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 N° 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 N° 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de febrero del año Dos Mil Veintidós (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, en adelante me denominaré **"EL ARRENDADOR"**; y por la otra parte, comparecemos **MARCO ANTONIO MADRID CASTILLO,** mayor de edad, casado, Ejecutivo de Negocios, hondureño, con Documento Nacional de Identificación N° 0501-1972-04300, con domicilio en Residencial Salamanca bloque J, casa 8 de la ciudad de San Pedro Sula; y, **GERARDO ANTONIO ACOSTA SOTO,** mayor de edad, casado, Ejecutivo de Negocios hondureño, con Documento Nacional de Identificación N° 0801-1989-25473, con domicilio en Residencial Campisa Hacienda, Bloque T, Casa 18 de la ciudad de San Pedro Sula, actuando en nuestra condición de Representantes Legales acreditados con testimonio de la Escritura Pública N° 47 del Poder General de Administración otorgado por el Notario Público Leonel Medrano Irías, en fecha nueve (9) de Agosto del Dos Mil Veintiuno (2021), inscrita con número 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,** con domicilio social en el Boulevard del Norte Km 5, frente a Sedac, AP 1316 de San Pedro Sula, que anteriormente operaba como **INVERSIONES QUÍMICAS S.A. (INVERQUIM),** Sociedad Anónima creada mediante instrumento numero catorce (14) ante los oficios del Notario Saúl Muñoz Orellana, en fecha veintitrés (23) de enero del año mil novecientos ochenta y siete (1987) e inscrito bajo el numero treinta y cuatro (34) del Tomo sesenta y nueve (69) del Registro de Comerciantes Sociales y REFORMADA Y TRANSFORMADA mediante instrumentos número setenta y tres (73) de fecha veintidós (22) de junio del año mil novecientos ochenta y siete (1987) ante el notario público Leonel Medrano Irías e inscrita bajo el número setenta y ocho (78) del tomo setenta y tres (73) del Registro Mercantil de San Pedro Sula; y mediante instrumento número treinta y uno (31) de fecha diecinueve (19) de julio del año dos mil dieciocho (2018) autorizado por el Notario Público Leonel Medrano Irías con matrícula número 85261 del Registro Mercantil Centro

Escaneado con CamScanner

Asociado de San Pedro Sula, departamento de Cortés; 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 (ENP)** 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 **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, para ser utilizadas en el almacenamiento de materias primas importadas para la industria, así para su exportación o reembarque a otros países, equivalente a: **A) 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 veinte mil galones **(20,000.00 gal)** 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)** Edificio el cual consta de 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)** Patios debidamente encementados; **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)**

Escaneado con CamScanner

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. B) Área superficial 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: Sigue declarando **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** en su condición antes descrita, 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 DE LOS INMUEBLES:** Los inmuebles serán utilizados 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 **ciento ochenta y ocho punto cincuenta metros lineales (188.50 ML)** 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 UN (1) AÑO, comprendido del **UNO (1) DE ENERO DEL DOS MIL VEINTICUATRO (2024) AL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICUATRO (2024)**; el término estará sujeto a modificarse por cualquier recomendación legal que sea pertinente a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria. El Arrendatario tendrá la primera opción de continuar con el arrendamiento, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato y para tal efecto se deberá suscribir una adenda; **c) PRECIO O RENTA:** El precio de renta mensual convenido por el periodo comprendido del **UNO (1) DE ENERO DEL DOS MIL VEINTICUATRO (2024) AL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICUATRO (2024)** por el arrendamiento del predio **con un área superficial de DIEZ MIL UN METROS CUADRADOS (10,001.00 Mts2)** será de **NUEVE MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS (USS 9,300.93)** a razón de **USS 0.93**, por metro cuadrado y por **la Servidumbre de paso de CIENTO OCHENTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES (188.50 ML)** la cantidad de **CIENTO SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS AMÉRICA CON TREINTA Y UN CENTAVOS (USS 175.31)**, a razón de **USS. 0.93** por metro lineal; haciendo un total a pagar mensualmente durante este periodo la suma de **NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON**

Escaneado con CamScanner

VEINTICUATRO CENTAVOS (US$ 9,476.24), 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; **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 **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (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 **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (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 (ENP)** 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

Escaneado con CamScanner

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: 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 velará 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 **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, y ordenanzas municipales que regulen, el manejo y depósitos de carga y descarga de liquido a granel, independientemente sea químicos o no. Asimismo, **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, más ocho (8) 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 incumplimiento de las instrucciones sobre el manejo de Ambiental emanadas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**; **6)** Por las demás causales contenidas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato; l) **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; m) **RESOLUCIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO**: **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole a **EL ARRENDATARIO** el término 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

Escaneado con CamScanner

presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de **EL ARRENDADOR** por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta; n) **EL ARRENDADOR** no será responsable por hurtos, robos o cualquier daño, o riesgo que 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**; ñ) 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 **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (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: AVISOS Y NOTIFICACIONES:** Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: **EL ARRENDADOR:** Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn.; gestión.riesgos@enp.hn; jose.maradiaga@enp.hn; cel. 3156-6736.-EL ARRENDATARIO:1. Marco Antonio Madrid Castillo, teléfono celular 9995-2285, correo electrónico marco.madrid@brenntag.com;- Mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación.- **CUARTA:** 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**

Escaneado con CamScanner

CHINCHILLA y recibimos los inmuebles en nombre de mi representada, en calidad de arrendamiento, en perfecto estado y reconocemos que la Empresa Nacional Portuaria, es su legítima dueña y los recibos y nos comprometemos al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y a entregar los inmuebles 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, 02 del mes de enero del año Dos Mil 2024.

Empresa Nacional Portuaria
Gerencia General
HONDURAS C.A.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
ARRENDADOR

MARCO ANTONIO MADRID CASTILLO
ARRENDATARIO

GERARDO ANTONIO ACOSTA SOTO
ARRENDATARIO

Escaneado con CamScanner

HONDURA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros: **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Medicina y Cirugía, Cirujano Plástico, hondureño, del domicilio de San Pedro Sula, departamento de Cortés y en tránsito por esta ciudad, con Documento Nacional de Identificación Número 1401-1975-00025, en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco (1965), por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha veinticuatro (24) de febrero del año dos mil veintidós (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria (ENP), en adelante me denominaré **"EL ARRENDADOR"** e **ISRAEL OBED GARCIA MARTINO**, mayor de edad, casado, Ingeniero Industrial, hondureño, con Documento Nacional de Identificación Número 0501-1979-04505 con domicilio en Residencial La Hacienda Campisa, Bloque O, Casa 2, San Pedro Sula, Departamento de Cortes, y en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Gerente General y Representante Legal de la sociedad **"BUFFALO IMPORT SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, S. DE R.L. DE C.V."** misma que fue constituida mediante Escritura Pública bajo el instrumento N° 2064, autorizado por el Notario Ramón Alfredo Silva Ortega, en fecha dos (2) de agosto del año dos mil doce (2012), inscrito bajo el asiento N° 50 del tomo 726, del Registro de Comerciantes Sociales, acreditando su representación con el testimonio de la misma escritura antes mencionada en la que consta su nombramiento Gerente General y Representante Legal 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, por ello hemos convenido celebrar, el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** sujeto a los términos y condiciones descritas en las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** en mi condición antes descrita manifiesto que la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es propietaria legitima de una **NAVE INDUSTRIAL** identificada de acuerdo a la simbología del plano de Zona Libre de Puerto Cortes, como: **LA NAVE INDUSTRIAL N° 07** que mide **UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1,875.00 mts2)**; ubicada en área restringida de

R.T.N: 05069001047110

Escaneado con CamScanner

las instalaciones de Zona Libre de Puerto Cortés.- **SEGUNDA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** continuo manifestando que por tenerlo así convenido con **BUFFALO IMPORT BUFFALO IMPORT SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, S. DE R.L. DE C.V.**, y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria (ENP), doy en arrendamiento **LA NAVE INDUSTRIAL N°07**, antes descrita a la Sociedad denominada **"BUFFALO IMPORT SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, S. DE R.L. DE C.V."** bajo los términos y condiciones siguientes: **a.-) USO DEL INMUEBLE:** La Nave Industrial N° 07, será utilizada por el arrendatario como usuario de Zona Libre de Puerto Cortes, para la compra y venta de prendas terminadas y accesorios de todo tipo y composición, de primera y segunda calidad, también la compra de maquinaria textil e industrial y del mismo interés, y para reciclaje en todo lo relacionado con la producción textil; **b.-) EL PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato entrará en vigencia de acuerdo a los siguientes periodos: **1)** Del 01 de enero 2024 al 31 de diciembre del año dos mil 2024; **2)** Del 01 de enero 2025 al 31 de diciembre del año dos mil 2025, el término estará sujeto a modificarse por cualquier recomendación legal que sea pertinente a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria (ENP).- El Arrendatario tendrá la primera opción de continuar con la renta del local para realizar las actividades de la compra y venta de prendas terminadas y accesorios de todo tipo y composición, de primera y segunda calidad, también la compra de maquinaria textil e industrial y del mismo interés, y para reciclaje en todo lo relacionado con la producción textil, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato; c.-) **PRECIO DE RENTA**: El precio de renta que pagara mensualmente por el arrendamiento de **LA NAVE INDUSTRIAL N°07**, equivalente a **UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1,875.00 mts2)** será de acuerdo a los siguientes periodos: 1) Para el periodo del 01 de enero 2024 al 31 de diciembre del año dos mil 2024, **DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 25/100 CENTAVOS (US$ 2,531.25) a razón de US$1.35** cada M2. **2)** Para el periodo del 01 de enero 2025 al 31 de diciembre del año dos mil 2025; será de dos mil quinientos ochenta y siete **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 50/100 CENTAVOS (US$ 2,587.50), a razón de US$1.38** cada M2. Dichos valores de renta mensual no tiene incluido el Impuesto Sobre Ventas.- Quedando entendido que será sujeto al aumento porcentual anual, de acuerdo al tarifario

R.T.N: 05[illegible]

Escaneado con CamScanner

consecutivas; **2.-)** Que **EL ARRENDATARIO** le dé un uso **LA NAVE INDUSTRIAL N°07** arrendada distinto a lo pactado en el presente contrato; **3.-)** Que subarriende total o parcialmente **LA NAVE INDUSTRIAL N°07** arrendada antes mencionada; **4.-)** Por mutuo acuerdo de las partes. **5.-)** La falta de pago mensual del servicio de energía eléctrica, agua potable, y demás servicios; **6.-)** El incumplimiento de las condiciones y regulaciones previamente establecidas en este Contrato; **7.-)** Por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobad; **8.-)** Las demás disposiciones expresadas en el artículo N° 51 de la Ley de Inquilinato; **l.-)** **RESOLUCIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole a El Arrendatario el término de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para **EL ARRENDADOR**; en caso de que **EL ARRENDATARIO**, quiera dar por terminado el presente contrato antes del periodo pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta; **m.-)** **SUPERVISIONES PERIODICAS: EL ARRENDADOR** por medio del Departamento de Seguridad Ambiental o un delegado de este, tendrá acceso por lo menos una vez al mes **LA NAVE INDUSTRIAL N°07** arrendada objeto de este contrato, para supervisar y verificar el cumplimiento del Manual de las Practicas de Manejo Ambientales, implementado por el Departamento de Seguridad Ambiental de la Empresa Nacional Portuaria, verificar el estado en que se encuentra en **LA NAVE INDUSTRIAL N°07**, en los horarios establecidos del área Restringida de la Zona Libre; en caso de encontrar daños físicos ocasionados en **LA NAVE INDUSTRIAL N°07** debidamente comprobados procederá a exigir las reparaciones de los mismos; **n.-)** **TRIBUNAL COMPETENTE:** Ambas partes manifestamos que en caso de controversia o incumplimiento de contrato, será competente el Juzgado de Letras de Puerto Cortés, para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse la Ley de Inquilinato, Código Civil, y demás leyes relacionadas. **o.-)** **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.- **TERCERA:** a.-) **EL ARRENDATARIO,** si decide hacer mejoras permanentes en la Nave N°07, se compromete a solicitar autorización a la Gerencia General, a través de la Jefatura del Departamento de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre, previa presentación de un Plan de Inversión. Es entendido por ambas partes que **EL ARRENDATARIO** libera y exonera

R.T.N: 05[illegible]

Escaneado con CamScanner

Portuarias (PBIP) y las que implemente el arrendatario y se requieran para el ingreso del personal a **LA NAVE INDUSTRIAL N°07** y a los predios de la Zona Libre de Puerto Cortes; **8.-)** La vigilancia de **LA NAVE INDUSTRIAL N°07** será responsabilidad absoluta del **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 y otros objetos. 9.-) Queda expresamente convenido que **EL ARRENDADOR** no es responsable por los daños o accidentes que pudieren tener dentro del área de la Empresa Nacional Portuaria o en la nave arrendada, tanto **EL ARRENDATARIO,** como sus empleados, clientes o familiares de estos; **10.-) EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que implemente la Empresa Nacional Portuaria, a fin de ingresar a sus instalaciones; **11.-) EL ARRENDATARIO** cumplirá con las disposiciones que en materia de seguridad dicte la Empresa Nacional Portuaria; **12).-** Las autoridades y personal de la Empresa Nacional Portuaria, tendrán libre acceso **LA NAVE INDUSTRIAL N°07** arrendada en cualquier emergencia, las veinticuatro (24) horas del día, siempre y cuando se encuentren debidamente identificados; asimismo podrán hacer visitas normales previa notificación por la Jefatura del Departamento de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre de Puerto Cortés; **13) EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar bajo sus costos los permisos y licencias que su giro comercial necesite para operar la empresa a la cual representa, liberando la Empresa Nacional Portuaria de cualquier responsabilidad que por incumplimiento de estos, se ejecuten contra **EL ARRENDATARIO; 14.-) EL ARRENDATARIO** libera a **EL ARRENDADOR** de toda responsabilidad civil, penal, laboral, ambiental, administrativa, o de cualquier otra naturaleza causada por **EL ARRENDATARIO** y/o por cualquier accidente que ocurra en **LA NAVE INDUSTRIAL N°07** arrendada durante la vigencia del presente contrato, comprometiéndose **EL ARRENDATARIO** a pagar todo daño causado en **LA NAVE INDUSTRIAL N°07** arrendada o a terceras personas en sus bienes por ejecutar trabajos correspondientes a su giro comercial; **j.-) LIMITACIONES PARA EL ARRENDATARIO: EL ARRENDATARIO** no podrá excederse de los límites y facultades conferidas en este contrato, sin responsabilidad de su parte, como utilizar los anexos, áreas descubiertas aledañas o contiguas a las naves arrendadas; **k.-) CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de resolución del presente contrato: **1.-)** La falta de pago de dos mensualidades

R.T.N: 0[illegible]

Escaneado con CamScanner

CLAUSULA SERA NULA", la garantía tendrá una vigencia de Catorce (14) meses contados a partir de la vigencia del presente contrato; **g.-) MEJORAS:** Es entendido y convenido que sin permiso de **EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras permanentes en **LA NAVE INDUSTRIAL N°07**, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter permanente, quedarán a favor de **LA NAVE INDUSTRIAL N°07**, propiedad de **EL ARRENDADOR**, por tanto no se le reembolsara ningún valor invertido; **h.-) PROHIBICIONES DE SUB-ARRENDAMIENTO: EL ARRENDATARIO** no podrá bajo ningún concepto, sub-arrendar, ceder o dar a título gratuito todo o en parte **LA NAVE INDUSTRIAL N°07** arrendada, objeto de este contrato, el incumplimiento de esta clausula por parte de el arrendatario, será motivo suficiente para la resolución del presente contrato; **i.-) OTRAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDATARIO: 1) EL ARRENDATARIO,** velará por el mantenimiento de la estructura física de **LA NAVE INDUSTRIAL N°07** y la limpieza alrededor de ella; **2) EL ARRENDATARIO**, responderá por todo lo que almacenen en la nave objeto de este contrato y responderá igualmente de los derrames de agua, aceite, o cualquier otra sustancia, que contravenga las leyes y reglamentos de salud, higiene, salubridad, y medio ambiente; **3) EL ARRENDATARIO,** se compromete además a no mantener en existencia mercancías o mercaderías peligrosas por su naturaleza física o química, sin haberlo puesto en conocimiento previamente a la Administración por escrito. Si se efectuare el almacenamiento y en caso que ocasionare daños y perjuicios por la contravención de la disposición anterior, será responsable del pago de daños y perjuicios ocasionados al inmueble, a personas o daños causados a otras empresas, cubriendo otras responsabilidades que se derivan de la actividad que desarrolla en el recinto de Zona Libre de Puerto Cortes de conformidad con la Ley; **4.-) EL ARRENDATARIO** previo a la suscripción y durante la vigencia de este Contrato, debe contar con la certificación de seguridad de **LA NAVE INDUSTRIAL N°07** solicitada, la cual debe ser otorgada por la Comisión Nacional de Protección Portuaria (CNPP); **5.-) EL ARRENDATARIO** deberá mantener vigente la Licencia Ambiental en caso de ser requerido; **6.- LA NAVE INDUSTRIAL N°07**, objeto de este contrato las recibe **EL ARRENDATARIO** en las condiciones previamente aceptadas, y se compromete a entregarlas en perfectas condiciones al finalizar el presente contrato; **7.-) EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con las exigencias establecidas en el Código Internacional para la Protección de los Buques y de las Instalaciones

R.T.N: 05069001647710

Escaneado con CamScanner

existente; **d.-) FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** efectuara los pagos de la renta de los inmuebles descritos, 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** pagará mensualmente el consumo de energía eléctrica y servicio de agua potable de conformidad con la lectura de los medidores y las tarifa establecida por la ENP; por el servicio de tren de aseo pagara un valor de **UN MIL LEMPIRAS EXACTOS (L.1,000.00) f.-) PRESENTACION DE GARANTIA: EL ARRENDATARIO,** garantizará a **"EL ARRENDADOR"**, 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; y para garantizar el pago de los servicios de agua potable y energía eléctrica el arrendatario presentará una garantía por el valor de L. 50,000.00 ya sea en efectivo o a través de una Garantía Bancaria emitida por la institución debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros.- Para solicitar la devolución de la garantía antes mencionada, **EL ARRENDATARIO,** tiene treinta (30) días calendario, para solicitar por escrito ante la Gerencia General y acompañado la fotocopia de Finiquito de Solvencia, extendida por el Jefe de Comercialización Bienes Raíces y Zona Libre, de no existir deudas pendientes de pago con la ENP; el plazo empezará a correr a partir de la finalización del contrato.- Transcurrido dicho plazo las garantías correspondientes no serán reembolsables; y serán ejecutables a requerimiento de la ENP, acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato; las garantías bancarias serán emitidas por una institución bancaria debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Banca y Seguros, y contendrá una cláusula especial obligatoria que deberá decir **"LA PRESENTE GARANTIA SERA EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, ACOMPAÑADA DE UNA CONSTANCIA DE INCUMPLIMIENTO EMITIDA POR EL GERENTE GENERAL DE LA ENP, CUALQUIER OTRA DISPOSICION QUE CONTRADIGA A LA PRESENTE**

R.T.N: 0

Escaneado con CamScanner

a la Empresa Nacional Portuaria de toda responsabilidad presente, pasada y futura de cualquier retribución, compensación u otra acción relacionada con la devolución de la inversión realizada; b.-) **EL ARRENDATARIO,** será el único responsable de gestionar sus permisos de operación, licencias ambientales, permisos aduaneros, extensiones de Zona libre y/o cualquier otro requisito legal que sea necesario para su respectiva operación. **EL ARRENDADOR,** la única responsabilidad que tiene es de arrendar la Nave N° 07; c.-) **EL ARRENDATARIO** autoriza a la Empresa Nacional Portuaria, para que todo producto o equipo que quede en abandonado en la nave arrendada los cuales no sean retirados por la empresa a la finalización y/o resolución de este contrato y dentro de un periodo de 5 meses a partir de la fecha de finalización de este contrato pueda ser subastado, vendido o donado por la ENP; d.-) En los casos en que **EL ARRENDATARIO** tenga valores adeudados y dejara producto en abandono y maquinaria estos serán garantía de pago a favor de la ENP, por lo que se autoriza su venta directa o subasta para que con el valor resultante de la venta se puedan pagar deudas pendientes; e.-) **EL ARRENDATARIO** se compromete bajo los términos de la leyes aplicables a la contratación de personal que realicen para las diferentes actividades, a elegir personal del Municipio de Puerto Cortes.- **CUARTA: AVISOS Y NOTIFICACIONES**: Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: **EL ARRENDADOR**: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn. jose.maradiaga@enp.hn; teléfono celular 3156-6736; gestión.riesgos@enp.hn;.-**EL ARRENDATARIO**: **ISRAEL OBED GARCIA MARTINO, celular 3170-4775; correo electrónico, igarcia@buffaloimporthn.com; DAVID ROLANDO GARCIA MARTINO; celular 9986-5318; correo electrónico dgarcia@electrical-dealer.com;** Mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación.- **QUINTA:** El señor **ISRAEL OBED GARCIA**, en su condición antes mencionada, manifiesta: Que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,**

R.T.N: 0[illegible]

Escaneado con CamScanner

reconozco y acepto que la ENP es dueña y legítima propietaria de la **NAVE INDUSTRIAL N°07,** y en nombre de mi representada me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y disposiciones contenidas en el presente contrato, y de entregar en perfecto estado la **NAVE INDUSTRIAL N°07,** 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, 02 de enero del año 2024.

Empresa Nacional Portuaria ★ Gerencia General ★ HONDURAS C.A.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
El Arrendador

ISRAEL OBED GARCIA
El Arrendatario

R.T.N: 05069001047110

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 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco (1965), por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906/2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **"EL ARRENDADOR"** y **ROSANA MARIBEL CARRANZA SOTO,** mayor de edad, soltera, Licenciada en contaduría Pública y Finanzas, Hondureña con Documento Nacional de identificación 0506-1958-00212 y de este domicilio, quien actúa en su condición de Presidenta de la Junta Directiva acreditando su comparecencia mediante certificación emitida por el Registrador Nacional de Cooperativas dependiente del Consejo Nacional Supervisor de Cooperativas (CONSUCOOP), inscrita bajo el Tomo I, Libro VII, del año 2021, según punto catorce (14), de la XLVI Asamblea General Ordinaria de Delegados y Delegadas "P.M. Víctor Manuel Zapata" celebrada en fecha 25 de abril del 2021 y por ende representante legal de la **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO CACEENP LIMITADA,** constituida mediante acuerdo No. 133 de fecha 08 marzo de 1979, emitido por la Secretaría de Economía, Inscrita con el No. 116, Tomo II, del Libro II del Registro Nacional de Cooperativas; concedida su personalidad jurídica por el Instituto Hondureño de Cooperativas (IHDECOOP), mediante acuerdo No. 116 de fecha 15 de enero de 1990, 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 del edifico No. 12, ubicado dentro de las instalaciones portuarias, en el que se encuentra un local con una área de **CUARENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (46.34 Mts.2) SEGUNDA: Yo, CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** manifiesto que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento el local antes descrito a

Scanned with CamScanner

la **Cooperativa CACEENP** bajo los términos y condiciones siguientes: **a) USO DEL INMUEBLE:** El inmueble será utilizado por **EL ARRENDATARIO** para el uso exclusivo del funcionamiento de una oficina o sucursal de la **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO CACEENP LIMITADA**, y en ningún caso será usado para otros fines que lo estipulado por este contrato, renovable a voluntad de ambas partes; quedando entendido y convenio con el Arrendamiento que el plazo o término no podrá ser prorrogado en caso de concesiones del edificio.- **b)_PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato de Arrendamiento es por el término de un (1) año, para el periodo comprendido del **01 de Enero al 31 de Diciembre del año 2024** . **c) PRECIO DE RENTA:** El precio de renta mensual convenido por el periodo comprendido del **01 de Enero al 31 de Diciembre del año 2024,** por el arrendamiento del local de **46.34 Mts.2** será de **OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS LEMPIRAS CON OCHENTA Y UN CENTAVOS (L 8,972.81) a razón de L 193.63 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 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) 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. f) MEJORAS**: Es entendido y convenido que sin permiso de **EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras permanentes en los predios arrendados, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter de permanente, quedará su propiedad a favor de **El ARRENDADOR** por tanto no se le reconocerá ningún valor por tal efecto a **EL ARRENDATARIO. g) OTRAS RESPONSABILIDADES: EL ARRENDATARIO** velará: **1)** Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento preventivo de los

Scanned with CamScanner

equipos o bienes muebles propiedad de **EL ARRENDADOR** que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento. **2)** Por la eliminación de las emanaciones de sustancias perjudiciales a la salud y el medio ambiente y responderá Igualmente de los derrames de agua, aceite o cualquier otra sustancia, que contravenga las leyes y reglamentos de salud, higiene, salubridad y medio ambiente. **3)** 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. **4)** EL **ARRENDATARIO** deberá mantener limpio y aseado el área del inmueble arrendado dentro y fuera del mismo, así como su buena presentación. **5)** El inmueble objeto de este contrato lo recibe **EL ARRENDATARIO** en perfectas condiciones, y se compromete a entregarlo en igual de condiciones al finalizar el presente contrato. **6) 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. **7) EL ARRENDATARIO,** se responsabiliza por cualquier daño perdida que se ocasione al inmueble objeto de este contrato y su reparación será por su cuenta.- **h) PROHIBICIONES: EL ARRENDATARIO** no podrá bajo ningún concepto, **1)** Subarrendar ni dar a título gratuito, en todo en parte el predio objeto de este contrato. **2)** Almacenar, introducir, producir en el inmueble: Sustancias ilícitas o 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 este 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 deposito 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 el Departamento de Comercialización Bienes y Raíces; acompañado la fotocopia de Finiquito de Solvencia

Scanned with CamScanner

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 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 RESCISIÓN DEL CONTRATO**: Serán causas de resolución 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. **l) 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, **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

Scanned with CamScanner

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. **p)** La Empresa Nacional Portuaria se compromete el pago de los impuestos de bienes inmuebles donde está ubicada la oficina o sucursal de la Cooperativa CACEENP en los predios de la Empresa Nacional Portuaria en Puerto Cortes, cualquier otro impuesto o tasa por el funcionamiento y operación de dicha oficina o sucursal en los predios de la Empresa Nacional Portuaria deberá ser pagado por el **ARRENDATARIO. <u>TERCERA:</u> AVISOS Y NOTIFICACIONES**: Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: **EL ARRENDADOR**: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn. jose.maradiaga@enp.hn;cel. 3156-6736; gestión.riesgos@enp.hn; **<u>EL ARRENDATARIO</u>**: **ROSANA MARIBEL CARRANZA SOTO, cel. 9624-1487; correo electrónico,** maribel.carranza@caceenp.coop; **MARIO ROBERTO MEJIA ZEPEDA; teléfono 262690-10 Ext113; correo electrónico mario.mejia@caceenp.coop;** Mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación.- **<u>CUARTA:</u> ROSANA MARIBEL CARRANZA SOTO,** en mi condición antes mencionada manifiesto que es cierto todo lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, recibo en perfecto estado y reconozco que la Empresa Nacional Portuaria es legítima dueña del bien inmueble descrito, el cual recibo en calidad de arrendamiento en nombre de mi representada; comprometiéndome al fiel

Scanned with CamScanner

cumplimiento de todas y cada una de las clausulas y 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 02 días del mes de Enero del año Dos mil 2024.

Empresa Nacional Portuaria ★ Gerencia General ★ HONDURAS C.A.

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador

ROSANA MARIBEL CARRANZA SOTO
Presidenta Consejo Directivo CACEENP
El Arrendatario

Scanned with 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, FERNANDO ENRIQUE ALVAREZ LOPEZ,** Mayor de edad, casado, Ingeniero Agromono, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. **0501-1952-03705,** con domicilio en la Colonia Trejo de la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortes, en tránsito por esta ciudad, quien actúa en su condición de Presidente del consejo de Administración y ejecutor de acuerdos y Representante legal acreditando su comparecía con Testimonio de la Escritura Pública N° 32, autorizado por el Notario Cesar Milian Prado, en fecha 03 de Marzo del año 2023 de la Sociedad Mercantil denominada **MIELES Y ALCOHOLES S.A. DE C.V.,** del domicilio de Villanueva, Departamento de Cortes, constituida en Escritura Pública numero 58, de la Ciudad de San Pedro sula, en fecha 25 de agosto del 1965, autorizada por el notario Trinidad Danilo Paredes e inscrita bajo el No. 60 del folio 151 al 160 del tomo 30 del Registro de Comerciantes Sociales, traslada a matricula numero 114586 asiento 1 ambos del Libro Registro Mercantil de San Pedro Sula, 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,** en mi condición antes descrita manifiesto que la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es dueña y legitima propietaria de los siguientes predios descritos.- A.) Un predio ubicado en la parte Suroeste de la ciudad de Puerto Cortés, dentro del recinto portuario con un área superficial de **OCHO MIL TRESCIENTOS OCHO PUNTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (8,308.78 mts2),** en dicho inmueble está instalado la terminal para el almacenamiento y exportación de productos líquidos a granel compuesto de las mejoras y equipo siguiente: **1.)** Un tanque de hierro número UNO (1) **2.)** Tanque de hierro Numero DOS (2); **3.)** Tanque de hierro número TRES (3); **4.)** Tanque de hierro número cuatro (4); **5.)** Tanque de hierro número cinco (5); **6.)** Tanque de hierro número seis (6), cada uno de los tanques con capacidad de **QUINIENTOS MIL GALONES DE ALMACENAMIENTO;** teniendo un total de **TRES MILLONES DE GALONES DE CAPACIDAD DE ALMACENAMIENTO.** **7.)** Pila de concreto con capacidad de Cien (100) **TONELADAS METRICAS; 8.)** Una

Scanned with CamScanner

caseta para bombas; **9.)** Bomba master número uno (1), Bomba máster número dos (2) y Bomba máster número tres (3), **10.)** Patio con piso de concreto; **11.)** Mangueras Diez (10) unidades de 20 pies por 10 pulgadas de diámetro (20x10); **12).** UNA MANGUERA de 25 pies por 8 pulgadas de diámetro (25x8), **13.)** UNA BODEGA para almacenar azúcar de sesenta y un metros de largo por treinta y tres punto ochenta y dos metros de ancho (61x33.82); **14.)** UNA BODEGA para almacenar mangueras; **15.).-** Instalaciones eléctricas; **16).-** UNA BASCULA marca Fairbanks Morse, para pesar camiones; **17.)** UN TANQUE de hierro para almacenar agua; **18.)** CINCO NUMERICATOR; **19).-** TUBERIAS Y VALVULAS instaladas en las conexiones de tanques; **20.)** De la bomba y sobre el muelle son 6 pies de tubos de 4 pulgadas de diámetro, 179 pies de tubos por 6 pulgadas de diámetro, 107 pies de tubo de 8 pulgadas de diámetro, 170 pies de tubos de 10 pulgadas de diámetro, 36 pies de tubos por 12 pulgadas de diámetro; 102 pies de tubos de 14 pulgadas de diámetro; 541 pies de tubo de 18 pulgadas de diámetro, 2 válvulas de 4 pulgadas de diámetro; 6 válvulas de 6 pulgadas de diámetro; 9 válvulas de 8 pulgadas de diámetro; 10 válvulas de diez pulgadas de diámetro; 3 válvulas de 14 pulgadas de diámetro; 3 válvulas de 18 pulgadas de diámetro.-Dicho predio tiene las siguientes medidas: Vértice 0, Lado 0-1 Distancia 100.63 metros, Rumbo N55°13'49.8", Este 397289.66, Norte 1751908.94.- Vértice 1, Lado 1-2 Distancia 63.49 metros, Rumbo N25°22'42.1"E, Este 397207.00, Norte 1751966.32.- Vértice 2, Lado 2-3 Distancia 89.07, Rumbo S63°47'54.6"E, Este 397234.21, Norte 1752023.69.-Vertice 3, Lado 3-4 Distancia 15.92 metros, N26°13'32.2"E Este 397314.13, Norte 1751984.36.- Vértice 4, Lado 4-5, distancia 22.17, S70°43'12.4"E, Este 397321.16, Norte 1751998.64.- Vértice 5, Lado 5-6, Distancia 71..72 Rumbo S23°57'31.1"W, Este 397342.08, Norte 1751991.32.- Vértice 6, Lado 6-7, distancia 28.75, Rumbo S54°8'13.6"W, Este 397312.96, Norte 1751925.78.- Las mejoras aquí descritas, las hubo por compra que hizo a la sociedad Mieles y Alcoholes S.A de C.V., según consta en el Instrumento Publico Numero 15 autorizado por el Notario Enrique Ortéz Colindres, el 15 de abril de 1998; **B.)** **Un predio de OCHENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES (89.50 m),** que sirve como servidumbre de paso de una tubería de oleoducto que van desde el muelle donde atracan los barcos hasta el predio arrendado.- **SEGUNDA: Yo, CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** sigo manifestando, que por tenerlo así convenido con **MIELES Y ALCOHOLES S.A. DE C.V.,** y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento dicho predio y la servidumbre de Paso a la Sociedad Mercantil **MIELES Y ALCOHOLES S.A DE C.V.,** bajo los términos y condiciones siguientes: **a) USO DEL INMUEBLE:** Los inmuebles serán utilizados por **EL ARRENDATARIO** para 1.) Almacenamiento y exportación de productos líquidos a granel; la báscula de uso exclusivo de El Arrendatario, únicamente para el pesado de la melaza y 2).Como **SERVIDUMBRE DE PASO** de una tubería de oleoducto que van desde el muelle donde atracan los barcos hasta el predio arrendado. Es obligación de el Arrendatario bajo sus costos, el buen uso de la báscula y el mantenimiento preventivo y correctivo, comprendida dentro del equipo que se da en arrendamiento.-**b) PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente Contrato de

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

R.T.N: 05069001047110

Scanned with CamScanner

Arrendamiento es por el termino de Un (1) año, comprendido del 01 de Enero al 31 de Diciembre del año 2024.- **c) PRECIO DE RENTA**: El Precio de renta convenido por el arrendamiento **del predio** de 8,308.78 Mts.2 será de **NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS (US$ 9,887.45)** a razón de **US$ 1.19**, por metro cuadrado; y por la **servidumbre de paso** de 89.50 metros lineales la cantidad de **CIENTO SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS (US.$106.51)**, a razón de **US$.1.19** el metro lineal; haciendo un total a pagar por la cantidad de **NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS (US$.9,993.96)** 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. **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 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**

Scanned with CamScanner

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 y agua potable, en virtud que tendrá su propio medidor o contador de consumo, 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: 1) Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento preventivo de los equipos propiedad de la ENP que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento; 2) Por la eliminación de las emanaciones de sustancias perjudiciales a la salud y el medio ambiente y responderá igualmente de los derrames de agua, aceite o cualquier otra sustancia, que contravenga las leyes y reglamentos de salud, higiene, salubridad y medio ambiente comprometiéndose al cumplimiento de las instrucciones sobre Practica Ambientales emitidas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP. y Ordenanzas Municipales, que regulen el manejo y depósitos de carga y descarga de líquido a Granel, independientemente sean químicos o no.- 3)**EL ARRENDATARIO** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente a **EL ARRENDADOR** por escrito. 4)En caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de las disposiciones anteriores, será responsable de los mismos liberando **EL ARRENDATARIO** de toda responsabilidad civil, penal, ambiental y administrativo a **EL ARRENDADOR**, en caso de cualquier accidente que ocurra en los inmuebles arrendados que perjudique el medio ambiente, la salud, y/o que ocasione daños a terceros; **j).-CAUSAS DE 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

Scanned with CamScanner

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)** **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, **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) PROHIBICIONES**.-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: AVISOS Y NOTIFICACIONES**: Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: **EL ARRENDADOR**: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn. jose.maradiaga@enp.hn;teléfono celular 3156-6736; gestión.riesgos@enp.hn;.-**EL ARRENDATARIO**: **FERNANDO ENRIQUE ALVAREZ LOPEZ, celular 9969-5076; y DAVID CABALLERO; celular 9791-8540; correo electrónico dcaballero@cahsa.hn;**- Mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de anticipación.-

HONDURAS
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA
R.T.N: 05069001047110

Scanned with CamScanner

CUARTA: FERNANDO ENRIQUE ALVAREZ LOPEZ,en mi condición antes señalada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibo los inmuebles en nombre de mi representada, en calidad de arrendamiento, y reconocemos que la Empresa Nacional Portuaria, es su legitima dueña y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas, y de entregar los inmueble en perfectas condiciones; 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 2024.

Empresa Nacional Portuaria ★ HONDURAS C.A. ★ Gerencia General

CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador

FERNANDO ENRIQUE ALVAREZ LOPEZ
Representante Mieles y Alcoholes S.A.
El Arrendatario

Scanned with CamScanner

HONDURAS
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA (ENP)**, institución creada mediante Decreto Número Cuarenta (40) del Congreso Nacional, de fecha catorce (14) de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco (1965), por ende Representante Legal de la misma, tal como lo acredita según Acta Número 906-2022 de Sesión Ordinaria de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintidós (2022), celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria, que en adelante me denominaré **"EL ARRENDADOR"**, y **JUAN CARLOS MORENO MONTERO**, mayor de edad, casado, Licenciado en Contaduría, de nacionalidad Colombiana, con Numero de carné de Residencia N°. 02-1201-2022-00040, en tránsito por esta ciudad, quien actuando en su condición de Apoderado General de Administración y Representante Legal, nombramiento y facultades que acredita mediante el Testimonio del Instrumento Publico número 08, de fecha 10 de enero del año 2022, de Poder General de Administración y Representación, autorizado ante los oficios del Notario Jorge Adalid Rodríguez Murillo, registrado en la Matricula 78981 del precitado registro bajo el asiento 93 y 94, por ende Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada **REFINERIA TEXACO DE HONDURAS S.A.** con domicilio legal en la ciudad de San Pedro Sula en Altia Business Park, Torre 3, Piso 1 Boulevard Armenta y domicilio operacional en la Ciudad de Puerto Cortes, con Registro Tributario Nacional numero 05069995112391, Constituida mediante Instrumento Publico número 11, de fecha 15 Junio de 1966, la cual fue autorizada ante los oficios del notario Joaquín Palma Oyuela, e inscrita en el Libro de Registro de Comerciantes Sociales de Francisco Morazán, con el número 24, folio 126 al 143 del tomo 45; escritura que fue modificada en cuanto a su domicilio social en fecha 22 de febrero de 2011, ante los oficios del notario Polivio Parmenides Castillo Escoto, e inscrita dicha modificación bajo el número 95, Tomo 731 del Registro Mercantil de San Pedro Sula 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

R.T.N: 05069081047110

Scanned with CamScanner

cláusulas siguientes: **PRIMERA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** en mi condición antes descrita manifiesto que la **EMPRESA NACIONAL PORTUARIA,** es propietaria de un predio de terreno que mide una 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:** Yo, **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 01 de enero 2024 al 31 de diciembre del 2024. **c) PRECIO DE RENTA**: El precio de renta mensual convenido por el arrendamiento del predio de 9,293.54 Mts2 para el uso de servidumbre de paso descrito en el inciso a) de la cláusula primera será de **TRECE MIL CIENTO TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS (US$ 13,103.89)** a razón de **US$ 1.41,** 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 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

R.T.N: 05059001047110

Scanned with CamScanner

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 empezará a correr a partir de la finalización del contrato, transcurrido dicho plazo sin solicitar la devolución de las garantías correspondientes, esta no será reembolsable; serán ejecutables a requerimiento de la ENP, 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 de Honduras y contendrá una cláusula especial Obligatoria que deberá decir:¨**LA PRESENTE GARANTÍA SERÁ EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA SIN MÁS TRÁMITE, CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN QUE CONTRAIGA A LA PRESENTE CLÁUSULA SERÁ 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,** 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) <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: **1)** Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones y mantenimiento preventivo de los equipos

R.T.N: 0

Scanned with CamScanner

propiedad de la ENP que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento; 2) Por la eliminación de las emanaciones de sustancias perjudiciales a la salud y el medio ambiente y responderá Igualmente de los derrames de agua, aceite o cualquier otra sustancia, que contravenga las leyes y reglamentos de salud, higiene, salubridad y medio ambiente comprometiéndose al cumplimiento de las instrucciones sobre Practica Ambientales emitidas por el Departamento de Seguridad Ambiental de la ENP y Ordenanzas Municipales que regulen, el manejo y depósitos de carga y descarga de líquido a Granel, independientemente sean químicos o no; 3) **EL ARRENDATARIO,** se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química sin haberlo puesto en conocimiento previamente 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) <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 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) <u>RESOLUCIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO</u>: 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

R.T.N: 05039001047110

Scanned with CamScanner

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 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, liberando **EL ARRENDATARIO** de toda responsabilidad ambiental, 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: AVISOS Y NOTIFICACIONES**: Las Partes acuerdan y reconocen que las notificaciones y comunicaciones que deben dirigirse entre sí para cualquier asunto relacionado con este contrato se efectuarán por escrito o correo electrónico, y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente sea recibido por el destinatario en las direcciones que a continuación se detallan: **EL ARRENDADOR**: Puerto Cortés, Barrio el Centro 1 calle 1 avenida, teléfono 2665-0987 y correo electrónico gerencia@enp.hn; carlos.bueso@enp.hn. jose.maradiaga@enp.hn; teléfono celular 3156-6736; gestión.riesgos@enp.hn; **EL ARRENDATARIO**: **JUAN CARLOS MORENO**, teléfono 2620-4101; correo electrónico, juanmoreno@chevron.com; **CHRISTIAN TRIVINO BERNATE**; correo electrónico ctrivino@chevron.com; mientras una Parte NO notifique por escrito a la otra un cambio de domicilio, todos los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos. Todo cambio deberá ser notificado con quince (15) días hábiles de

R.T.N: 05069001047118

Scanned with CamScanner

anticipación. **CUARTA: JUAN CARLOS MORENO MONTERO**, en mi condición antes mencionada, manifiesto, que es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** y recibe en nombre de su representada el inmueble arrendado como servidumbre de paso y me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y a entregar el mismo al finalizar este contrato en las mismas condiciones en que lo recibo. 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 2024.

Firmado **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA,** en su condición de Ministro Gerente General de la EMPRESA **NACIONAL PORTUARIA y ARRENDADOR**.

Firmado **JUAN CARLOS MORENO MONTERO**, en su condición de Representante Legal de **REFINERIA TEXACO DE HONDURAS S.A Y ARRENDATARIO**.

R.T.N: 05069001047110

Scanned with CamScanner