



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Medicina y Cirugía, 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 (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR**, y por otro lado **HECTOR EDUARDO SANCHEZ MERCADO**, mayor de edad, Ingeniero, hondureño, con Documento Nacional de Identificación 0501-1988-09181, con domicilio en la Colonia Satélite, 1 Etapa, Bloque 57, Casa #6 en la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición personal, y que en lo sucesivo me denominaré **EL ARRENDATARIO**; ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, hemos convenido en celebrar 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 dueña y legítima propietaria de un inmueble ubicado en la Cuarta (4) avenida y siete (7) Calle N.O. #63 en barrio Guamilito en la ciudad de San Pedro Sula, el cual cuenta con múltiples locales comerciales debidamente acondicionados, el arrendatario en su condición indicada tiene convenido el arrendamiento del denominado **LOCAL #18-B** del segundo nivel de dicho inmueble. **CLAUSULA SEGUNDA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, continuo manifestando que por tenerlo así acordado con **HECTOR EDUARDO SANCHEZ MERCADO**, y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria (ENP) y por tenerlo así convenido con El Arrendatario, doy en arrendamiento el inmueble denominado **LOCAL #18-B**, bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DE LOS INMUEBLES:** El inmueble será utilizado por el arrendatario para instalar una oficina de Seguridad Electrónica denominada "DISTRIBUIDORA Y MULTISERVICIOS SANCHEZ" la cual será administrada por **EL ARRENDATARIO**. b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO.** El presente Contrato de Arrendamiento será por el término de (1) año, vigente a partir del 01 de diciembre del año 2024 al 01 de diciembre del año 2025. c) **PRECIO DE RENTA:** El precio de renta mensual convenido por el arrendamiento **CUATRO MIL QUINIENTOS LEMPIRAS EXACTOS (Lps.4, 500.00)**, dicha renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre ventas, (aplicable si correspondiere según la ley), quedando entendido que en cada renovación de contrato **EL ARRENDADOR** se reserva el derecho a hacer ajustes a los precios de renta de un mínimo de 4.5% mensual. d) **FORMA DE PAGO:** **EL ARRENDATARIO** pagará la renta del inmueble descrito anteriormente en Lempiras, en forma mensual, dentro de los siete primeros días de cada mes después de la fecha de emitida la factura; se cobrará interés por la

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS



mora en el pago de la renta a la tasa activa bancaria más alta vigente que opera en el sistema bancario de Honduras, sobre el valor adeudado mensualmente. e) **SERVICIOS PÚBLICOS:** EL ARRENDATARIO, pagará mensualmente el consumo de energía eléctrica según sea el monto por consumo en recibo y servicio de agua potable; EL ARRENDATARIO presentará fotocopia de los referidos servicios debidamente cancelados cuando haga efectivo cada pago mensual, cuando corresponda. f) **MEJORAS:** Es entendido y convenido que sin permiso de EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras permanentes en los predios arrendados, pero en caso de que el arrendatario quiera hacer alguna mejora deberá solicitarla por escrito a la Gerencia General, a través del Departamento de Comercialización, con el entendido por parte del ARRENDATARIO que el ARRENDADOR no reconocerá ningún valor al ARRENDATARIO de todas las mejoras ejecutadas y quedarán a favor del bien inmueble de EL ARRENDADOR, que las obras de infraestructura removible instaladas por el arrendatario cuya sustracción no afecte las instalaciones físicas del inmueble serán propiedad de EL ARRENDATARIO. g) **OTRAS RESPONSABILIDADES:** EL ARRENDATARIO velará: 1) EL ARRENDATARIO, velará por el mantenimiento de la estructura física del local arrendado y la limpieza alrededor de su área. 2) EL ARRENDATARIO, responderá por todo lo que almacene en el local arrendado objeto de este contrato y responderá igualmente de los derrames de agua, aceite, o cualquier otra sustancia, que contravenga las leyes y reglamentos de salud, higiene, salubridad, y medio ambiente. 3) EL ARRENDATARIO será el único responsable del pago de sus impuestos, de gestionar y mantener vigentes todos los permisos, licencias y/o cualquier otro requisito legal que sea necesario para la operatividad de su negocio; liberando a la Empresa Nacional Portuaria, de cualquier responsabilidad que, por incumplimiento de estos, se ejecuten contra EL ARRENDATARIO; EL ARRENDADOR, la única responsabilidad que tiene es de arrendarle el local. 5) El local arrendado objeto de este contrato lo recibe EL ARRENDATARIO en las condiciones previamente aceptadas, y se compromete a entregarlas en perfectas condiciones al finalizar el presente contrato. 6) La vigilancia del local arrendado será responsabilidad absoluta del ARRENDATARIO, por lo que el arrendador no será responsable por hurtos, robos, o cualquier daño o riesgo que pudiese sufrir EL ARRENDATARIO en sus instalaciones, mercancía, o equipo y otros objetos. 7) EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que implemente la Empresa Nacional Portuaria, a fin de ingresar a sus instalaciones, quedando expresamente convenido que EL ARRENDADOR no es responsable por los daños o accidentes que EL ARRENDATARIO o sus familias, empleados y clientes que frecuenten el local arrendado pudieren tener dentro del área del bien inmueble. 8) Las autoridades y personal de la Empresa Nacional Portuaria, tendrán libre acceso al local arrendado en cualquier emergencia, las veinticuatro (24) horas del día, siempre y cuando se encuentren debidamente identificados; asimismo podrán hacer visitas normales previa notificación por la Jefatura del Departamento de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre de Puerto Cortés. 9) EL ARRENDATARIO libera a EL ARRENDADOR de toda responsabilidad civil, penal, laboral, administrativa, o de



HONDURAS
LA REPUBLICA

cualquier otra naturaleza causada por EL ARRENDATARIO y/o por cualquier accidente que ocurra en el local durante la vigencia del presente contrato, comprometiéndose EL ARRENDATARIO a pagar todo daño causado al local arrendado o a terceras personas o en sus bienes por ejecutar trabajos correspondientes a su giro comercial. h)

PROHIBICIONES DE SUB-ARRENDAMIENTO: EL ARRENDATARIO no podrá bajo ningún concepto, sub-arrendar, ceder o dar a título gratuito todo o en parte el Local objeto de este contrato, el incumplimiento de esta cláusula por parte del arrendatario, será motivo suficiente para la resolución del presente contrato. i) **PRESENTACION**

DEPÓSITO EN GARANTÍA: EL ARRENDATARIO, garantizará a "ARRENDADOR", el pago de la mensualidad acordada ya sea en efectivo, cheque certificado, depósito bancario o mediante una garantía bancaria por un valor equivalente a un (1) mes de renta, a favor de la Empresa Nacional Portuaria. Para solicitar la devolución de la garantía antes mencionada, EL ARRENDATARIO, tiene treinta (30) días calendario, para solicitar por escrito ante la Gerencia General y acompañado la fotocopia de Finiquito de Solvencia, extendida por el Jefe de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre, de no existir deudas pendientes de pago con la ENP, el plazo empezará a correr a partir de la finalización del contrato.- Transcurrido dicho plazo las garantías correspondientes no serán reembolsables; y serán ejecutables a requerimiento de la ENP, acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato; las Garantías Bancarias serán emitidas por una institución bancaria debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros, y contendrá una cláusula especial obligatoria que deberá decir "**LA PRESENTE GARANTIA SERA EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, ACOMPAÑADA DE UNA CONSTANCIA DE INCUMPLIMIENTO EMITIDA POR EL GERENTE GENERAL DE LA ENP, CUALQUIER OTRA DISPOSICION QUE CONTRADIGA A LA PRESENTE CLAUSULA SERA NULA**", la garantía tendrá una vigencia de Catorce (14) meses contados a partir de la vigencia del presente contrato. j) **PRESENTACION DE POLIZA**

DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO: EL ARRENDATARIO para cubrir la responsabilidad de los daños ocasionados a las instalaciones, locales arrendados y a terceras personas derivadas de las actividades que realizan, deberán ser cubiertas a través de una Póliza de Seguro, que se presentara de manera permanente durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, quedando obligado el arrendatario a asegurar el local arrendado, su equipo y mobiliario contra todo riesgo. k) **LIMITACIONES PARA EL ARRENDATARIO:** EL ARRENDATARIO no podrá excederse de los límites y facultades conferidas en este contrato, sin responsabilidad de su parte, como utilizar los anexos, áreas descubiertas aledañas o contiguas al local arrendado. **CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de resolución de este contrato de

arrendamiento: 1) Mora: La falta de pago de dos mensualidades consecutivas. 2) Que EL ARRENDATARIO de un uso al inmueble distinto a lo pactado en el presente contrato. 3) Que subarriende total o parcialmente el inmueble antes mencionado. 4) Por mutuo acuerdo de las partes. 5) La falta del pago mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios

R.T.N: 05069001047110

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

3

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



HONDURAS
LA REPÚBLICA

públicos. 6) Almacenar, introducir, producir en el inmueble objeto de este contrato:

Sustancias ilícitas o sicotrópicas, mercancías peligrosas; material explosivo o inflamable, sustancias o productos prohibidos por la ley y otros que puedan perjudicar la salud, el medio ambiente, al inmueble o a los vecinos. 7) Por incumplimiento de alguna de las cláusulas o disposiciones contenida en el presente contrato. 8) Las demás causales contenidas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato. m) **TRIBUNAL COMPETENTE:** Ambas partes

manifiestan que en caso de controversia o incumplimiento de este contrato, será competente el Juzgado de Letras Seccional de San Pedro Sula, Cortés, para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse las leyes de inquilinato y demás leyes de la materia. ñ)

RESOLUCIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR

podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL

ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor del Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta. o) **DISPOSICIONES GENERALES:** Todo lo no

previsto en los términos y condiciones de este contrato, se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil; Ley de Inquilinato y demás Leyes aplicables.

CLAUSULA TERCERA: AVISOS Y NOTIFICACIONES: Las Partes acuerdan y

reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea

recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: EL

ARRENDADOR: Oficina de enlace en el Edificio objeto de este arrendamiento y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn; jose.maradiaga@enp.hn; celular 3156-6736; gestión.riesgos@enp.hn.-EL ARRENDATARIO: HECTOR EDUARDO

SANCHEZ MERCADO, con domicilio en la Colonia Satélite, 1 Etapa, Bloque 57, Casa #6 en la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés o en el local arrendado, numero

de celular 9723-6481; correo electrónico gerencia@dnsolutionshn.com; mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y

demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación.- **CLAUSULA CUARTA: EL ARRENDATARIO** 1) Autoriza a la

Empresa Nacional Portuaria, para que todo producto o equipo que queden abandonados los cuales no sean retirados a la finalización y/o resolución de este contrato y dentro de un

periodo de 5 meses a partir de la fecha de finalización de este contrato pueda ser subastado, vendido o donado por la ENP. 2) En los casos en que EL ARRENDATARIO tenga valores

adeudados y dejara producto en abandono y/o maquinaria estos serán garantía de pago a

favor de la ENP, por lo que se autoriza su venta directa o subasta para que con el valor

resultante de la venta y se puedan pagar las deudas pendientes. **CLAUSULA QUINTA:**

HECTOR EDUARDO SANCHEZ MERCADO, en mi condición antes mencionada,

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

R.T.N: 05069001047110



HONDURAS
A REPUBLICA

manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, y recibo el local arrendado y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y a entregar el mismo al finalizar este contrato en perfectas condiciones.- Para los efectos legales consiguientes los suscritos con las facultades supra indicadas firmamos el presente contrato de arrendamiento en la ciudad de Puerto Cortés, Departamento de Cortés a los **dos (2)** días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024).


CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
El Arrendador




HECTOR EDUARDO SANCHEZ MERCADO
El Arrendatario



R.T.N: 05069001047110

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

5

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, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha veinticuatro (24) de Febrero del año dos mil Veintidós (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, en adelante me denominaré "**EL ARRENDADOR**" y **XAVIER ANTONIO ABUFELE COELLO**, mayor de edad, casado, Ingeniero en Agro Negocios, hondureño, con documento nacional de identificación 0501- 1976-04504, con domicilio Barrio el Benque 2 y 3 calle 9 ave, Plaza Axa, de la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortes, y en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Gerente General de la sociedad denominada "**TREXA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**" o sus siglas **TREXA S.A. DE C.V.**" misma que fue constituida mediante Escritura Pública bajo el instrumento N° Setecientos Doce (712) de fecha nueve (09) de septiembre del dos mil trece (2013), ante los oficios del notario Carlos Augusto Hernández Alvarado, inscrito bajo matrícula Ochenta y Tres mil Seiscientos setenta (83670), asiento N°1, del Registro Mercantil de la Sección Judicial de la ciudad de San Pedro Sula, departamento de Cortés, acreditando su representación con el testimonio de la misma escritura antes mencionada en la que consta su nombramiento como Gerente General y que tiene facultades expresas para el otorgamiento de esta clase de actos y que en lo sucesivo me denominaré "**EL ARRENDATARIO**", ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** sujeto a los términos y condiciones especificadas en las cláusulas siguientes.

CLAUSULA 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) Una área descubierta que mide **UN MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS (1,922mts²)**. b) Una área construida que mide **CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (175.00Mts²)**, ambos bienes inmuebles están ubicados dentro de las instalaciones de la Zona Libre de Puerto Cortes. **CLAUSULA 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 "**TREXA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**" o sus siglas **TREXA S.A. DE C.V.**" bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DE LOS INMUEBLES:** Los inmueble serán utilizados por el arrendatario de la siguiente manera: a) El área descubierta de **(1,922.00 mts²)** para la restauración de chasis y contenedores. b) El área construida de **(175.00Mts²)**, será utilizada como oficina operativa en la Zona Libre de Puerto Cortés. b) **EL PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato será por el término de un (1) año, **PRIMERO (01) DE ENERO DEL AÑO DOS MIL**

VEINTICINCO (2025) Y FINALIZARA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL AÑO 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

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

R.T.N: 05066661617110



cabalidad lo establecido en el presente contrato. c) **PRECIO DE RENTA:** El precio de renta mensual para: a) El área descubierta que mide (1,922mts²) será de UN MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECIOCHO CENTAVOS (US\$.1,326.18), a razón de (US\$ 0.69) el Metro cuadrado. b) Para el área construida de CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (175Mts²) será de CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (US\$.477.75), a razón de (US\$.2.73) el metro cuadrado. Debiendo cancelar mensualmente la suma de UN MIL OCHOCIENTOS TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS (US\$ 1,803.93), Los cánones de renta mensual establecidos en este contrato no incluyen el Impuesto Sobre Ventas (ISV). La empresa arrendataria, al operar bajo el régimen de ZONA LIBRE, podrá gozar de la exención de dicho impuesto, siempre y cuando presente toda la documentación que acredite su estatus vigente emitida por las autoridades correspondientes. Se deja constancia de que, en caso de renovación de este contrato, la Administración se reserva el derecho de determinar el aumento porcentual anual de la renta, el cual se establecerá de acuerdo con el tarifario vigente en ese momento. 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) **SERVICIOS PUBLICOS:** El ARRENDATARIO pagará mensualmente el consumo de energía eléctrica y servicio de agua potable de conformidad con la lectura de los medidores y las tarifa establecida por la ENP; por el servicio de tren de aseo pagara un valor de UN MIL LEMPIRAS EXACTOS (L.1,000.00) f) **PRESENTACION DE GARANTIA:** EL ARRENDATARIO, garantizará a EL ARRENDADOR, en el termino máximo de (05) cinco días después de haber firmado el presente contrato, realizara el pago por un valor equivalente a dos (2) meses de renta, a favor de la Empresa Nacional Portuaria, ya sea mediante deposito en efectivo a una cuenta bancaria a favor de la ENP o garantía bancaria. 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 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. g) **PRESENTACION DE POLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO:** El Arrendatario deberá

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

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

R.T.N: 0506



presentar, dentro de los treinta (30) días posteriores a la firma de este contrato, una Fotocopia certificada de una póliza de seguro a todo riesgo que cubra, como mínimo, los siguientes riesgos: RESPONSABILIDAD CIVIL: La Responsabilidad Civil en que incurra el asegurado por daños hacia terceros, a personas y bienes, y otros riesgos habituales asociados a la actividad que se desarrollará en el inmueble arrendado. Esta cobertura deberá incluir a los empleados del Arrendatario y garantizar la indemnización por cualquier daño o lesión que estos puedan causar a terceros o a las propiedades de la Empresa Nacional Portuaria durante la ejecución de sus actividades. BIENES PROPIOS: Asegurando los equipos y mobiliario del arrendatario contra cualquier pérdida o daño. El Arrendatario se compromete a mantener la póliza de seguro vigente durante toda la vigencia del contrato y a renovarla con las mismas coberturas o superiores antes de su vencimiento. Cualquier modificación a este contrato que implique un aumento de los riesgos asegurados deberá ser reflejada en una modificación correspondiente a la póliza de seguro. h) **MEJORAS**: Es entendido y convenido por las partes que cualquier mejora, modificación y/o adición a las áreas arrendada, que no estén expresamente autorizadas en este contrato, requerirá de la aprobación previa y por escrito por parte de la Gerencia General. Una vez aprobada 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 las áreas arrendadas 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. j) **OTRAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDATARIO**: EL ARRENDATARIO velará: 1) EL ARRENDATARIO, velará por el mantenimiento de las áreas arrendadas y la limpieza alrededor de estas. Así como el mantenimiento preventivo y correctivo 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, deberá obtener y mantener vigentes todos los permisos, licencias ambientales y de seguridad industrial, incluyendo, pero sin limitarse a, las establecidas en la Ley de Zonas Libres y sus reglamentos, el Código Tributario, las leyes laborales, registros mercantiles, fiscales y/o administrativos requeridos por las autoridades competentes derivadas del uso y explotación de las áreas arrendadas. El ARRENDATARIO se compromete a presentar al ARRENDADOR, dentro de los sesenta (60) días posteriores a la firma de este contrato, toda la documentación requerida para el inicio

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



y desarrollo de sus operaciones. El incumplimiento de estas obligaciones por parte del ARRENDATARIO constituirá una causal de resolución del presente contrato, sin perjuicio del derecho del ARRENDADOR a exigir el pago de daños y perjuicios. 5) Las áreas arrendadas 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 las áreas arrendadas. 7) La vigilancia de las 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. 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 al área arrendada, pudieren tener dentro del área de la Empresa Nacional Portuaria. 9) 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 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 el inmueble arrendado durante la vigencia del presente contrato. 11) El Arrendatario se compromete a responder por todos los daños y perjuicios que cause a las áreas arrendadas, a terceros o a sus bienes, como consecuencia de las actividades desarrolladas en el inmueble o en relación con el cumplimiento del presente contrato. Esta responsabilidad incluirá, daños causados por negligencia, incumplimiento de las obligaciones contractuales, o cualquier otra acción u omisión del Arrendatario o de sus empleados. 12) EL ARRENDATARIO será responsable de los contenedores y demás equipo que esté ubicado o aparcado dentro del inmueble arrendado, quedando entendido que en el predio únicamente permanecerán unidades en proceso de desaduanarse, nacionalizarse o prontas a ser utilizadas; asimismo, deberá de notificar a la Empresa Nacional Portuaria de las mercaderías o los módulos de transporte que tenga más noventa (90) días de estadía, para que la Empresa Nacional Portuaria solicite Al Servicio de Aduanas y Rentas (SAR) que declare en abandono tales mercancías y sean puestas en subastas públicas. 13) 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.

k) LIMITACIONES PARA EL ARRENDATARIO: EL ARRENDATARIO no podrá excederse de los límites y facultades conferidas en este contrato, sin responsabilidad de su parte, como utilizar los anexos, áreas descubiertas aledañas o contiguas a las áreas arrendadas. l) **CAUSAS DE**

RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: Serán causas de resolución del presente contrato: 1. La falta de pago de dos mensualidades consecutivas. 2. Que EL ARRENDATARIO le dé un uso a las áreas

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

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

R.T.N: 0506909047119



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

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

ARRENDADOR por medio del Departamento de Seguridad Ambiental o un delegado de este, tendrá acceso por lo menos una vez al mes 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 y, verificar el estado en que se encuentra el local en caso de encontrar daños físicos ocasionados a las áreas arrendadas debidamente comprobados se procederá a exigir las reparaciones de los. ñ) **TRIBUNAL**

COMPETENTE: Ambas partes manifestamos que en caso de controversia o incumplimiento de contrato, será competente el Juzgado de Letras de Puerto Cortés, para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse la Ley de Inquilinato, Código Civil, y demás leyes relacionadas. o)

DISPOSICIONES GENERALES: Todo lo no previsto en los términos y condiciones de este contrato, se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil; Ley de Inquilinato y demás Leyes aplicables.

CLAUSULA TERCERA: AVISOS Y NOTIFICACIONES: Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: Por parte de **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; comercialización.zonalibre@enp.hn; Por parte **EL ARRENDATARIO:** SILVIA TAMARA CASTRO MATUTE, teléfono 3396-4429 correo electrónico, sac@trexasa.com;.-Mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación.-

CLAUSULA CUARTA: 1. EL ARRENDATARIO autoriza a la Empresa Nacional Portuaria, para que todo producto o equipo que queden abandonados los cuales no sean retirados a la finalización y/o resolución de este contrato y dentro de un periodo de 5 meses a partir de la fecha de finalización de este contrato pueda ser subastado, vendido o donado por la ENP. 2. En los casos en que EL ARRENDATARIO tenga valores adeudados y dejara producto en abandono y/o maquinaria estos serán

R.T.N: 05069001047 PR

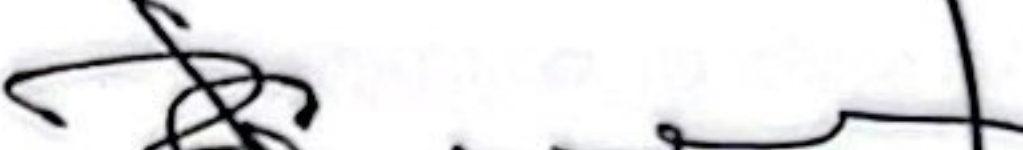
garantía de pago a favor de la ENP, por lo que se autoriza su venta directa o subasta para que con el valor resultante de la venta y se puedan pagar las deudas pendientes. 3. EL ARRENDATARIO se compromete bajo los términos de la leyes aplicables a la contratación de personal que realicen para las

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



cuatro (04) días del mes de marzo del año Dos mil


CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
El Arrendador

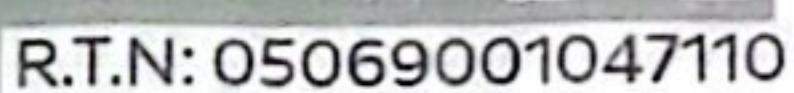


0 (2025).



XAVIER ANTONIO ABUFELE COELLO

El Arrendatario



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