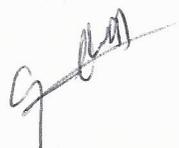


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros: GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ, mayor de edad, casado, Ingeniero Civil, hondureño, del domicilio de San Pedro Sula, departamento de Cortés y en tránsito por esta ciudad, con Tarjeta de Identidad Número 0501-1983-03134, 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 009/2017 de Sesión Extraordinaria de fecha veintiuno (21) de Julio del año dos mil diecisiete, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, en adelante me denominaré "EL ARRENDADOR" y HOLGER ROBERT JACOB PETERS, mayor de edad, casado, Ejecutivo en Negocios, de nacionalidad Alemana, con domicilio en el Municipio de Omoa, Departamento de Cortés, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil denominada MARÍTIMA Y TRANSPORTES HONDURAS, S. A. DE C. V., (MATRA), constituida inicialmente como Sociedad de Responsabilidad Limitada mediante Instrumento Numero Seis (6), de fecha veintinueve de Junio del año mil novecientos setenta y uno, 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 Numero 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 1986, inscrito con el Numero doce (12) del Tomo setenta y cinco (75) del Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de la ciudad de San Pedro Sula, Cortés; nuevamente modificada en instrumento numero Ocho (8) de fecha 29 de octubre de 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 como en efecto celebramos, el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO sujeto a los términos y condiciones especificadas en las cláusulas siguientes: PRIMERA: Yo, GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ, manifiesto: que mi representada la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, es dueña y legitima propietaria de dos inmuebles ubicados en las instalaciones de la

Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de Castilla, Departamento de Colon, consistentes en a) Un local de VEINTINUEVE PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (29.47 Mts²); y, b) Un terreno con área pavimentada de VEINTICINCO METROS CUADRADOS (25.00 Mts²).- SEGUNDO: GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ, continuo manifestando, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento los inmuebles antes mencionados, bajo los términos y condiciones siguientes: a) USO DE LOS INMUEBLES: Es entendido que el inmueble contenido en la letra a) será destinado para oficina aduanera; y el área comprendida en la letra b) será utilizado por EL ARRENDATARIO, para estacionamiento de vehículos.- b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO.- El presente contrato de Arrendamiento será de un (1) año, efectivo a partir del 01 de Febrero de 2018 y finalizará el 31 de Enero de 2019.- c) PRECIO DE RENTA: El precio mensual convenido para el arrendamiento será de la siguiente manera: 1) Por el inmueble descrito en el literal a), un canon mensual de TRES MIL TRESCIENTOS CINCO LEMPIRAS CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS (Lps.3,305.35), a razón de Lps.112.16 el metro cuadrado; y, b) Por el terreno del literal b), un valor mensual de NOVECIENTOS CINCO PUNTO SETENTA Y CINCO LEMPIRAS (Lps. 914.50) a razón de Lps.36.58 el metro cuadrado; dichos cánones mensuales no tienen incluido el Impuesto Sobre ventas.- d) FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO pagará la renta en moneda de curso legal mensualmente dentro de los tres primeros días después de la fecha de recibida la factura y siendo entendido que la demora en el pago de dos mensualidades consecutivas o alternas, dará lugar a la resolución del presente contrato sin perjuicios del pago de lo adeudado en concepto de renta.- Su incumplimiento obligará a EL ARRENDATARIO a indemnizar a EL ARRENDADOR mediante la aplicación de la tasa monetaria mas alta vigente que opera en el sistema bancario de Honduras.- e) 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 agua, luz eléctrica, teléfono, cable, fumigación, limpieza y demás servicios públicos o privados que le corresponda; EL ARRENDATARIO presentará 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 Nacional Portuaria, de conformidad con la lectura del medidor y las tarifas del ARRENDADOR; en tal sentido será directamente responsable de la contratación, pago y demás obligaciones derivadas de la prestación de tales servicios, debiendo acreditar la solvencia en el pago de estos servicios al finalizar este arrendamiento.- f) MEJORAS: Es entendido y convenido que sin permiso de EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras permanentes en los predios



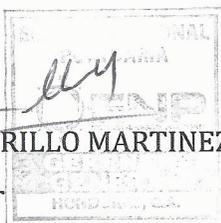
arrendados, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter de permanente, quedarán a favor del bien inmueble de EL ARRENDADOR, por tanto no se le reconocerá ningún valor a EL ARRENDATARIO, Es entendido que las obras de infraestructura removible instaladas por el arrendatario cuya sustracción no afecte las instalaciones físicas del inmueble serán propiedad de EL ARRENDATARIO.- g) OTRAS RESPONSABILIDADES: EL ARRENDATARIO velará: A) Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento preventivo de los equipos propiedad de EL ARRENDADOR que se encuentren en el inmueble propiedad de la ENP, a fin de asegurar su normal funcionamiento, B) Eliminará 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.- C) Informará por escrito a El ARRENDADOR de la existencia de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química; En caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de la disposición anterior, será responsable de los mismos El ARRENDATARIO, sin detrimento de otras responsabilidades de conformidad con la Ley; D) EL ARRENDATARIO deberá mantener limpio y aseado los inmuebles arrendados dentro y fuera del mismo, así como su buena presentación; E) Los inmuebles objetos de este contrato los recibe EL ARRENDATARIO en perfectas condiciones, y se compromete a entregarlo en igual de condiciones al finalizar el presente contrato; F) El arrendatario se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que el Arrendador implemente y requiera para el ingreso del personal del inquilino o arrendatario a los predios de la ENP y de los inmuebles arrendados.- h) PROHIBICIONES: EL ARRENDATARIO, no podrá bajo ningún concepto: 1) Subarrendar ni dar a título gratuito, en todo en parte el predio objeto de este contrato; 2) Almacenar, introducir, producir en el inmueble: Sustancias ilícitas o sicotrópicas, mercancías peligrosas; material explosivo o inflamable, sustancias o productos prohibidos por la ley y otros que puedan perjudicar el medio ambiente, al inmueble o a los vecinos, caso contrario, será exclusivamente responsable EL ARRENDATARIO por los daños y perjuicios ocasionados, sin menoscabo de otras responsabilidades de conformidad con la Ley; 3) Introducir mejoras al inmueble arrendado sin la autorización de El Arrendador; 4) El Arrendatario no podrá excederse de los límites concedidos en este contrato, sin responsabilidad de su parte.- i) DEPÓSITO EN GARANTÍA Y SEGURO CONTRA TODO RIESGO: EL ARRENDATARIO, deberá depositar a favor de la Empresa Nacional Portuaria, en calidad de garantía, el equivalente a dos (2) meses de renta para responder por el incumplimiento de las obligaciones contractuales; una vez terminado el presente contrato, el deposito será devuelto a EL ARRENDATARIO, cuando entregue el inmueble junto con el equipo de aires acondicionados en perfectas condiciones previo

informe del Departamento de Ingeniería de la ENP, y debidamente cancelados los recibos de los servicios públicos o privados detallados anteriormente; esto previa revisión e inspección del inmueble y recibo de los documentos por parte de EL ARRENDADOR, quedando obligado el arrendatario a asegurar su equipo y mobiliario contra todo riesgo; EL ARRENDADOR no se hace responsable de las pérdidas por robo, hurto o cualquier otro daño que se cause a la mercadería ni al equipo de EL ARRENDATARIO.- j) CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: Serán causas de resolución de este contrato de arrendamiento: 1) 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; 3) Por mutuo acuerdo de las partes; 4) La falta del pago mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios públicos; 5) Por el incumplimiento de alguna de las cláusulas o disposiciones contenidas en el presente contrato; 6) Por las demás causales contenidas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato.- k) SUPERVISIONES PERIODICAS: EL ARRENDADOR o un delegado de este, tendrá acceso por lo menos una vez al mes al inmueble objeto de este contrato, para entrar y verificar el estado en que se encuentra el inmueble, en horas de 7:00 a.m a 6:00 p.m.; en caso de encontrar daños físicos ocasionados al inmueble debidamente comprobados procederá a exigir las reparaciones de los mismos.- l) TRIBUNAL COMPETENTE: Ambas partes manifiestan que en caso de controversia o incumplimiento de este contrato, será competente el Juzgado de Letras Seccional de Puerto Cortés para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse las leyes de inquilinato y demás leyes de la materia. m) RESOLUCIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al arrendatario el termino de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para EL ARRENDADOR; en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta.- n) EL ARRENDADOR no será responsable por hurtos, robos o cualquier daño, o riesgo que pudiese sufrir EL ARRENDATARIO en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás bienes que pudiese tener EL ARRENDATARIO dentro del local arrendado. La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad absoluta de EL ARRENDATARIO.- ñ) 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.- 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: Yo, HOLGER ROBERT

JACOB PETERS, en mi condición antes mencionada, manifiesto: Que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Ingeniero GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ, acepta las clausulas y condiciones contenidas en el presente contrato y recibe los inmuebles en perfecto estado en nombre de su representada y se compromete al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y disposiciones contenidas en el presente contrato, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe. Y para los efectos legales consiguientes los suscritos con las facultades supra indicadas firmamos el presente contrato de arrendamiento en la ciudad de Puerto Cortés, Departamento de Cortés, a los veintinueve días del mes de Enero del año Dos Mil Dieciocho.

ING. GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ

El Arrendador



HOLGER ROBERT JACOB PETERS

El Arrendatario

