CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR, XAVIER ANTONIO ABUFELE COELLO** mayor de edad, casado, Ingeniero en Agro negocios, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 0501-1976-04504, con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, Cortés, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil denominada **EXA S.A de C.V.**, Constituida mediante Instrumento Publico No. 07, inscrita bajo el Numero Veintisiete (27) del Tomo quinientos tres (503) del Registro de Comerciantes Sociales de la Propiedad Inmueble y Mercantil de la sección Judicial de San Pedro Sula, acreditando su representación mediante Instrumento Publico No. 45 de fecha 29 de octubre de 2015, inscrita bajo matricula 25407, Inscrito con presentación 51573 del Registro Mercantil Centro Asociado IP, de la ciudad de San Pedro Sula, y quien en lo sucesivo me denominaré **"EL ARRENDATARIO"**, ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, hemos convenido en celebrar como 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 mencionada manifiesto que la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es propietaria de un predio ubicado en el Puerto de San Lorenzo, Valle, con un área superficial de **DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (2965.37 Mts.2)** con las siguientes medidas colindancias: **AL NORTE:** Mide cuarenta y cinco (45 Mts.) **AL SUR:** Mide cuarenta y cinco punto noventa y ocho metros (45.98 Mts.) y colinda con predio de la ENP; **AL ESTE:** Mide cincuenta y nueve punto noventa y cinco metros (59.95 Mts), colinda con predio de la ENP; **AL OESTE:** Mide cincuenta y nueve punto noventa y cinco metros (59.95 Mts.) y colinda con predio de la ENP.- **SEGUNDA: CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** sigo manifestando, que por tenerlo así convenido con **EL ARRENDATARIO,** doy en arrendamiento los lotes de terreno descritos en la cláusula anterior, bajo los términos que a continuación se especifican a) **USO DEL INMUEBLE**: El inmueble se utilizará única y exclusivamente para la estadía de contenedores, chasis y furgones vacíos o cargados, en proceso de desaduanarse, o pronto ser exportados a través del puerto de San Lorenzo, sean propios o de sus contratantes y que son movilizados en buques, así mismo deberá notificar a la Empresa Nacional Portuaria, de las mercaderías o los módulos de transporte que tengan más de 90 días de estadía, para que la empresa Nacional Portuaria, solicite a la Dirección Servicios de

Escaneado con CamScanner

Administración de Rentas (SAR) que declare en abandono tales mercancías y sean puestas en subasta pública, y pueda almacenar y reparar equipo y contenedores. **b) PERÍODO DE ARRENDAMIENTO:**.- El presente contrato de Arrendamiento es por el termino de un (1) año, para el periodo comprendido del uno **(01) de Enero del año dos mil Veintitrés (2023) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del años dos mil veintitrés (2023)) c) PRECIO O RENTA:** El precio de renta mensual convenido por el periodo comprendido del 01 de Enero del 2023 al 31 de Diciembre del 2023 por el arrendamiento del predio será de **UN MIL OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON VEINTITRES CENTAVOS (US$ 1,008.23)** a razón de **US$ 0.34**, por metro cuadrado. Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve. **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 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 (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 empezara 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, 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 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: 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,** así como también será responsable del mantenimiento y limpieza del predio arrendado.- **g) MEJORAS:** Es entendido y convenido que sin permiso de **EL ARRENDADOR, EL**

Escaneado con CamScanner

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** por tanto no se le reconocerá ningún valor a **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) <u>OTRAS RESPONSABILIDADES</u>: 1) EL ARRENDATARIO** será responsable de los contenedores y demás equipo que este 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 exportadas; 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; **2) EL ARRENDATARIO** previo a la suscripción y durante la vigencia de este Contrato, debe contar con la certificación de seguridad del predio solicitado, la cual debe ser otorgada por la Comisión Nacional de Protección Portuaria **(CNPP) 3) EL ARRENDATARIO** para poder operar, deberá, obtener Licencia Ambiental y autorización de la Municipalidad de San Lorenzo; **4) EL ARRENDATARIO** velará por el adecuado mantenimiento preventivo de las instalaciones que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento; **5) EL ARRENDATARIO** velara 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 **6) EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías 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 de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de las disposiciones anteriores, será responsable de los mismos liberando a **EL ARRENDATARIO** de toda responsabilidad civil, penal, ambiental y administrativo **EL ARRENDADOR**, no es responsable por los daños o accidentes que **EL ARRENDATARIO,** empleados y demás personas que frecuenten el inmueble arrendado pudieren tener dentro del área de la Empresa Nacional Portuaria.- **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; **9)** Se prohíbe a **EL ARRENDATARIO** almacenar en el espacio arrendado artículos inflamables explosivos, venenos materiales que puedan perjudicar la estructura del inmueble o a los vecinos de este, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la Ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO,** por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere ocurrir de conformidad con la Ley; **j) <u>LIMITACIONES PARA EL ARRENDATARIO: </u>: EL ARRENDATARIO** no podrá excederse de los limitantes y facultades conferidas en este contrato, sin responsabilidad de su parte,- **EL ARRENDATARIO** no podrá subarrendarle el inmueble objeto del presente contrato, **k).- <u>RESPONSABILIDADES:</u> 1) EL ARRENDATARIO** para

Escaneado con CamScanner

poder operar deberá obtener Licencia Ambiental y autorización de la Municipalidad de San Lorenzo, **2) EL ARRENDATARIO** será responsable por los daños ocasionados a las cercas, postes del alumbrado eléctrico e infraestructura; **3)** La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO,** por lo que **EL ARRENDADOR** no será responsable por hurtos robos o cualquier daño o riesgo que pudiere sufrir **EL ARRENDATARIO** en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás que pudiere tener **EL ARRENDATARIO** dentro del predio arrendado; **4) EL ARRENDATARIO** cumplirá con las disposiciones que en materia de seguridad dicte la Empresa Nacional Portuaria, tendientes a cumplir con las exigencias establecidas con el Código PBIP. **5)** Las autoridades y personal de la Empresa Nacional Portuaria, en cualquier emergencia las veinticuatro (24) horas del día tendrán libre acceso a dicho patio, siempre y cuando se encuentre debidamente identificados; asimismo podrán hacer visitas normales previa notificación por parte de la Superintendencia de **EL ARRENDADOR,** y debidamente identificados; **6) EL ARRENDADOR** controlara las entradas y salidas del personal y equipo de **EL ARRENDATARIO** al área arrendada, por lo que exigirá y requerirá identificaciones y uniformes; **7)** La Empresa Nacional Portuaria por medio del Superintendente de Puerto, aprobara las características y tipo de equipo a usar por los operadores en la operación del predio asignado; asimismo, se prohíbe la circulación de este equipo fuera de los predios arrendados, salvo que hubiere autorización expresa para esta actividad extendida por el Superintendente de Puerto; **8)** Las mejoras mayores en el predio arrendado serán construidas si no estuvieren por la Empresa Nacional Portuaria, pero su mantenimiento será por cuenta de **EL ARRENDATARIO.-** La construcción de mejoras menores móviles tales como cobertizos, oficina y similares, las efectuara **EL ARRENDATARIO** con autorización de **EL ARRENDATARIO; 9) EL ARRENDATARIO** velara por el adecuado mantenimiento preventivo de las instalaciones o equipo que se encuentre en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento, además velara por la Eliminación de emanación de sustancias perjudiciales a la salud 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 que sobre Practica Ambientales emita el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP, y Ordenanzas Municipales que regulen, el manejo y deposito de carga y descarga de líquido a Granel, independientemente sean químicos o no,- **10) EL ARRENDATARIO** se compromete a no mantener existencia de mercancías peligrosas, material inflamable o explosivo, venenos, químicos, sin haberlos puesto en conocimiento previamente a la Administración por escrito. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO** por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere incurrir de conformidad con la Ley.- **l).-<u>CAUSAS DE RESCISION DEL CONTRATO</u>**: Serán causas de rescisión de este contrato de arrendamiento: **1)** La falta de pago de dos mensualidades consecutivas; **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)** Por las demás disposiciones expresadas en el artículo 51 de la ley de Inquilinato; **m)**

Escaneado con CamScanner

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, sin ninguna responsabilidad para **EL ARRENDADOR** en caso de que **EL ARRENDATARIO**, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagara como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta; **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 terreno o predio arrendado. La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad absoluta de **EL ARRENDATARIO, 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 de la materia.- **o) SUPERVICIONES 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; **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.- **TERCERA: Yo XAVIER ANTONIO ABUFELE COELLO,** en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibo en nombre de su representada los inmueble dados en arrendamiento y nos comprometemos 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 03 día del mes de Enero del 2023.

EXA

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
El Arrendador

XAVIER ANTONIO ABUFELE COELLO
El Arrendatario

Escaneado con CamScanner

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR,** y **MIGUEL MAURICIO DE LA SOLEDAD FACUSSE SÁENZ** mayor de edad, Hondureño, casado, Ingeniero Industrial, con número de identidad 0801-1965-06325 con domicilio, en la ciudad de Tegucigalpa, M.D.C., en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil denominada **EXPORTADORA DEL ATLÁNTICO, S. A. DE C. V.**, empresa constituida mediante instrumento público Número Ocho (08), inscrita con el Numero Setenta y Dos (72) del Tomo 527 del Registro de Comerciantes Sociales de Francisco Morazán, consta su representación en el Instrumento Publico No. 222, de fecha 24 de noviembre de 2015, con Matricula 68755, No. 31111, del Registro antes mencionado, 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,** manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es dueña y legitima propietaria de un predio ubicado dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de Castilla, Departamento de Colón, con un área de **CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UNO METROS CUADRADOS (5631 Mts. 2),** y una servidumbre de paso que va del inmueble mencionado al muelle de atracadero que mide **CIENTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, (178 Mts. Lineales).- SEGUNDO:** Continúo manifestando **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** en mi condición antes indicada, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento los predios *antes mencionados* a la **SOCIEDAD EXPORTADORA DEL ATLÁNTICO S. A DE C. V.,** bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DEL INMUEBLE:** El inmueble será utilizado por **EL ARRENDATARIO**, para el almacenamiento de aceite vegetal y todos los derivados de palma Africana, por lo que en el predio arrendado se han instalado unos tanques de distintos volúmenes, además tiene instaladas las tuberías necesarias para poder llevar a cabo

las operaciones de carga y descarga.- **b)** **PERIODO DE ARRENDAMIENTO**.- El presente contrato de Arrendamiento será por un (1) año, vigente a partir del 01 de enero 2023 al 31 de diciembre del 2023 **c)** **PRECIO DE RENTA:** El precio mensual convenido para el arrendamiento del predio con un área de terreno de **5631 Mts.2** que se utiliza para almacenar el aceite, será de **CINCO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS (US$ 5,518.38)** a razón de **US$ 0.98** el metro cuadrado; y por el derecho de servidumbre de paso que mide **178 Mts. Lineales** será de **CIENTO SETENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS (US$ 174.44)** a razón de **US$ 0.98** el metro lineal; para hacer un total a pagar mensual de **CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS (US$ 5,692.82)** dichos canones de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas; Quedando entendido que el aumento del 2.% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve. **d)** **FORMA DE PAGO**: **EL ARRENDATARIO** pagará la renta en Dólares moneda de los Estados Unidos de América o su equivalente en Lempiras al precio de venta del Dólar, autorizado por el Banco Central de Honduras al momento del pago, 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 GARANTÍA: 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 GARANTÍA SERA EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL**

PORTUARIA SIN MAS TRAMITE, CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN 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 agua potable, energía eléctrica, teléfono, cable, fumigación, limpieza y demás servicios públicos o privados que le corresponda o contrate; **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, 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: **A)** 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; **B)** 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.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en *conocimiento previamente* a ***EL ARRENDADOR*** por escrito. 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 RESCISIÓN 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) RESCISIÓN 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 ARRENDATARIO** 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). - Se prohíbe al **ARRENDATARIO**, almacenar en el inmueble objeto de este contrato, material inflamable, o a los vecinos de este sin previo conocimiento del **ARRENDADOR**, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO**, por 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 PERIÓDICAS: 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) DISPOSICIÓN 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:** Yo **MIGUEL MAURICIO DE LA SOLEDAD FACUSSE SÁENZ,** en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibo el inmueble en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibo; 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 30 días del mes de enero del año Dos mil 2023.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador

MIGUEL MAURICIO FACUSSE SÁENZ
Representante de Exportadora del Atlántico
El Arrendatario

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR,** y por otro lado **VICTORIA SARAI BEJARANO RAMOS**, Ingeniera Química, casada, hondureña, con Documento Nacional de Identificación No. 0501-1969-1024, con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Presidenta del Consejo Directivo de la Sociedad Mercantil denominada **GTM HONDURAS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,** Constituida inicialmente con el nombre de Grupo Transmerquin S.A de C.V, mediante instrumento Publico No. 68 e inscrita con el No. 50, del Tomo 242 del Libro de Comerciantes Sociales, del Registro Mercantil de San Pedro Sula, reformada su denominación mediante Instrumento Publico No. 09 de fecha 08 de marzo de 2016, inscrita con Numero 50, del Tomo 744, constando su representación en el Instrumento Publico No. 19, de fecha 03 de junio de 2021, Inscrita bajo Matricula 15881, quien 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, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es dueña y legitima propietaria de un predio ubicado dentro del recinto portuario de la Ciudad de Puerto Cortés, con un área superficial de **a).- OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (8,330.56 Mts2),** cuyas colindancias son las siguientes: **Al norte:** con línea férrea y calle que conduce a la posta No.1; **Al sur:** con la playa mar Caribe y predio de la ENP, de por medio; **Al este:** Con predio de la ENP; y **Al Oeste:** Con predios arrendados a Unilever de Centroamérica y a Oleo productos de Honduras S. A de C.V., calle de por medio; además la ENP., **b)** UN PREDIO que mide DOSCIENTOS DOS METROS LINEALES (202.00 Metros lineales), que sirve como servidumbre de paso de una tubería que van desde el muelle donde atracan los barcos hasta el predio arrendado por la empresa GTM HONDURAS, S.A DE C.V bajo los términos y condiciones siguientes **a) USO DE LOS INMUEBLES:** El inmueble será utilizado por el arrendatario para almacenamiento de productos químicos, procesados industriales, derivados de dichos productos y empaques y el otro predio lo utilizara como SERVIDUMBRE E PASO de una tubería que van desde el muelle donde atracan los barcos hasta el predio arrendado, **b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO**.- El presente contrato de Arrendamiento será por un

año, vigente a partir del 21 de enero 2023 al 20 de enero del 2024 **c)** **PRECIO DE RENTA**: El precio mensual convenido para el arrendamiento por el periodo comprendido del 20 de enero del 2023 al 20 de enero del 2023 por el predio descrito en el inciso a) de la cláusula primera será de **SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA CON SETENTA Y TRES CENTAVOS (US$ 7,830.73)** a razón de **US$ 0.94,** por metro cuadrado; y por la servidumbre de paso descrita en el inciso b) de la cláusula primera la cantidad de **CIENTO OCHENTA Y NUEVE CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS (US$ 189.88)** a razón de **US$ 0.94** el metro lineal; haciendo un total a pagar mensualmente por ambos predios la cantidad de **OCHO MIL VEINTE CON SESENTA Y UNO CENTAVOS (US$ 8,020.61),** dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas.- **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 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 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 empezara 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, 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 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*: 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,** así como también será responsable del mantenimiento y limpieza del predio arrendado.- **g)** **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, quedará su propiedad a favor de **El ARRENDADOR** por tanto no se le reconocerá ningún valor a **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: **A)** 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; **B)** 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.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a **EL ARRENDADOR** por escrito. 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 RESOLUCION DEL CONTRATO**: Serán causas de resolución 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) RESOLUCION 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).- Se prohíbe al **ARRENDATARIO** , almacenar en el inmueble objeto de

este contrato, material inflamable, o a los vecinos de este sin previo conocimiento del **ARRENDADOR**, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO**, por 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) SUPERVICIONES 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) 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.- **TERCERA: VICTORIA SARAI BEJARANO RAMOS**, en mi condición antes mencionado, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibo el inmueble en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibo; 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 21 días del mes de enero del año Dos mil veintitrés.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador

VICTORIA SARAI BEJARANO RAMOS
Representante GTM HONDURAS
El Arrendatario

Recibe
22/03/2023
Recibio

C

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR, y JOSE ROBERTO BOBADILLA BECERRA** mayor de edad, casado, Hondureño, Licenciado en Administración de Empresas, con número de identidad 0801-1959-05054 con domicilio, en la ciudad de Tegucigalpa, MDC en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Representante Legal acreditando su comparecencia con el Instrumento Publico N°186, autorizado por el Notario C. Felipe Danzilo, en fecha 05 de noviembre del año 1999, actuando en mi condición de Representante Legal de la sociedad denominada **OPERADORES NAVIEROS S.A** empresa inscrita bajo número catorce (14) del Tomo número Cuatrocientos Cuarenta y Ocho (448) del Registro de Comerciantes Sociales de Registro de la Propiedad Mercantil de Tegucigalpa MDC, quien 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,** manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es dueña y legitima propietaria de un local ubicado dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de Castilla, Departamento de Colón, con un área de **TREINTA Y UNO PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (31.48 Mts.).- SEGUNDA:** Continuo manifestando **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** en mi condición antes indicada, 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 **OPERADORES NAVIEROS S.A** bajo los términos y condiciones siguientes: **a) USO DEL INMUEBLE:** El local será utilizado para instalar una oficina.- **b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO**.- El presente contrato de Arrendamiento será por dos (2) años, vigente a partir del 01 de enero 2022 al 31 de diciembre del 2023 **c) PRECIO DE RENTA**: El precio mensual convenido para el arrendamiento por el periodo comprendido del 01 de enero del 2022 al 31 de diciembre del 2022 por el predio descrito en el inciso a) de la cláusula primera será de ***TRES MIL QUINIENTOS TREINTA LEMPIRAS CON OCHENTA CENTAVOS (L. 3,530.80)*** a razón de **L. 112.16** por metro cuadrado, El precio mensual convenido para el arrendamiento por el periodo comprendido del 01 de enero del 2023 al 31 de diciembre del 2023

Escaneado con CamScanner

por el predio descrito en el inciso a) de la cláusula primera será de **TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS (L. 3,689.77)** a razón de **L. 117.21** por metro cuadrado, dicho canon de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas; (aplicable si correspondiere según la ley).- Quedando entendido que el aumento del 4.5% anual será extensivo 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; 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 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 agua potable, energía eléctrica, teléfono, cable, fumigación, limpieza y demás servicios públicos o privados que le corresponda o contrate; **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

Escaneado con CamScanner

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, 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: **A)** 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; **B)** 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.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a **EL ARRENDADOR** por escrito. 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 Ámbiental 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). - Se prohíbe al **ARRENDATARIO**, almacenar en el inmueble objeto de este contrato, material inflamable, o a los vecinos de este sin previo conocimiento del **ARRENDADOR**, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO**, por 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) SUPERVICIONES 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 aplicables a 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:** Yo **JOSE ROBERTO BOBADILLA BECERRA** en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibo el inmueble en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibo; 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 30 días del mes de enero del año Dos mil 2023.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador

JOSE ROBERTO BOBADILLA BECERRA
Representante Operadores Navieros S.A.
El Arrendatario

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, Hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR**, y **ANA MARIA VICENTE HERNANDEZ** Mayor de edad, soltera, Licenciada en Contaduría Pública y Auditor, de nacionalidad guatemalteca, con Carnet de Residente No. 01-1905-2021-00720 y de este domicilio, quien actua en su condición de Gerente General acreditando su comparecencia con el Instrumento Publico N°11, autorizado por el Notario Guillermo A. Caballero Castro, en fecha 25 de mayo del año 2020, inscrito bajo el N° 59885 matricula 62682; y por ende Representante Legal de la Sociedad Mercantil de ahora en adelante conocida como **PETROLEOS Y ENERGIA DE HONDURAS, S.A. DE C.V. y por sus siglas PETRHOSA**, autorizando el cambio de **DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL** de **PUMA ENERGY HONDURAS, S.A. DE C.V**, a **PETROLEOS Y ENERGIA DE HONDURAS, S.A. DE C.V. y por sus siglas PETRHOSA**, mismo que consta en Escritura Pública N° 493 autorizada con fecha catorce (14) de diciembre el año dos mil veintidós (2022), en la ciudad de Tegucigalpa, el notario Ricardo José Rosa Clamer, inscrito bajo Matricula 62862, inscrito con N° 78989 del libro de Comerciantes Sociales de fecha 15 de diciembre del año 2022, constituida originalmente bajo la denominación **DISTRIBUIDORA DE PRODUCTOS DEL PETROLEO, S.A. DE C.V. (DIPPSA)**, mediante Instrumento Público Número 73 de fecha 4 de mayo de 1956, inscrita bajo el Número 93, Folios del 434 al 439, del Tomo 16 del libro de Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad de Francisco Morazán; modificada su denominación a **PUMA ENERGY HONDURAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, mediante instrumento Público Número 134, de fecha 20 de diciembre de 2010, autorizado por el Notario Guillermo A. Caballero Castro, poder inscrito bajo Matricula 62862, Inscrito con N°. 8122, del libro de Comerciantes Sociales, del Registro Mercantil Francisco Morazán, Centro Asociado IP, poder que acredita mediante Instrumento Público Número 11 de fecha 25 de mayo del 2020, inscrita bajo el número 59885, con Matricula 62862, en el Registro Mercantil 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,** manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es dueña y legitima propietaria de tres predios ubicados en el Puerto de San Lorenzo, Valle descrito de la siguiente manera: a) LOTE DE TERRENO con un área superficial de CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS (5,494.30 Mts2).- b) UNA AREA de CUATRO MIL METROS LINEALES (4,000 Mts Lineales).- como servidumbre de paso de una tubería que viene desde el muelle hasta donde está ubicada la gasolinera o estación de servicio de venta de combustible.- c) LOTE DE TERRENO con un área superficial de CINCUENTA Y OCHO PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (58.25 Mts2).- predio que es utilizado como gasolinera o estación de servicio para la venta de combustible.- SEGUNDA: **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** sigo manifestando, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento dichos predios y la servidumbre de Paso a la Sociedad Mercantil de ahora en adelante conocida como **PETROLEOS Y ENERGIA DE HONDURAS, S.A. DE C.V,** y por su siglas **PETRHOSA** antes **PUMA ENERGY HONDURAS, S.A DE C.V.,** constituida originalmente bajo la denominación **DISTRIBUIDORA DE PRODUCTOS DEL PETROLEO S.A. DE C.V. (DIPPSA)** bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DEL INMUEBLE:** El inmueble será utilizado por **EL ARRENDATARIO** para establecer una estación de servicio de venta de combustible; queda entendido que la Empresa Nacional Portuaria no reconocerá valor alguno por las mejoras que se puedan efectuar en el Inmueble Arrendado, pero la Sociedad **PETROLEOS Y ENERGIA DE HONDURAS, S.A. DE C.V,** y por su siglas **PETRHOSA** antes **PUMA ENERGY HONDURAS, S.A DE C.V.,** constituida originalmente bajo la denominación **DISTRIBUIDORA DE PRODUCTOS DEL PETROLEO S.A. DE C.V. (DIPPSA** en su condición de Arrendatario podrá efectuar mejoras y las que tengan la condición de inamovibles, quedarán a beneficio de la Empresa Nacional Portuaria al finalizar el Contrato.- En caso que **EL ARRENDATARIO,** tenga que instalar oleoductos del puerto hacia el predio arrendado, este tendrá que hacer la solicitud correspondiente, cumplir con las medidas de seguridad y medidas ambientales y pagar a EL ARRENDADOR una servidumbre de paso de acuerdo a los metros lineales que utilice; además de solicitar los permisos o licencias correspondientes bajo su responsabilidad.- **b)** PERIODO DE ARRENDAMIENTO:.- El presente contrato de Arrendamiento es por el término que abarca: del periodo comprendido del veintiséis (26) de Enero del año dos mil Veintidós (2022) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del años dos mil veintidós (2022); y, del periodo comprendido del uno (01) de Enero del año dos mil Veintitrés (2023) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del años dos mil veintitrés (2023) **c) PRECIO DE RENTA**: El precio de renta mensual convenido por el periodo comprendido del **26 de Enero del 2022 al 31 de Diciembre del 2022** por el arrendamiento del predio señalado en el inciso **a)** será de **UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS**

UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS (US$ 1,483.46) a razón de **US$ 0.27**, por metro cuadrado; inciso **b)** servidumbre de paso la cantidad de **CUATROCIENTOS DIEZ Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US$.416.00)**, a razón de **US$.0.104** el metro lineal; inciso **c)** predio de despacho de combustible **CUARENTA Y NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y UNO CENTAVOS (US$.49.51)**, a razón de **US$.0.85** haciendo un total a pagar por el arrendamiento la cantidad de **UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS (US$. 1948.97)** <u>EL PRECIO DE RENTA</u> convenido del (01) de Enero del año dos mil Veintitrés (2023) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del año dos mil veintitrés (2023). Por el arrendamiento del predio señalado en el inciso **a)** será de **UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA CENTAVOS (US$ 1,538.40)** a razón de **US$ 0.28**, por metro cuadrado; inciso **b)** servidumbre de paso la cantidad de **CUATROCIENTOS CUARENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US$.440.00)**, a razón de **US$.0.11** el metro lineal; inciso **c)** predio de despacho de combustible **CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS DE AMERICA CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS (US$.50.68)**, a razón de **US$.0.87** haciendo un total a pagar por el arrendamiento la cantidad de **DOS MIL VEINTINUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHO CENTAVOS (US$.2,029.08)** dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas; - Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve (en el año 2024). **d)** <u>**FORMA DE PAGO**</u>: **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 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).-** <u>**DEPOSITO EN GARANTIA**</u>: **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 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 empezara 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; **f).-** SERVICIOS PÚBLICOS: **EL ARRENDATARIO** pagará 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,** así como también será responsable del mantenimiento y limpieza del predio arrendado.- g) 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, quedará su propiedad a favor de **El ARRENDADOR** por tanto no se le reconocerá ningún valor a **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: **A)** 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; **B)** 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.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a **EL ARRENDADOR** por escrito, exceptuando aquellas que sean comercializadas en la estación de servicio de venta de combustible, comprendida en el área que establece la cláusula primera inciso C. En caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de las disposiciones anteriores, **EL ARRENDATARIO** asumirá toda responsabilidad civil, penal, ambiental y administrativo, liberando de toda responsabilidad al **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

RESCISIÓN 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).-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 de la materia.-l) RESOLUCION DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO: **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada, **m).-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, n).** -Se prohíbe al **ARRENDATARIO,** almacenar en el inmueble objeto de este contrato, material inflamable o explosivos, venenos, químicos, sin previo permiso del **ARRENDADOR,** que puedan perjudicar la estructura del inmueble, o a los vecinos de este, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la Ley, exceptuándose los productos que dispense la estación de servicio de venta de combustible, comprendida en el área que establece la cláusula primera inciso C. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO,** por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere ocurrir de conformidad con la Ley; o).- 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 el 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; 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.- Se hace 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: **ANA MARIA VICENTE HERNANDEZ,** en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo

expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibo el inmueble y en nombre de mi representada me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble 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 a los 06 días del mes de enero del año dos mil 2023.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador

ANA MARIA VICENTE HERNANDEZ
Representante Petróleos y Energía de Honduras.
El Arrendatario

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR, LUIS ERNESTO ROQUE CUEVA**, Mayor de edad, casado, Ingeniero Industrial, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 0501-1981-08295, con domicilio en, Barrio San Ramón 3 avenida 11 calle, de la ciudad de Puerto Cortes Departamento de Cortes, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de apoderado especial de la Sociedad Mercantil denominada **REFINERIA TEXACO DE HONDURAS S.A.,** Constituida mediante Instrumento Publico número (11) de fecha 15 Junio de 1966, e inscrita con el No.24, tomo 45 del Libro de Registro de Comerciantes Sociales, de Francisco Morazán, modificada en cuanto a su domicilio social en fecha 22 de junio de 2010, e inscrita dicha modificación bajo el N°. 95 del Tomo 731 del Registro Mercantil de San Pedro Sula, ahora con Matricula N°. 78981 del Libro de Registros de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de San Pedro Sula; nombramiento y facultades que acredita mediante el Testimonio del Instrumento Publico No. 137, de fecha 29 de Noviembre de 2022 de Poder Especial de Representación en Asuntos de Procura, autorizado ante los oficios del Notario Jose Ricardo Lara Watson), registrado en la Matricula 78981 del precitado registro bajo el asiento 107, y que en lo sucesivo me denominare **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,** manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es dueña de un predio con un área total **NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS. CUADRADOS (9,293.54 mts2),** cuyas colindancias son las siguientes: **Al norte:** con calle y muro: **AL Sur:** Con el Mar Caribe, **Al este:** Con Lote de Brenntag antes operaba como Inverquin y con Lote de Mieles y Alcoholes; y **Al Oeste:** Con Lote de Chatarra y Lote relleno hidráulico; relación de medidas y coordinadas que aparecen en el plano adjunto y que forma parte de este contrato, y que en lo sucesivo será denominado **"EL INMUEBLE". SEGUNDA: CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, sigo manifestando, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento dicho predio para una Servidumbre de Paso a la Sociedad Mercantil **REFINERIA TEXACO DE HONDURAS S.A.,** bajo los términos y condiciones siguientes: **a) USO DEL INMUEBLE:** El inmueble será utilizado por **EL ARRENDATARIO** como **SERVIDUMBRE DE PASO** de una tubería de

oleoducto que van desde el muelle donde atracan los barcos hasta el predio arrendado; **b)** **PERIODO DE ARRENDAMIENTO**.- El presente contrato de Arrendamiento será por un año, vigente a partir del 03 de enero 2023 al 31 de diciembre del 2023 **c)** **PRECIO DE RENTA**: El precio mensual convenido para el arrendamiento por el periodo comprendido del 03 de enero del 2023 al 31 de diciembre del 2023 por el predio descrito en el inciso a) de la cláusula primera será de **DOCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS (US$ 12,834.37)** a razón de **US$ 1.381,** por metro cuadrado; dicho canon de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas; Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve. **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 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 (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 empezara 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, 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 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**: **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,** así como también será responsable del mantenimiento y limpieza del predio arrendado.- **g)** **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, quedará su propiedad a favor de **El ARRENDADOR** por tanto no se le reconocerá ningún valor a **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: **A)** 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; **B)** 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.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a **EL ARRENDADOR** por escrito. 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 RESOLUCION DEL CONTRATO**: Serán causas de resolución 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)** **RESOLUCION 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).- Se prohíbe al **ARRENDATARIO**, almacenar en el inmueble objeto de

este contrato, material inflamable, o a los vecinos de este sin previo conocimiento del **ARRENDADOR**, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO**, por 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)** **SUPERVICIONES 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) 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.- **TERCERA: LUIS ERNESTO ROQUE CUEVA**, en mi condición antes mencionado, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibo el inmueble en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibo; 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 03 días del mes de enero del año Dos mil 2023.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador

LUIS ERNESTO ROQUE CUEVA
Representante Refinería Texaco de Honduras S.A.
El Arrendatario

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, 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 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, actuando en mi condición de Gerente General de la sociedad **TREXA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** sociedad constituida en escritura pública en instrumento número Setecientos Doce (712)de fecha nueve de septiembre del dos mil trece, ante los oficios del notario Carlos Augusto Hernández Alvarado, constitución de sociedad denominada **TREXA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** "o sus siglas **TREXA S.A. DE C.V."** inscrito bajo matricula Ochenta y Tres mil Seiscientos setenta (83670) , 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: **PRIMERA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es dueña y legitima propietaria de dos aéreas de terreno identificados como: **a)** lote de terreno que mide **UN MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS (1,922 mts2); b)** local 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.- **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 **TREXA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,** bajo los términos y condiciones siguientes: **a)** **USO DE LOS INMUEBLES:** El inmueble será utilizado por la arrendataria para depósitos fiscales temporales y permanentes, auxiliar de aduanas, agencia aduanera, agenciamiento marítimo agenciamiento naviero.- b) **EL**

PERIODO DE ARRENDAMIENTO: El presente contrato será por el término de dos (2) años, contado **A PARTIR DEL TRES (03) DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022) Y FINALIZARA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023).-** c) **PRECIO DE RENTA:** El precio mensual convenido por el periodo comprendido del **03 de enero del 2022 al 31 de diciembre del 2022** del lote de terreno que mide **UN MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS (1,922 mts2)** será de **UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS (US$. 1,247.38)**, a razón de **US$ 0.649** el metro cuadrado. El precio mensual convenido por el local de **CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (175 MTS2)** descrito en el inciso b de la cláusula primera del presente contrato, será de **CUATROCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS (US$. 450.84)**, a razón de **US$.** 2.5762 el metro cuadrado. Debiendo cancelar mensualmente el arrendador al arrendatario la suma de **UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON VEINTIDOS CENTAVOS (US$ 1,698.22)**, El precio mensual convenido por el periodo comprendido del **01 de enero del 2023 al 31 de diciembre del 2023** del lote de terreno que mide **UN MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS (1,922 mts2)** será de **UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (US$. 1,272.36)**, a razón de **US$ 0.662** el metro cuadrado. El precio mensual convenido por el local de **CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (175 MTS2)** descrito en el inciso b de la cláusula primera del presente contrato, será de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS (US$. 459.85)**, a razón de **US$. 2.6277** el metro cuadrado. Debiendo cancelar mensualmente el arrendador al arrendatario la suma de **UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON VEINTIUNO CENTAVOS (US$ 1,732.21)**, dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el impuesto sobre venta; .- 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.- f) <u>PRESENTACION DE GARANTIA</u>: 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 50,000.00 mil lempiras exactos en concepto de servicios básicos ya sea en efectivo o a través de una 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.- **g) <u>MEJORAS</u>:** Es entendido y convenido que sin permiso de **EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras permanentes a los predios arrendados, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter permanente, quedarán a favor del bien inmueble propiedad de **EL ARRENDADOR**, las reparaciones locativas le corresponde efectuarlas a el **ARRENDATARIO,** no podrá bajo ningún concepto: **1)** Subarrendar ni dar a título gratuito, en todo o en parte el predio objeto de este contrato; .- h) **<u>RESPONSABILIDADES DEL ARRENDATARIO:</u> 1) EL ARRENDATARIO,** velará por el adecuado mantenimiento preventivo de la instalaciones que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento; **2) EL ARRENDATARIO** velará por la eliminación de emanaciones de sustancias perjudiciales a la salud 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 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 de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de la disposición anterior, será responsable de los mismos, sin menoscabo de otras responsabilidades 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 del predio solicitado, la cual debe ser otorgada

por la Comisión Nacional de Protección Portuaria (CNPP); **5) EL ARRENDATARIO** deberá mantener vigente la Licencia Ambiental y autorización de la Municipalidad respectiva; **6)**El inmueble objeto de este contrato lo recibe **EL ARRENDATARIO** en perfectas condiciones, y se compromete a entregarlo en iguales condiciones al finalizar el presente contrato; **7) EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que **EL ARRENDADOR** implemente y requiera para el ingreso del personal del arrendatario a los predios de la ENP y al inmueble arrendado; **8)** La vigilancia del inmueble arrendado será responsabilidad absoluta de **EL ARRENDATARIO**, por lo que el arrendador no será responsable por hurtos, robos, o cualquier daño o riesgo que pudiere sufrir **EL ARRENDATARIO** en sus instalaciones, mercancía, o equipo; **9)** Queda expresamente convenido que **EL ARRENDADOR** no es responsable por los daños o accidentes que **EL ARRENDATARIO** o sus hijos, empleados y demás personas que frecuenten el inmueble arrendado pudieren tener dentro del área de la Empresa Nacional Portuaria, a fin de ingresar a sus instalaciones; **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, tendientes a cumplir con las exigencias establecidas en el código PBIP; **12).-** Las autoridades y personal de la Empresa Nacional Portuaria, tendrán libre acceso a dicho patio 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 Superintendencia de Puerto Cortés; **13) EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar bajo sus costas los permisos y licencias que su giro comercial se necesitan 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, ambiental, administrativa, o de cualquier otra naturaleza causada por **EL ARRENDATARIO** o por cualquier accidente que ocurra en el inmueble arrendando durante la vigencia del presente contrato, comprometiéndose **EL ARRENDATARIO** a pagar todo daño causado al inmueble o a terceras personas en sus bienes por ejecutar trabajos correspondientes a su giro comercial.- **i) <u>LIMITACIONES PARA EL ARRENDATARIO:</u> EL ARRENDATARIO** no podrá excederse de los límites y facultades conferidas en este contrato, sin responsabilidad de su parte.- EL ARRENDATARIO **NO podrá subarrendar el inmueble objeto del presente contrato.- j) <u>CAUSAS DE RESCISIÓN DEL CONTRATO</u>:** Serán causas de rescisión de este contrato: **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; **4)** Por mutuo acuerdo de las partes; **5)** La falta de pago mensual del servicio de energía eléctrica, agua potable, y demás servicios; **6)** Por decisión unilateral

de EL ARRENDADOR , sin ninguna responsabilidad de su parte, debiendo notificar por escrito con treinta (30) días de anticipación a **EL ARRENDATARIO**; **7)** el incumplimiento de las condiciones y regulaciones previamente establecidas en este Contrato; **8)** Por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada; **9)** 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, 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 año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta.- L) **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 am a 6:00 pm; en caso de encontrar daños físicos ocasionados al inmueble debidamente comprobados procederá a exigir las reparaciones de los mismos; m) **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. .- n) **DISPOSICIÓNES 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.- **TERCERO**: El señor **XAVIER ANTONIO ABUFELE COELLO,** en su condición antes mencionada, manifiesta: Que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, y recibe el inmueble dado 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 una vez que termine el contrato de arrendamiento en las mismas condiciones 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 31 días del mes Diciembre del año Dos Mil 2022.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
El Arrendador

XAVIER ANTONIO ABUFELE COELLO
El Arrendatario

TREXA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR, y MARIA LOURDEZ LAGOZ RODRIGUEZ,** mayor de edad, soltera, Licenciada en Periodismo, Hondureña, con domicilio en, colonia América 1 ave, 10 y 11 calle casa 6303 frente de casino, contiguo a Tiendas Melanis de la ciudad de Tegucigalpa, MDC., en tránsito por esta ciudad, con DNI número 0304-1971-00245, Registro Tributario Nacional 03041971002458, quien actúa en su condición de Representante Legal acreditando su comparecencia con el instrumento publico numero 60, autorizado por el notario Gabriel Castillo Padilla, de fecha 24 de octubre 2016, inscrito bajo matricula 2540049 , asiento numero 36806, de la **COMPAÑÍA ADUANERA Y NAVIERA UNION LATIN CARGO, SOCIEDAD ANONIMA,** de nombre comercial **UNION LATIN CARGO, S.A.,** sociedad legalmente constituida mediante instrumento número 42 de fecha 20 de noviembre del 2014, inscrita bajo matricula numero 2540049, asiento numero 25226, 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,** manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es dueña y legitima propietaria de un terreno ubicado en el **PUERTO DE HENECAN, SAN LORENZO, VALLE,** dentro del cual se encuentra un predio de menor extensión que mide **CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (165 Mts.2),** para la instalación de un contenedor modificado en el cual funciona **UNA OFICINA LOGISTICA.-** **SEGUNDA**: Continua manifestando el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** en su condición antes indicada, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, da en arrendamiento el inmueble antes mencionado a la **COMPAÑÍA ADUANERA Y NAVIERA UNION LATIN CARGO, SOCIEDAD ANONIMA,** de nombre comercial **UNION LATIN CARGO, S.A.,** bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DE LOS INMUEBLES**: El inmueble mencionado en la cláusula primera será para la instalación de un contenedor modificado en el cual funciona una oficina logística.- b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO**.- El presente contrato de Arrendamiento será por un (1) año, vigente a partir del 01 de enero 2023 al 31 de diciembre del 2023 c) **PRECIO DE RENTA**: El precio mensual convenido para el arrendamiento por el periodo comprendido del 01 de enero del 2023 al 31 de diciembre del 2023 por el predio descrito

Escaneado con CamScanner

en el inciso a) de la cláusula primera será de **CIENTO TREINTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS AMERICANOS CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS (US$ 133.65)** a razón de **US$ 0.81,** por metro cuadrado; dicho canon de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas.-Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve.- **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 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 cèrtificado, 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 San Lorenzo 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 las garantías correspondientes, esta no será reembolsable; 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 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 agua potable, energía eléctrica, teléfono, cable, fumigación, limpieza y demás servicios públicos o privados que le corresponda o contrate; **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

Escaneado con CamScanner

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: **A)** Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento de los predios que se encuentre en su área que son propiedad de la ENP, a fin de asegurar su normal funcionamiento; **B)** 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.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a **EL ARRENDADOR** por escrito. 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 RESCISIÓN DEL CONTRATO**: Serán causas de resolución 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). **RESCISIÓN 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**

Escaneado con CamScanner

ARRENDATARIO, m).- Se prohíbe al **ARRENDATARIO**, almacenar en el inmueble objeto de este contrato, material inflamable, o a los vecinos de este sin previo conocimiento del **ARRENDADOR**, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO**, por 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)** **SUPERVICIONES 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: Yo MARIA LOURDEZ LAGOZ RODRIGUEZ**, en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibo el inmueble en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibo; 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 27 días del mes de enero del año Dos mil 2023

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador

MARIA LOURDEZ LAGOZ RODRIGUEZ
Representante Unión Latin Cargo, S.A
El Arrendatario

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR**, y **JAVIS NOEL CARCAMO VARELA** mayor de edad, Hondureño, Perito Mercantil y Contador Público, con número de identidad 0201-1975-00297 con domicilio, en la ciudad de Trujillo, Departamento de Colón, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de representante legal de la empresa mercantil denominada **AGENCIA ADUANERA R&B, S. DE R.L** empresa constituida mediante Instrumento Publico número 19, inscrita bajo Matricula No. 2530358, inscrita con No. 17378, reformada su denominación social mediante instrumento publico número 210, inscrita bajo Matricula No. 2530358, inscrita con No. 30685, ambos del Libro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán y poder de representación contenido en el instrumento publico numero 41, inscrita bajo Matricula No. 2530358, inscrita con No. 59551 del Libro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán, Centro Asociado al Instituto de la Propiedad, 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,** manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es dueña y legitima propietaria de un local ubicado dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de Castilla, Departamento de Colón, con un área de **TRECE PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (13.72 Mts 2.).- SEGUNDO:** Continuo manifestando **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** en mi condición antes indicada, 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 AGENCIA ADUANERA R&B, S DE R.L., bajo los términos y condiciones siguientes: **a) USO DEL INMUEBLE:** El local será utilizado para instalar una oficina donde funcionara la AGENCIA ADUANERA R&B, S. DE R.L.; **b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO.-** El presente contrato de Arrendamiento será por un (1) año, vigente a partir del 01 de enero 2023 al 31 de diciembre del 2023 **c) PRECIO DE RENTA:** El precio mensual convenido para el arrendamiento por el periodo comprendido del 01 de enero del 2023 al 31 de diciembre del 2023 por el predio descrito en el inciso a) de la cláusula primera

Escaneado con CamScanner

será de **DOS MIL SETENTA Y UNO LEMPIRAS CON SETENTA Y DOS CENTAVOS (L. 2,071.72)** a razón de **L. 151.00** por metro cuadrado, dicho canon de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas; (aplicable si correspondiere según la ley).- Quedando entendido que el aumento del 4.5% anual será extensivo 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; 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 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 agua potable, energía eléctrica, teléfono, cable, fumigación, limpieza y demás servicios públicos o privados que le corresponda o contrate; **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

Escaneado con CamScanner

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: **A)** 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; **B)** 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.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a **EL ARRENDADOR** por escrito. 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**

Escaneado con CamScanner

ARRENDATARIO, m). - Se prohíbe al **ARRENDATARIO**, almacenar en el inmueble objeto de este contrato, material inflamable, o a los vecinos de este sin previo conocimiento del **ARRENDADOR**, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO**, por 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) SUPERVICIONES 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 relacionadas a 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: Yo JAVIS NOEL CARCAMO VARELA,** en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibo el inmueble en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibo; 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 20 días del mes de enero del año Dos mil 2023.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador

JAVIS NOEL CARCAMO VARELA
Representante Agencia Aduanera R&B
El Arrendatario

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR, y JORGE ALBERTO BULNES BORJAS**, mayor de edad, casado, Ingeniero Agrónomo, Hondureño con domicilio en la ciudad de Tocoa, Departamento de Colon, en tránsito por esta ciudad, Documento Nacional de identificación 0801-1956-01799, actuando en mi condición de Gerente General de la Sociedad Mercantil denominada **AGROINDUSTRIAL PALMA REAL, S. A. DE C. V.**, 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 específicas en las cláusulas siguientes: **PRIMERA: Yo, CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es dueña y legitima propietaria de dos lotes de terreno ubicados dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria en el PUERTO DE CASTILLA, DEPARTAMENTO DE COLON, identificados como el **Lote No.1** con un area de **DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO TRECE METROS CUADRADOS (2,575.13 Mts.2), y el Lote No.2 con un area de CIENTO NOVENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (194.40 Mts.2);** haciendo un total de **DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (2,769.53 Mts.2),** en los cuales la Empresa Agroindustrias Palma Real S.A., tiene ubicados cuatro (4) tanques para el almacenamiento de Aceite de Palma Africana. **SEGUNDA: Yo, CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** continúo manifestando , en mi condición antes indicada, que por éste acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento a la empresa **AGROINDUSTRIAL PALMA REAL S. A. DE C.V (AGROPALMA)** los inmuebles antes mencionados , bajo los términos y condiciones siguientes: **A) USO DE LOS INMUEBLE:** Los inmuebles serán utilizados para almacenamiento de Aceite de Palma Africana; **B) PERIODO DE ARRENDAMIENTO.-** El presente contrato de Arrendamiento es por el término de un (1) año, efectivo a partir del Tres (03) de Enero del año dos mil veintitrés (2023) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del año dos mil veintitrés (2023). **C) PRECIO DE RENTA:** El precio de renta mensual convenido por el **Lote No. 1** será de **TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIUNO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y DOS**

Escaneado con CamScanner

CENTAVOS (US$3,321.92) a razón de **US$1.29** el metro cuadrado; para el **Lote No. 2**, será de **DOSCIENTOS CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS (US$250.78)**; a razón de **US$1.29** el Metro cuadrado, haciendo un total mensual a pagar de **TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA CENTAVOS (US$3,572.70)**; dichos canones de renta mensuales no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas; (aplicable si correspondiere según la ley). - Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve. **D)** **FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** pagará la renta en Dólares moneda de los Estados Unidos de América o su equivalente en Lempiras al precio de venta del Dólar, autorizado por el Banco Central de Honduras al momento del pago, 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 recisión 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 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,** 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.- 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 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 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 clausula 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 suscripción del presente contrato; **F).-** **SERVICIOS PÚBLICOS: EL ARRENDATARIO** pagará 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 proveedora de agua potable, de conformidad con la lectura del medidor y las tarifas establecidas por la empresa proveedora de dicho servicio, asi como también será responsable del mantenimiento y limpieza del predio arrendado; **G).-** **MEJORAS**: Es entendido y convenido que sin permiso de **EL**

Escaneado con CamScanner

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** por tanto no se le reconocerá ningún valor por tal efecto a **EL ARRENDATARIO, H) OTRAS RESPONSABILIDADES: EL ARRENDATARIO** velará: **A)** Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento preventivo de los equipos o bienes muebles propiedad de **EL ARRENDADOR** que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento; **B)** 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.- **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 las disposiciones anteriores, **EL ARRENDATARIO,** será responsable de los mismos, sin detrimento de otras responsabilidades de conformidad con la Ley; **D) EL ARRENDATARIO** deberá mantener limpio y aseado el área del inmueble arrendado dentro y fuera del mismo, así como su buena presentación; **E)** El inmueble objeto de este contrato lo recibe **EL ARRENDATARIO** en perfectas condiciones, y se compromete a entregarlo en igual condiciones al finalizar el presente contrato; **F) EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que **EL ARRENDADOR** implemente, para el ingreso del personal a las instalaciones de la ENP.; **G) EL ARRENDATARIO,** se responsabiliza por cualquier daño perdida que se ocasione al inmueble objeto de este contrato y su reparación será por su cuenta.- **I) 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 psicotrópicas, mercancías peligrosas; material explosivo o inflamable, sustancias o productos prohibidos por la ley y otros que pueden perjudicar la salud y al 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 Arrendamiento; **4)** El Arrendatario no podrá excederse de los limites concedidos en éste contrato, sin responsabilidad de su parte.- **I) DEPOSITO EN GARANTIA: EL ARRENDATARIO,** garantizará a **EL ARRENDADOR,** el pago de las mensualidades acordadas ya sea mediante depósito en una cuenta bancaria 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.- Para solicitar la devolución de la garantía antes mencionada, **EL ARRENDATARIO,** tiene treinta (30) días calendario, contados a partir de la finalización del contrato, la cual se hará mediante solicitud por escrito ante la Superintendencia Zona Libre y acompañado la fotocopia de Finiquito de Solvencia extendida por la Empresa Nacional Portuaria, de que no quedaron deudas pendientes de pago con la ENP, Transcurrido dicho plazo sin solicitar la devolución de las garantías correspondientes, ésta no será reembolsable; serán ejecutables a requerimiento de la ENP, acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato; las

Escaneado con CamScanner

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 vigencia del presente contrato; **J).-CAUSAS DE RECISION DEL CONTRATO**: Serán causas de recisión de este contrato de arrendamiento: 1) Mora: 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) Que el **ARRENDATARIO** subarriende total o parcialmente el inmueble antes mencionado; 4) Por mutuo acuerdo de las partes; 5) La falta de pago mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios; 6) Almacenar, introducir, producir en el inmueble objeto de éste contrato: Sustancias ilícitas o psicotrópicas, 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 condiciones establecidas en el presente contrato; 8) Las demás disposiciones expresadas en el artículo 51 de la ley de Inquilinato; **K) TRIBUNAL COMPETENTE:** ambas partes manifestamos que en caso de controversia o incumplimiento de éste Contrato, será competente el Juzgado de Letras de Puerto Cortés, para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse las leyes de Inquilinato y demás leyes de la materia que sean aplicables.-**L) RESICION DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada, **M).-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, N).** -Se prohíbe al **ARRENDATARIO**, almacenar en el inmueble objeto de este contrato, material inflamable o explosivos, venenos, químicos, sin previo permiso del **ARRENDADOR**, que puedan perjudicar la estructura del inmueble, o a los vecinos de este, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la Ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO**, por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere ocurrir de conformidad con la Ley; **O) DISPOSICION GENERAL**: 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.- Se hace 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, JORGE ALBERTO BULNES BORJAS,** en mi condición antes mencionada manifiesto que es cierto todo lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO**

Escaneado con CamScanner

BUESO CHINCHILLA, y recibe el inmueble en perfecto estado, y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y condiciones contenidas en el presente contrato, y de entregar el inmueble en las mismas en que lo recibo; 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 03 días del mes de Enero del año Dos mil 2023.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador

JORGE ALBERTO BULNES BURU
Gerente General Agroindustrial Palma Real
El Arrendatario

Escaneado con CamScanner

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR**, y **REYBYN GONZALO EUCEDA GUERRERO** mayor de edad, Hondureño, casado, comerciante, con número de identidad 1807-1979-03700 con domicilio, en la ciudad de Trujillo, Departamento de Colón, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Gerente Propietario del Establecimiento Comercial denominado **ALQUILERES EUCEDA**, empresa constituida mediante instrumento publico número Quinientos dieciocho (518), inscrita con el Numero ochenta y uno (81) del Tomo Ochenta y seis (86) del Registro de Comerciantes Sociales de Colón, en el que consta también su representación, 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,** manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es dueña y legitima propietaria de un predio ubicado dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en el Puerto de Castilla, Departamento de Colón, con un área de **CINCUENTA METROS CUADRADOS (50 Mts. 2),** que tiene las colindancias siguientes: Al Norte: con calle y caseta de UPP, al Sur: con área verde; Al Este: con calle al Mar; y Al Oeste: con área verde, área no pavimentada.- **SEGUNDO:** Continuo manifestando **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** en mi condición antes indicada, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, doy en arrendamiento el predio antes mencionado, bajo los términos y condiciones siguientes: **a) USO DEL INMUEBLE:** El predio será utilizado para el manejo y tratamiento de desechos sólidos y chatarra proveniente de los buques; **b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO**.- El presente contrato de Arrendamiento será por un (1) año, vigente a partir del 01 de enero 2023 al 31 de diciembre del 2023 **c) PRECIO DE RENTA**: El precio mensual convenido para el arrendamiento por el periodo comprendido del 01 de enero del 2023 al 31 de diciembre del 2023 por el predio descrito en el inciso a) de la cláusula primera será de SETENTA Y CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US$ 74.00) a razón de **US$. 1.48** por metro cuadrado, dicho canon de renta mensual no tiene incluido el

Escaneado con CamScanner

Impuesto Sobre Ventas; Quedando entendido que el aumento del 2.% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve. d) **FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** pagará la renta en Dólares moneda de los Estados Unidos de América o su equivalente en Lempiras al precio de venta del Dólar, autorizado por el Banco Central de Honduras al momento del pago, 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 agua potable, energía eléctrica, teléfono, cable, fumigación, limpieza y demás servicios públicos o privados que le corresponda o contrate; **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, pero en caso de concederles dicho

Escaneado con CamScanner

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 fisicas 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: **A)** 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; **B)** 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.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a **EL ARRENDADOR** por escrito. 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). - Se prohíbe al **ARRENDATARIO**, almacenar en el inmueble objeto de

Escaneado con CamScanner

este contrato, material inflamable, o a los vecinos de este sin previo conocimiento del **ARRENDADOR,** así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO,** por 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) SUPERVICIONES 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 fisicos 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: Yo REYBYN GONZALO EUCEDA GUERRERO,** en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibo el inmueble en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibo; 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 02 días del mes de enero del año Dos mil 2023.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador

REYBYN GONZALO EUCEDA GUERRERO
Gerente Propietario Alquileres Euceda
El Arrendatario

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR, GUILLERMO AUGUSTO ALLOZA RAMSAY**, mayor de edad, casado, Hondureño, Director Financiero, con DNI numero **0880-2005-00001**, con domicilio en el 6to nivel, edificio 777, Col. Lomas del Guijarro Sur, Tegucigalpa M.D.C de la ciudad de Tegucigalpa, MDC., Departamento de Francisco Morazán, en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Director Financiero, acreditando su con el Instrumento Publico No.35 autorizado por el Notario Eugenia Beatriz Taixes, de fecha 30 de Agosto del 2021, dicho instrumento fue inscrito bajo matriculà 66601, inscrito con el No. 68673, del Libro de Comerciantes Sociales, del Registro Mercantil de Francisco Morazán, centro Asociado I.P. y por ende Representante legal de Sociedad Mercantil denominada **ARGOS HONDURAS S.A. DE C.V.**, constituida mediante Instrumento Publico Numero 26, de fecha 10 de Julio de 1975, inscrita con Numero Sesenta y cinco (65), Folios 233 y 234, del Tomo Noventa y Dos (92) del Libro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Francisco Morazán, modificada mediante el Instrumento Publico No.47 de Fecha 10 de Diciembre de 2013, inscrita dicha modificación bajo matricula 66601, inscripción con No. 20503, del Libro de comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán, Centro Asociado I.P. y que en lo sucesivo me denominare **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,** manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es dueña y legítima propietaria de dos terrenos ubicados en el Puerto de San Lorenzo, Valle, identificados como: **LOTE A:** Con un área de **CIENTO CINCO PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (105.47 Mts2); y LOTE B:** Con un área de **CIENTO VEINTIUN METROS CUADRADOS (121.00 Mts2),** haciendo un área total de **DOSCIENTOS VEINTISEIS PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (226.47 Mts2).- SEGUNDA: CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** sigo manifestando, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento dichos predios a la Sociedad Mercantil **ARGOS HONDURAS S.A DE C.V.,** bajo los términos y condiciones siguientes: **a) USO DEL INMUEBLE:** Los inmuebles serán utilizados por **EL ARRENDATARIO** para el almacenamiento de tolvas y para la descarga de

Escaneado con CamScanner

clinker y otras materias primas de licito comercio.-**b)** **PERIODO DE ARRENDAMIENTO**:.- El presente contrato de Arrendamiento es por el termino de Un (1) año, para el periodo comprendido del **Tres (03) de Enero del año Dos Mil Veintitrés (2023) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del año Dos Mil Veintitrés (2023). c)** **PRECIO DE RENTA:** El precio de renta mensual convenido por el periodo comprendido del **03 de Enero del 2023 al 31 de Diciembre del 2023** del **LOTE A** correspondiente a un área de **CIENTO CINCO PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (105.47 Mts2), será de NOVENTA Y OCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CERO OCHO CENTAVOS (US$.98.08), a razón de US$.0.93 por metro cuadrado,** y el precio mensual convenido por el Arrendamiento del **LOTE B** correspondiente a un área de **CIENTO VEINTIUN METROS CUADRADOS (121.00 Mts2) será de CIENTO DOCE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS (US$ 112.53), a razón de US$0.93 el metro cuadrado,** sumando un total de **DOSCIENTOS DIEZ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERCIA CON SESENTA Y UN CENTAVOS (US$210.61),** dicho canon de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas.- **Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve. 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 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 (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 empezara 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

Escaneado con CamScanner

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: 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,** así como también será responsable del mantenimiento y limpieza del predio arrendado.- g) **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, quedará su propiedad a favor de **El ARRENDADOR** por tanto no se le reconocerá ningún valor a **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: **A)** Por el adecuado mantenimiento de las áreas arrendadas , a fin de asegurar su normal funcionamiento; **B)** 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.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a **EL ARRENDADOR** por escrito. 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 RESICION DEL CONTRATO:** Serán causas de resición 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**

Escaneado con CamScanner

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) **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 de la materia.-l) **RESICION DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO:** **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada, **m).-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, n)**. -Se prohíbe al **ARRENDATARIO**, almacenar en el inmueble objeto de este contrato, material inflamable o explosivos, venenos, químicos, sin previo permiso del **ARRENDADOR**, que puedan perjudicar la estructura del inmueble, o a los vecinos de este, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la Ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO**, por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere ocurrir de conformidad con la Ley; **o)** **SUPERVICIONES 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; **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.- Se hace 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: GUILLERMO AUGUSTO ALLOZA RAMSAY,** en mi condición antes mencionado, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibo el inmueble en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibo; 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 26 días del mes de Enero del año Dos mil 2023.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador

GUILLERMO AUGUSTO ALLOZA RAMSAY
Representante ARGOS HONDURAS S.A.
El Arrendatario

Escaneado con CamScanner

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR, BRAULIO MIGUEL CRUZ ASENSIO** Mayor de edad, casado, hondureño, Ingeniero Agrónomo, con Documento Nacional de Identificación No. **0801-1955-01605,** con domicilio en la ciudad de Choluteca, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Gerente General de la Empresa **AZUCARERA CHOLUTECA S.A. DE C.V.**, Sociedad constituida en la ciudad de San Pedro Sula, en fecha 11 de Junio de 1966, mediante instrumento No.28, inscrito bajo el No.19, folios 95 al 126 del Tomo Treinta y dos (32), del Registro Mercantil de la Sección Judicial de San Pedro Sula, teniendo su última modificación mediante Escritura Pública No.17, el 05 de Septiembre del año 2005, inscrita bajo el No.1 Del Tomo 113 del Libro del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de la sección judicial de Choluteca, Choluteca, y quien acredita su representación mediante el Instrumento Publico numero 41 de fecha 29 de Abril del año 2010, ante los oficios del Notario Miguel Antonio Sevilla, y que se encuentra inscrito con el número 97 del Tomo 10 del Registro Especial de Poderes, de la ciudad de Choluteca; que en lo sucesivo se denominara bajo instrumento con **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,** manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es dueña y legítima propietaria de los siguientes inmuebles ubicados en el PUERTO DE SAN LORENZO, VALLE, descrito de la siguiente manera: **A) UN TERRENO** que mide OCHOCIENTOS CUATRO PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (804.25 Mts2), en el cual se encuentra instalado un tanque color blanco, que será utilizado para almacenamiento de melaza; y B) UNA SERVIDUMBRE DE PASO DE OLEODUCTOS que va del predio arrendado al muelle de atraque, que mide SEISCIENTOS CINCO PUNTO CUARENTICINCO METROS LINEALES **(605.45 Mts),** que serán compartidos en mitad con la AZUCARERA LA GRECIA S.A. DE C.V., correspondiéndoles a cada una un area de TRESCIENTOS DOS PUNTO SETENTITRES METROS LINEALES **(302.73 Mts.)** -**SEGUNDA: CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** sigo manifestando, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento dichos predios a la Sociedad Mercantil **AZUCARERA CHOLUTECA S.A DE C.V.,** bajo los términos y condiciones siguientes: **a) USO DEL**

INMUEBLE: Es entendido que EL ARRENDATARIO utilizara el area comprendido en literal A) sera utilizado para almacenamiento de Melaza; y el B) Como servidumbre de paso, que junto con la empresa Azucarera La Grecia, compartirán mitad del precio por el uso de la tubería. **b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO**:.- El presente contrato de Arrendamiento es por el termino de Un (1) año, para el periodo comprendido del **Tres (03) de Enero del año Dos Mil Veintitrés (2023) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del año Dos Mil Veintitrés (2023). c) PRECIO DE RENTA:** El precio de renta mensual convenido por el periodo **de SEIS (6) MESES DE ZAFRA** del **TERRENO DONDE SE ENCUENTRA EL TANQUE** comprendido en el literal **"A"** de la clausula que antecede, que corresponde a **804.25 Mts2**, es de **SETECIENTOS SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTICUATRO CENTAVOS (US$.707.74)** a razón de **US$.0.88** el metro cuadrado.- Por la **SERVIDUMBRE DE PASO DE OLEODUCTO** que va del predio arrendado al muelle de atraque comprendido en el literal **"B"** de la clausula que antecede, correspondiente al área de **302.73 Mts. Lineales** es de **DOSCIENTOS SESENTISEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA CENTAVOS (US$.266.40)**, a razón de **US$.0.88 el metro lineal**.- Debiendo pagar mensualmente en los **SEIS MESES DE ZAFRA** la suma de **NOVECIENTOS SETENTICUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CATORCE CENTAVOS (US$.974.14)**.- Durante el periodo restante de los otros **SEIS MESES QUE NO HAYA ZAFRA**, para el **TERRENO DONDE SE ENCUENTREA EL TANQUE**, comprendido en el inciso **"A"** que corresponde al área de **804.25 Mts2** el precio será de **TRESCIENTOS CINCUENTITRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA CENTAVOS (US$.353.90)** a razón de **US$.0.44** el metro cuadrado; Por la **SERVIDUMBRE DE PASO DE OLEODUCTO** que va del predio arrendado al muelle de atraque comprendido en el literal **"B"** que corresponde al área de **302.73 Mts. Lineales** de la clausula que antecede, el precio es de **CIENTO TREINTITRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON VEINTE CENTAVOS (US$.133.20)**, a razón de **US$.0.44 el metro lineal**, debiendo pagar mensualmente en el periodo de no zafra la suma de **CUATROCIENTOS OCHENTISIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON DIEZ CENTAVOS (US$ 487.10)**.- Además EL ARRENDATARIO se compromete a darle el mantenimiento preventivo y correctivo tanto, al terreno al tanque, como al oleoducto que incluye limpieza, pintura, y mantenimiento locativo en general; dichos canones de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas.- **Quedando**

entendido que el aumento a lempiras será del 4.5% y en dólares del 2% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve. d) **FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** pagará la renta del inmueble descrito anteriormente en forma mensual exclusivamente en Dólares de los Estados Unidos de América; podrá pagar en Lempiras al precio del cambio del dólar establecido por el Banco Central de Honduras en el momento de efectuar el pago, transcurridos siete (7) días calendario después de emitida la factura; se cobrara interés por la mora en el pago de la renta a la tasa activa bancaria más alta vigente que opera e el sistema bancario de Honduras, sobre el valor adeudado mensualmente. **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 (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 empezara 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 vigencia del presente contrato; **f).- SERVICIOS PÚBLICOS: 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,** así como también será responsable del mantenimiento y limpieza del predio arrendado.- **g) 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, quedará su propiedad a favor de **El ARRENDADOR** por tanto no se le reconocerá ningún valor a **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: **A)** 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; **B)** 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.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a **EL ARRENDADOR** por escrito. 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) 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. **-l) 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, **m).- 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, n).** -Se prohíbe al **ARRENDATARIO**, almacenar en el inmueble objeto de este contrato, material inflamable o explosivos, venenos, químicos, sin previo permiso del **ARRENDADOR**, que puedan perjudicar la estructura del inmueble, o a los vecinos de este, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la Ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO**, por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere ocurrir de conformidad con la Ley; **o) SUPERVICIONES 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; **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.- Se hace 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: BRAULIO MIGUEL CRUZ ASENSIO,** en mi condición antes mencionado, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibo el inmueble en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibo; 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 25 días del mes de Enero del año Dos Mil Veintitrés.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador

BRAULIO MIGUEL CRUZ ASENSIO
Representante AZUCARERA CHOLUTECA S.A.
El Arrendatario

SL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR,** PEDRO FRANCISCO GAMEZ SANCHEZ, Mayor de edad, casado, hondureño, Licenciado en Administración de Empresas Agropecuaria, con Documento Nacional de Identificación No. **0707-1973-00206,** con domicilio en la ciudad de Choluteca, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Representante Legal de la Empresa **AZUCARERA LA GRECIA S.A. DE C.V.**, Constituida en fecha 18 de Diciembre de 1992, cuyo instrumento fue autorizado por el Notario Público René López Rodezno, estando inscrita bajo el asiento número 45 del Tomo 12, del Registro de Comerciantes Sociales de Choluteca y Valle, y quien acredita su representación mediante instrumento publico numero 11, de fecha seis (06) de Julio del año dos mil veintiuno (2021), ante los oficios del Notario Juan Carlos Alavarado Ney, encontrándose inscrito bajo el asiento número 55 del Tomo 51 del Registro Especial de Poderes de la ciudad de Choluteca; que en lo sucesivo se denominara bajo instrumento con **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,** manifiesto: Que mi representada la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es dueña y legítima propietaria de los siguientes inmuebles ubicados en el PUERTO DE SAN LORENZO, VALLE, descrito de la siguiente manera: A) UNA BODEGA que mide TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (3,432 Mts2), B). UN TERRENO que mide NOVECIENTOS SIETE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (907.92 Mts2); C) UNA SERVIDUMBRE DE PASO DE OLEODUCTOS que va del predio arrendado al muelle de atraque, que mide SEISCIENTOS CINCO PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS LINEALES (605.45 Mts). Que serán compartidos en mitad con la Azucarera Choluteca, correspondiéndoles a cada una un área de TRESCIENTOS DOS PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (302.73 Mts2); y D).- UNA CASETA para vigilancia que mide VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (28 Mts2). Y E).- UN TERRENO que mide DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (220 Mts2). -**SEGUNDA: CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** sigo manifestando, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento dichos predios a la Sociedad Mercantil **AZUCARERA LA GRECIA S.A DE C.V.,** bajo los términos y condiciones

Escaneado con CamScanner

siguientes: a) **USO DEL INMUEBLE:** Es entendido que EL ARRENDATARIO utilizara la bodega comprendido en el literal "A" para el almacenamiento de azúcar; El terreno descrito en el inciso "B" para almacenamiento de Melaza, la servidumbre de paso de oleoducto descrito en el inciso " C" como servidumbre de paso, que junto con la empresa AZUCARERA CHOLUTECA, compartirán mitad del precio por el uso de la tubería, la caseta descrita en el inciso "D" servirá para vigilancia. El terreno descrito en el inciso "E" será utilizado para el reposo de embudos o tolvas que son utilizadas en la descarga del carbón. b) **PERIODO DE ARRENDAMIENTO**:.- El presente contrato de Arrendamiento es por el termino de Un (1) año, para el periodo comprendido del **Tres (03) de Enero del año Dos Mil Veintitres (2023) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del año Dos Mil Veintitres (2023). c) PRECIO DE RENTA:** El precio de renta mensual convenido por el periodo de SEIS (6) MESES DE ZAFRA para el arrendamiento de los inmuebles descritos de la siguiente manera: De la BODEGA que mide 3,432 Mts2, descrita en el inciso "A" de la clausula que antecede, será de DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO LEMPIRAS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS (LPS. 234,268.32), a razón de LPS. 68.26 el Mts2. – El precio mensual convenido para el arrendamiento del TERRENO que mide 907.92 Mts2, descrito en el inciso "B" de la clausula primera será de SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS (US$798.97), a razón de $0.88 el metro cuadrado.- INCISO "C" El precio mensual convenido para la SERVIDUMBRE DE PASO DE OLEODUCTOS que va del predio arrendado al muelle de atraque, que mide 605.45 Mts. lineales, que serán compartidos en mitad con la Azucarera Choluteca, correspondiéndoles a cada una un área de 302.73 Mts lineales, descrito en el inciso "C" de la clausula primera, será de DOSCIENTOS SESENTISEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA CENTAVOS (US$266.40), a razón de $0.88 el metro lineal. El precio mensual convenido por la CASETA DE VIGILANCIA que mide 28 Mts.2 descrita en el inciso "D" de la clausula primera será de TRES MIL TRESCIENTOS CINCO LEMPIRAS CON DOCE CENTAVOS (LPS.3,305.12), a razón de LPS. 118.04 el Mts2.- .- El precio mensual convenido para el arrendamiento del TERRENO que mide 220 Mts2, descrito en el inciso "E" de la clausula primera será de CIENTO SESENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA CENTAVOS (US$162.80), a razón de $0.74 el metro cuadrado. Debiendo pagar mensualmente la suma de DOSCIENTOS TREINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTITRES LEMPIRAS CON CUARENTICUATRO CENTAVOS (LPS. 237,573.44), mas la suma de UN MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO DOLARES DE

Escaneado con CamScanner

LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON DIESISIETE CENTAVOS (US$1,228.17). - Durante el periodo restante de los otros SEIS MESES QUE NO HAYA ZAFRA, para el arrendamiento de la BODEGA que mide 3,432 Mts2, descrita en el inciso "A" de la clausula que antecede, será de CIENTO DIESISIETE MIL CIENTO TREINTICUATRO LEMPIRAS CON DIESISEIS CENTAVOS (LPS.117,134.16), a razón de LPS. 34.13 el metro cuadrado.- El precio mensual convenido para el arrendamiento del TERRENO que mide 907.92 Mts.2, descrito en el inciso "B" de la clausula primera será de TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS (US$399.48), a razón de $0.44 el metro cuadrado.- El precio mensual convenido para la SERVIDUMBRE DE PASO DE OLEODUCTOS que va del predio arrendado al muelle de atraque, que mide 605.45 Mts. Lineales, que serán compartidos en mitad con la Azucarera Cholutecа, correspondiéndoles a cada una un área de 302.73 Mts Lineales, descrito en el inciso "C" de la clausula primera, será de CIENTO TREINTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON VEINTE CENTAVOS (US$133.20), a razón de $0.44 el metro lineal. El precio mensual convenido por la CASETA DE VIGILANCIA que mide 28 Mts2. descrita en el inciso "D" de la clausula primera será de TRES MIL TRESCIENTOS CINCO LEMPIRAS CON DOCE CENTAVOS (LPS.3,305.12), a razón de LPS. 118.04 el metro cuadrado. .- El precio mensual convenido para el arrendamiento del TERRENO que mide 220 Mts2, descrito en el inciso "E" de la clausula primera será de CIENTO SESENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA CENTAVOS (US$162.80), a razón de $0.74 el metro cuadrado. – Debiendo pagar mensualmente en este periodo de NO ZAFRA la suma de CIENTO VEINTE MIL CUATROCIENTOS TREINTINUEVE LEMPIRAS CON VEINTIOCHO CENTAVOS (LPS. 120,439.28), mas la suma de SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTIOCHO CENTAVOS (US$ 695.48).- Con el entendido que si la bodega se encuentra almacenada con azúcar durante los seis (6) meses que no hay ZAFRA el arrendatario pagara el total del arrendamiento de ese periodo.- Además EL ARRENDATARIO se compromete a darle el mantenimiento preventivo y correctivo tanto, al terreno al tanque, como al oleoducto que incluye limpieza, pintura, y mantenimiento locativo en general; dichos canones de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas.- **Quedando entendido que el aumento a lempiras será del 4.5% y en dólares del 2% anual será extensivo para el siguiente contrato**

Escaneado con CamScanner

que se renueve. d) <u>FORMA DE PAGO</u>: EL ARRENDATARIO pagará la renta en Dólares moneda de los Estados Unidos de América lo descrito en el inciso "B, C, y E " de la clausula primera y pagará la renta en Lempiras moneda Nacional lo descrito en el inciso "A y D" de la clausula primera ambos 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)<u>.-DEPOSITO EN GARANTIA</u>: 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 (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) dias 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 empezara 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 vigencia del presente contrato; **f).- <u>SERVICIOS PÚBLICOS</u>: 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,** así como también será responsable del mantenimiento y limpieza del predio arrendado.- **g) <u>MEJORAS</u>**: 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, quedará su propiedad a favor de **El ARRENDADOR** por tanto no se le reconocerá ningún valor a **EL ARRENDATARIO, h)<u> PROHIBICIONES DE SUBARRENDAMIENTO:</u> EL ARRENDATARIO** no podrá bajo ningún concepto, subarrendar ni dar a título gratuito, en todo en parte el predio objeto de este contrato **i) <u>OTRAS RESPONSABILIDADES</u>: EL ARRENDATARIO** velará: **A)** Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento preventivo de los equipos propiedad de la ENP que se

Escaneado con CamScanner

encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento; B) 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.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a **EL ARRENDADOR** por escrito. 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) 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. -**l) 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, **m)**.- **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, n)**. -Se prohíbe al **ARRENDATARIO**, almacenar en el inmueble objeto de este contrato, material inflamable o explosivos, venenos, químicos, sin previo permiso del **ARRENDADOR**, que puedan perjudicar la estructura del inmueble, o a los vecinos de este, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la Ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO**, por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere ocurrir de conformidad con la Ley; **o) SUPERVICIONES PERIODICAS:** **EL ARRENDADOR** por medio del Departamento de Seguridad Ambiental o un

Escaneado con CamScanner

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 fisicos ocasionados al inmueble debidamente comprobados procederá a exigir las reparaciones de los mismos; **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.- Se hace 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: PEDRO FRANCISCO GAMEZ SANCHEZ,** en mi condición antes mencionado, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibo el inmueble en nombre de mi representada y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibo; 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 18 días del mes de Enero del año Dos Mil Veintitres.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador

PEDRO FRANCISCO GAMEZ SANCHEZ
Representante AZUCARERA LA GRECIA S.A.
El Arrendatario

Escaneado con CamScanner

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 No. 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, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, en adelante me denominaré **"EL ARRENDADOR"** y por la otra parte comparecemos **MARCO ANTONIO MADRID CASTILLO,** mayor de edad, casado, Ejecutivo de Negocios, hondureño, con DNI numero 0501-1972-04300, domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, **GERARDO ANTONIO ACOSTA SOTO,** mayor de edad, casado, Ejecutivo de Negocios hondureño, con DNI numero 0801-1989-25473, actuando en nuestra condición de Representantes Legales acreditados con testimonio de la Escritura Pública No. 47 del Poder General de Administración otorgado por el Notario Público Leonel Medrano Irías, en fecha nueve 09 de Agosto del dos mil veintiuno 2021, inscrita con numero cuarenta (40) del tomo Doscientos Ochenta y Dos (282)del Libro de Registros de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de San Pedro Sula, Departamento de Cortés; de la Sociedad Mercantil denominada **BRENNTAG HONDURAS, SOCIEDAD ANONIMA,** del domicilio de San Pedro Sula, que anteriormente operaba como **INVERSIONES QUÍMICAS S.A. (INVERQUIM),** Sociedad Anónima mediante instrumentó numero CATORCE (14) autorizado en la ciudad de San Pedro Sula, antes los oficios del Notario SAUL MUÑOZ ORELLANA, en fecha veintitrés (23) de enero del año Mil Novecientos Ochenta y Siete (1987),el cual se encuentra inscrito bajo el numero TREINTA Y CUATRO (34) del Tomo SESENTA Y NUEVE (69) del Registro de Comerciantes Sociales; REFORMADA mediante instrumento SETENTA Y TRES (73) del Registro de Comerciante Sociales; REFORMADA POR CAMBIO DE DENOMINACION SOCIAL A BRENNTAG HONDURAS SOCIEDAD ANONIMA mediante instrumentó numero TREINTA Y UNO (31) autorizado en esta ciudad por el Notario Leonel Medrano Irias, el día diecinueve (19) de julio del año dos mil dieciocho (2018); todas inscripciones del Instituto de la Propiedad de esta Sección Judicial, ahora trasladado a folio real Matricula NUMERO OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UNO (85261) con presentación N° 78304, del Libro de Comerciantes Sociales Del Registro Mercantil Asociado IP, de la ciudad de San Pedro Sula; quien en lo sucesivo me denominaré **"EL ARRENDATARIO";** 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: CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** en mi condición antes mencionada manifiesto: Que la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA** es propietaria de un predio pavimentado ubicado en Puerto Cortés, adyacente al área de la instalaciones portuarias, en el cual se encuentran las obras e instalaciones básicas y complementarias que fueron construidas por **INVERQUIM** en fechas pasadas y con la previa autorización de la ENP, para ser utilizadas en el almacenamiento de materias primas importadas para la industria, así para su

exportación o reembarque a otros países con un área superficial de **DIEZ MIL UN METROS CUADRADOS (10,001.00 Mts2);** las instalaciones mencionadas constan en: **1) Tanque No. 1** de mil doscientos ochenta y un metros cúbicos **(1,281.00 Mts3); Tanque No. 2** de trescientos treinta y dos metros cúbicos **(332.00 Mts3); Tanque No. 3** de trescientos treinta y dos metros cúbicos **(332.00 Mts3); Tanque No. 4** de cuarenta y cinco metros cúbicos **(45.00 Mts3); Tanque No. 5** de cuarenta y cinco metros cúbicos **(45.00 Mts3);Tanque No. 6** de veintitrés metros cúbicos **(23.00Mts3); Tanque No.7** de veintitrés metros cúbicos **(23.00Mts3); Tanque No. 8** de cuarenta y cinco metros cúbicos **(45.00 Mts3); Tanque No. 9** de cuarenta y cinco metros cúbicos **(45.00 Mts3); Tanque No. 10** de treinta y ocho metros cúbicos **(38.00 Mts3); Tanque No. 11** de treinta y ocho metros cúbicos **(38.00Mts3); Tanque No. 12** de treinta metros cúbicos **(30.00Mts3); Tanque No.13** de treinta metros cúbicos **(30.00Mts3); Tanque No. 14** de treinta y ocho metros cúbicos **(38.00 Mts3); Tanque No. 15** de setenta y seis metros cúbicos **(76.00 Mts3); Tanque No. 16** de trescientos setenta y ocho metros cúbicos **(378.00 Mts3); Tanque No. 11** de treinta metros cúbicos **(30.00Mts3); -2)** Tanque sin número con capacidad de 20,00.00 galones para almacenar agua para servicio de la terminal.- **3)** un rack de llenado debidamente techado para cargar cisternas.- **4)** Bombas eléctricas a prueba de explosión para el llenado de cisternas y tambores.- **5)** galera para el llenado y almacenaje de tambores.- **6)** galera para la protección de portones eléctricos.- **7)** Lámparas exteriores todas a prueba de explosión.- **8)** Cerco perimetral que rodea un área de tres mil trescientos treinta y siete punto cuarenta y nueve metros cuadrados **(3,337.49Mts2). - 9)** edifico donde se albergan dos oficinas, un laboratorio de control de calidad, una bodega de retención de muestra de área de lockers y comedor, un baño, dos sanitarios, área de taller y una bodega de materiales.- 10) **tres líneas de 4´´** para la descarga de productos, **una línea de 6** del buque a la terminal.- 11) una fosa séptica.- 12) sus patios debidamente en cementados.- 13) muro de contención en caso de derrame de productos.- 14) una caseta de vigilancia.- 15) un garaje para dos automóviles.- 16) caseta para protección de bombas contra incendio.- 17) sistemas contra incendio que consta de lo siguiente: una bomba, red general de agua, cámaras de espuma, dos cañones manuales, dos cañones oscilatorios, hidrantes, mangueras, etc., además tiene un área de **CIENTO OCHENTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES (188.50 Metros lineales),** que sirve como servidumbre de paso de una tubería que van desde el muelle donde atracan los barcos que cargan o descarga líquidos a granel hasta sus tanques de almacenamiento.- **SEGUNDA: CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** sigo manifestando, que por tenerlo así convenido con **EL ARRENDATARIO**, doy en arrendamiento dicho predio y la Servidumbre de paso de la Sociedad Mercantil Brenntag Honduras S.A. bajo los términos y condiciones siguientes: **a)** **USO DEL INMUEBLE:** El inmueble será utilizado por **EL ARRENDATARIO** para el almacenamiento de materias primas importadas para la industria, así como para su exportación o reembarque a otros países, pues dicha empresa se dedica a dar servicios de almacenamiento, manejo, y transformación de una gama de de químicos y materiales que le son solicitados por diferentes clientes para sus industrias o empresas dentro y fuera de la Republica; y los 188.50 Metros Lineales como **SERVIDUMBRE DE PASO** de una tubería que va desde el muelle donde atracan los barcos hasta el predio arrendado.- **b)** **PERÍODO DE ARRENDAMIENTO:**.- El presente contrato de Arrendamiento es por el termino de dos (2) años, para el periodo comprendido del **Tres (03) de**

Enero del año dos mil Veintidós (2022) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del años dos mil veintidós (2022) el valor por metro será a razón de **US$ 0.890.-** para el periodo comprendido **del primero (01) de Enero del año dos mil Veintitrés (2023) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del años dos mil Veintitrés (2023)** el valor por metro será a razón de **US$ 0.910.- c)** **PRECIO O RENTA:** El precio de renta mensual convenido por el periodo comprendido del 03 de Enero del 2022 al 31 de Diciembre del 2022 por el arrendamiento del predio será de **OCHO MIL NOVECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS (US$ 8,900.89)** a razón de **US$ 0.890**, por metro cuadrado y por la Servidumbre de paso la cantidad de **CIENTO SESENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS (US$ 167.77), a razón de US$. 0.890** el metro lineal; haciendo un total a pagar mensualmente durante este periodo la suma de **NUEVE MIL SESENTA Y OCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS (US$ 9,068.66).-** El precio de renta mensual convenido por el periodo comprendido del 01 de Enero del 2023 al 31 de Diciembre del 2023 por el arrendamiento del predio será de NUEVE **MIL CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y UN CENTAVOS (US$ 9,100.91)** a razón de **US$ 0.91**, por metro cuadrado y por la Servidumbre de paso la cantidad de CIENTO SETENTA Y UN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS (US$ 171.54), a razón de US$. 0.0910 el metro lineal; haciendo un total a pagar mensualmente durante este periodo la suma de NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS Dólares de los estados unidos de América con CUARENTA Y CINCO CENTAVOS (US$ 9,272.45).Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve.- **d)** **FORMA DE PAGO:** **EL ARRENDATARIO** pagará mensualmente la renta en dólares, moneda de los Estados Unidos de América o su equivalente en Lempiras a la tasa de cambio vigente en el país, dentro de los primeros siete (7) días después de la fecha de emisión de la factura; 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 a **EL ARRENDATARIO** a indemnizar a **EL ARRENDADOR** mediante la aplicación de la tasa monetaria más alta vigente que opera en el sistema bancario de Honduras, sobre el valor adeudado mensualmente.- **e)** **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.- 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, 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 GARANTÍA SERÁ EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA SIN MAS TRAMITE, CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN QUE CONTRADIGA A LA PRESENTE CLAUSULA SERÁ NULA", la garantía deberá tener una vigencia de catorce (14) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato.- **f)** **SERVICIOS PÚBLICOS:** **EL ARRENDATARIO** pagará mensualmente el consumo de energía eléctrica, en virtud de 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 de tarifas del medidor y las tarifas **DEL ARRENDADOR**, así como también será responsable del mantenimiento y limpieza del predio arrendado.- **g)** **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, quedará su propiedad a favor de **EL ARRENDADOR**, por tanto no se le reconocerá ningún valor a **EL ARRENDATARIO**; **h)** **PROHIBICION DE SUBARRENDAMIENTO:** *EL ARRENDATARIO* no podrá bajo ningún concepto, subarrendar ni dar a título gratuito, en todo en parte los predios objetos de este contrato; i) **OTRAS RESPONSABILIDADES: 1) EL ARRENDATARIO** velará por el adecuado mantenimiento de las instalaciones o equipos que se encuentre en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento, además velara por la eliminación de emanaciones de sustancias perjudiciales a la salud y responderá igualmente a 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 emanadas por Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP, y ordenanzas municipales que regulen, el manejo y depósitos de carga y descarga de liquido a granel, independientemente sea químicos o no.- **EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener en existencia mercancías peligrosas por su naturaleza física o química, sin haberlo puesto en conocimiento previamente a la Administración por escrito. En caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de la disposición anterior, será responsable de los mismos, sin menoscabo de otras responsabilidades de conformidad con la Ley.- **j)** **CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de resolución de este contrato de arrendamiento: **1)** La falta de pago de dos mensualidades consecutivas, mas 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 un uso al inmueble distinto a lo pactado en el presente contrato o 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)** el no cumplimiento de las instrucciones sobre el manejo de Ambiental emanadas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP. **6)** Por las demás causales contenidas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato.-**k)** **TRIBUNAL COMPETENTE:** Ambas partes manifestamos que en caso de controversia o cumplimiento de este Contrato, será competente el Juzgado de Letras de Puerto Cortés, para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse las Leyes de Inquilinato y demás Leyes de la materia.- L) **RESOLUCIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR**

podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole a **EL ARRENDATARIO** el termino de sesenta (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; **m) 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 bienes que pudiere tener **EL ARRENDATARIO** dentro del local arrendado. La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad absoluta de **EL ARRENDATARIO; n)** Se prohíbe a **EL ARRENDATARIO** almacenar en el espacio arrendado artículos inflamables explosivos, venenos materiales que puedan perjudicar la estructura del inmueble o a los vecinos de este, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la Ley. Si se efectuaré tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO,** por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere ocurrir de conformidad con la Ley; **o) SUPERVICIONES PERIODICAS:** **EL ARRENDADOR** por medio del Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP, o un delegado 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 Prácticas de manejo ambientales, implementado por el Departamento de Seguridad Ambiental de la Empresa Nacional Portuaria, verificar el estado en el que se encuentra el inmueble, en horas de 7:00 a.m. a 6:00p.m; en caso de encontrar daños físicos ocasionados al inmueble debidamente comprobados procederá a exigir las reparaciones de los mismos. **p) DISPOSICIÓN GENERAL:** Todo lo no previsto en los términos y condiciones de este Contrato, se regirán por las disposiciones contenidas en el Código Civil, Ley de inquilinato y demás Ley es aplicables.- **TERCERA:** Nosotros, **MARCO ANTONIO MADRID CASTILLO, GERARDO ANTONIO ACOSTA SOTO,** en la condición antes señalada manifestamos, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA** y recibimos el inmueble en nombre de nuestra representada, y nos comprometemos al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y a entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibimos.- 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, 31 del mes de diciembre del año Dos Mil 2022.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
EL ARRENDADOR

MARCO ANTONIO MADRID CASTILLO
EL ARRENDATARIO

GERARDO ANTONIO ACOSTA SOTO
EL ARRENDATARIO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco, por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **EL ARRENDADOR,** y por otro lado **CRISTIAN MIREYA VASQUEZ CASTAÑEDA,** mayor de edad, casada, Licenciada en Administración de Empresas, hondureña, con Documento Nacional de Identificación No. 0501-1977-03186, con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada **ELECTROQUIMICA DE HONDURAS S.A (ELQUIRAS S.A)**, Constituida mediante Instrumento Publico Número Cuatro, autorizada por el Notario Miguel Joaquín Melgar Hernández, en fecha quince de Marzo del dos mil, inscrita con Numero Cuarenta del Tomo Doscientos Ochenta y Dos (282) del Libro de Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad Inmuebles y Mercantil de San Pedro Sula, Departamento de Cortes; acredita la representación con que actúa, en Instrumento Publico Numero Cuatro de Poder General de Administración, autorizado por el Notario Leonel Medrano Irías, en fecha cinco de febrero del año dos mil diez, inscrito con el Numero Once del Tomo Seis cientos Veinticinco (625) del Registro antes mencionado, quien 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, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** en mi condición antes mencionada manifiesto que la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es propietaria de dos (2) lotes de terreno ubicados dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, en Zona La Melaza, Puerto Cortes, los cuales tienen las siguientes medidas: **LOTE 1**: Mide DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (2,773.40 Mts2); el LOTE 2: con un área superficial de DOS MIL NOVECIENTOS DIECISEIS PUNTO TRECE METROS CUADRADOS (2,916.13 Mts2), además un AREA DE SERVIDUMBRE DE PASO de dos oleoductos uno de 4 pulgadas y otro de 6 pulgadas, que van desde el muelle donde atracan los barcos hasta el predio arrendado que mide QUINIENTOS METROS LINEALES (500.00 Mts. Lineales).- SEGUNDA: CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA, sigo manifestando, que por tenerlo así convenido con EL ARRENDATARIO, doy en arrendamiento los lotes de terreno descritos en la cláusula anterior, bajo los términos que a continuación se especifican a) **USO DEL INMUEBLE**: El inmueble será utilizado por **EL ARRENDATARIO** para almacenamiento, distribución, comercialización y venta de productos químicos en general, cumpliendo con las indicaciones que reciba de la oficina de Higiene y Seguridad de la Empresa Nacional Portuaria; Por tanto de conformidad con el Normativo Operacional y Régimen Tarifario, no podrá explotar ni prestar aquellos servicios cuya prestación es exclusiva de la Empresa Nacional Portuaria y la transgresión será motivo

de resolución de este Contrato de pleno Derecho previo apercibimiento por quince días sin necesidad de sentencia judicial.- **b)** PERÍODO DE ARRENDAMIENTO:.- El presente contrato de Arrendamiento es por el termino de dos (2) años, para el periodo comprendido del Seis (06) **de Enero del año dos mil Veintidós (2022) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del años dos mil veintidós (2022)** el valor por metro será a razón de **US$ 1.3347.-** para el periodo comprendido **del primero (01) de Enero del año dos mil Veintitrés (2023) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del años dos mil Veintitrés (2023)** el valor por metro será a razón de **US$ 1.3614.- c)** PRECIO O RENTA: El precio de renta mensual convenido por el periodo comprendido del 06 de Enero del 2022 al 31 de Diciembre del 2022 por el arrendamiento de los lotes y servidumbre de paso descritos **(6,189.53Mts)** a razón de **US$ 1.3347** por metro será de **OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON DIECISIETE CENTAVOS (US$ 8,261.17)**. El precio de renta mensual convenido por el periodo comprendido del 01 de Enero del 2023 al 31 de Diciembre del 2023 por el arrendamiento de los lotes y servidumbre de paso descritos **(6,189.53Mts)** a razón de **US$ 1.3614** por metro será de **OCHOMIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS ($ 8,426.43)**. Quedando entendido que el aumento del 2% anual será extensivo para el siguiente contrato que se renueve. **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 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 garantia 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 empezara 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, 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 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: **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**, así como también será responsable del mantenimiento y limpieza del predio arrendado.- **g)** <u>MEJORAS</u>: 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, quedará su propiedad a favor de **El ARRENDADOR** por tanto no se le reconocerá ningún valor a **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)** <u>OTRAS RESPONSABILIDADES</u>: **1) EL ARRENDATARIO** será responsable de los contenedores y demás equipo que este 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 explotadas; 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; **2) EL ARRENDATARIO** previo a la suscripción y durante la vigencia de este Contrato, debe contar con la certificación de seguridad del predio solicitado, la cual debe ser otorgada por la Comisión Nacional de Protección Portuaria ***(CNPP) 3) EL ARRENDATARIO*** para poder operar, deberá, deberá obtener Licencia Ambiental y autorización de la Municipalidad de Puerto Cortés; **4) EL ARRENDATARIO** velará por el adecuado mantenimiento preventivo de las instalaciones que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento; **5) EL ARRENDATARIO** velara 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 **6) EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías 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 de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de las disposiciones anteriores, será responsable de los mismos liberando a **EL ARRENDATARIO** de toda responsabilidad civil, penal, ambiental y administrativo **EL ARRENDADOR**, no es responsable por los daños o accidentes que **EL ARRENDATARIO,** empleados y demás personas que frecuenten el inmueble arrendado pudieren tener dentro del área de la Empresa Nacional Portuaria.- **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; **9)** Se prohibe a **EL ARRENDATARIO** almacenar en el espacio arrendado artículos inflamables explosivos, venenos materiales que puedan perjudicar la estructura del inmueble o a los vecinos de este, así como almacenar cualquier sustancia prohibida por la Ley. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO,** por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere ocurrir de conformidad con la Ley; **j)** <u>LIMITACIONES PARA EL ARRENDATARIO:</u> **: EL ARRENDATARIO** no podrá excederse de los limitantes y facultades conferidas en este contrato, sin

responsabilidad de su parte,- **EL ARRENDATARIO** no podrá excederse de los límites y facultades conferidas en este contrato sin responsabilidad de su parte.- EL ARRENDATARIO no podrá subarrendarle el inmueble objeto del presente contrato. k).- <u>RESPONSABILIDADES:</u> 1) EL ARRENDATARIO para poder operar deberá obtener Licencia Ambiental y autorización de la Municipalidad de Puerto Cortes, 2) **EL ARRENDATARIO** será responsable por los daños ocasionados a las cercas, postes del alumbrado eléctrico e infraestructura; 3) La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO,** por lo que **EL ARRENDADOR** no será responsable por hurtos robos o cualquier daño o riesgo que pudiere sufrir **EL ARRENDATARIO** en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás que pudiere tener **EL ARRENDATARIO** dentro del predio arrendado; 4) **EL ARRENDATARIO** cumplirá con las disposiciones que en materia de seguridad dicte la Empresa Nacional Portuaria, tendientes a cúmplir con las exigencias establecidas con el Código PBIP. 5) Las autoridades y personal de la Empresa Nacional Portuaria, en cualquier emergencia las veinticuatro (24) horas del día tendrán libre acceso a dicho patio, siempre y cuando se encuentre debidamente identificados; asimismo podrán hacer visitas normales previa notificación por parte de la Superintendencia de **EL ARRENDADOR,** y debidamente identificados; 6) **EL ARRENDADOR** controlara las entradas y salidas del personal y equipo de EL ARRENDATARIO al área arrendada, por lo que exigirá y requerirá identificaciones y uniformes; 7) La Empresa Nacional Portuaria por medio del Superintendente de Puerto, aprobara las características y tipo de equipo a usar por los operadores en la operación del predio asignado; asimismo, se prohíbe la circulación de este equipo fuera de los predios arrendados, salvo que hubiere autorización expresa para esta actividad extendida por el Superintendente de Puerto; 8) Las mejoras mayores en el predio arrendado serán construidas si no estuvieren por la Empresa Nacional Portuaria, pero su mantenimiento será por cuenta de **EL ARRENDATARIO.-** La construcción de mejoras menores móviles tales como cobertizos, oficina y similares, las efectuara **EL ARRENDATARIO** con autorización de **EL ARRENDATARIO; 9) EL ARRENDATARIO** velara por el adecuado mantenimiento preventivo de las instalaciones o equipo que se encuentre en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento, además velara por la Eliminación de emanación de sustancias perjudiciales a la salud 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 que sobre Practica Ambientales emita el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP, y Ordenanzas Municipales que regulen, el manejo y deposito de carga y descarga de líquido a Granel, independientemente sean químicos o no,- 10) **EL ARRENDATARIO** se compromete a no mantener existencia de mercancías peligrosas, material inflamable o explosivo, venenos, químicos, sin haberlos puesto en conocimiento previamente a la Administración por escrito. Si se efectuare tal almacenamiento, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO** por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere incurrir de conformidad con la Ley.- l).-<u>**CAUSAS DE RESOLUCION DEL CONTRATO**</u>: Serán causas de resolución de este contrato de arrendamiento: 1) La falta de pago de dos mensualidades consecutivas; 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) Por las demás disposiciones expresadas en el artículo 51 de la ley de

Inquilinato;m) RESOLUCION 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, sin ninguna responsabilidad para **EL ARRENDADOR** en caso de que **EL ARRENDATARIO**, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagara como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta; **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 terreno o predio arrendado. La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad absoluta de **EL ARRENDATARIO, 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 de la materia.- o) SUPERVICIONES 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; **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.- TERCERA: **Yo CRISTIAN MIREYA VASQUEZ CASTAÑEDA** en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibo en nombre de su representada los inmueble dados en arrendamiento y nos comprometemos 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 en dos ejemplares originales el presente Contrato de Arrendamiento, en la ciudad de Puerto Cortés, Departamento de Cortés, a los 15 día del mes de Diciembre del 2022.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
El Arrendador

CRISTIAN MIREYA VASQUEZ CASTAÑEDA
El Arrendatario