



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 **STEPHANIE HOCHSTETTER SKINNER**, mayor de edad, Diplomática, de nacionalidad Guatemalteca, con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, MDC., en tránsito por esta ciudad, con Pasaporte Diplomático AUNR72041, actuando en mi condición de Representante del **PROGRAMA MUNDIAL DE ALIMENTOS DE LAS NACIONES UNIDAS EN HONDURAS (PMA)**, desde el 03 de Diciembre del 2020, que en lo sucesivo me denominaré **LA ARRENDATARIA**; 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 legítima propietaria de un terreno ubicado en el Puerto de Henecan, San Lorenzo, Valle, dentro del cual se encuentran dos predios de menor extensión, con las siguientes edificaciones: 1.-) UNA BODEGA de treinta y cuatro por cincuenta y dos metros (34x52 Mts), para un total de UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (1,768.00 Mts2).- 2.-) UN LOCAL PARA OFICINA de cinco punto sesenta y tres metros por cinco punto sesenta y tres metros (5.63x5.63 Mts2), para un área total de TREINTA Y UNO PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS (31.70 Mts.2).- **SEGUNDA**: Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, continúo manifestando, en mi condición antes descrita, que por éste acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria doy en arrendamiento los inmuebles antes mencionados, al **PROGRAMA MUNDIAL DE ALIMENTOS (PMA)**, como parte de la contribución del Gobierno de Honduras (Según acuerdo básico y cartas de intenciones de los programas que ejecuta junto con el Gobierno de Honduras), bajo los términos y condiciones siguientes: a) **USO DE LOS INMUEBLE**: El inmueble mencionado en el numeral 1) que antecede será para bodega, ya que desde el año 1998, el Programa Mundial de Alimentos de la Organización de Naciones Unidas (ONU), almacena alimentos de los programas de ayuda humanitaria que el PMA, tiene en el País y que ejecuta junto con el Gobierno de Honduras; y el local descrito en el numeral 2) que antecede, será utilizado para instalar una oficina donde funciona la logística del Programa Mundial de Alimentos. b) **PERÍODO DE ARRENDAMIENTO**.- El presente Contrato de Arrendamiento de los bienes inmuebles convenidos será por el término de dos (2) años; periodos comprendidos del Uno (01) de Enero del año dos mil Veinticuatro (2024) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del año dos mil veinticinco (2025), el término estará sujeto a modificarse por cualquier

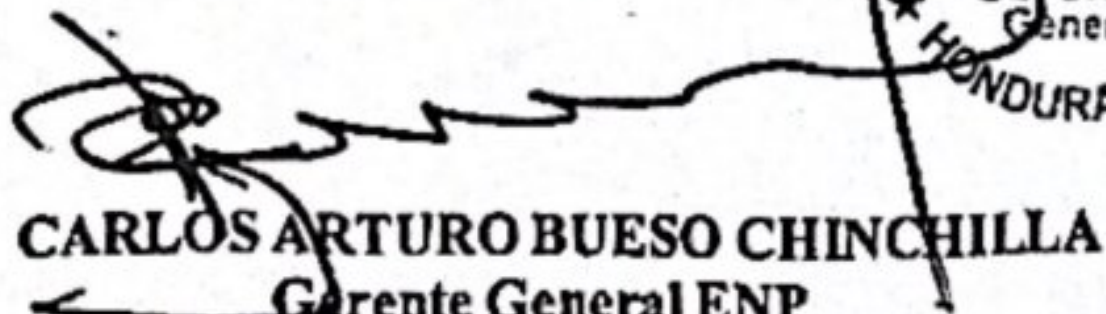
recomendación legal que sea pertinente a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria.- El Arrendatario tendrá la primera opción de continuar con el arrendamiento de los bienes inmuebles convenido, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato.-


c) **PRECIO O RENTA:** El precio de renta mensual convenido para el periodo comprendido del 01 de Enero 2024 al 31 de Diciembre del 2024, por 1) LA BODEGA con un área de 1,768 Mts², descrita en el numeral uno, será de CINCUENTA Y UNO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$51.00). 2) Por EL LOCAL para OFICINA con un área de 31.70 Mts.² descrito en el numeral 2, será de VEINTE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA CENTAVOS (US\$20.40), haciendo un total a pagar mensualmente por el total general de las áreas arrendadas de SETENTA Y UNO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$71.40). El precio de renta mensual convenido para el periodo comprendido del 01 de Enero del 2025 al 31 de Diciembre del 2025 por 1) LA BODEGA con un área de 1,768 Mts², descrita en el numeral uno, será de CINCUENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON DOS CENTAVOS (US\$52.02). 2) Por EL LOCAL para OFICINA con un área de 31.70 Mts.² descrito en el numeral 2, será de VEINTE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA Y UN CENTAVOS (US\$20.81), haciendo un total a pagar mensualmente por el total general de las áreas arrendadas de SETENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS (US\$72.83); dichos cánones de renta mensual no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas; (aplicable si correspondiere según la ley). - Quedando entendido que será sujeto al aumento porcentual anual, de acuerdo al tarifario existente. d) **FORMA DE PAGO:** EL ARRENDATARIO pagará la renta en Dólares moneda de los Estados Unidos de América 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 rescisión 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 proveedora de agua potable, de conformidad con la lectura del medidor y las tarifas establecidas por la empresa proveedora de dicho servicio, así como también será responsable del mantenimiento y limpieza del predio arrendado; 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 equipos o bienes muebles

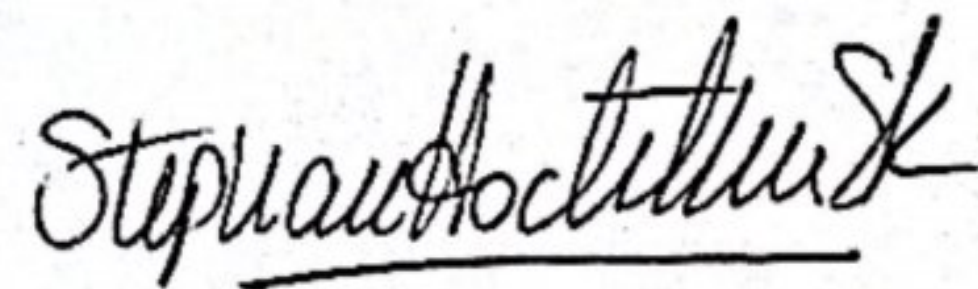
propiedad de EL ARRENDADOR que se encuentren en su área, a fin de asegurar su normal funcionamiento; 2) Por la eliminación de las emanaciones de sustancias perjudiciales a la salud y el medio ambiente y responderá Igualmente de los derrames de agua, aceite o cualquier otra sustancia, que contravenga 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 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 pérdida 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 límites concedidos en éste contrato, sin responsabilidad de su parte. **i) CAUSAS DE RESCISIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de rescisión 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.- **j) 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 por cuenta de EL ARRENDATARIO.- **k). CLAUSULAS DE INMUNIDAD:** Ningún

aspecto de este contrato implicara una renuncia por parte del Programa Mundial de Alimentos de los sistemas de las Naciones Unidas o de cualquier de sus agencias u organizaciones, de cualquiera de sus privilegios o inmunidades a su aceptación de la jurisdicción de los tribunales de cualquier país, sobre litigios que surjan de este contrato.- La Organización de las Naciones Unidas y el Programa Mundial de Alimentos, están comprometidos a la protección de poblaciones vulnerables en crisis humanitarias, incluyendo la explotación sexual o abuso.- Cuando se establece un acuerdo con el Programa Mundial de Alimentos, el proveedor acepta adherirse a los estándares de conducta establecidos para este efecto por la Organización de las Naciones Unidas, el que tiene como propósito asegurar que su personal lo conformen personas con altos valores morales y éticos.- Cualquier falta por el proveedor de tomar medidas preventivas contra la explotación sexual o abusos, investigar alegaciones de estos a tomar acciones correctivas serán base para la terminación de cualquier acuerdo. EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole al 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, pagara como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad de 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 bienes que pudiere tener EL ARRENDATARIO dentro del local arrendado. La vigilancia y seguridad del predio arrendado será responsabilidad absoluta de EL ARRENDATARIO.- D) TRIBUNAL COMPETENTE: ambas partes manifestamos que en caso de controversia o incumplimiento de éste Contrato, será competente el Juzgado de Letras de lo Civil de Puerto Cortés, para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse las leyes de Inquilinato y demás leyes de la materia.- m) 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.- o.-) 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.-) 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: 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: Col. Castaños Sur, casa 7, pasillo Virgilio Zelaya Rubi, Tegucigalpa M.D.C. Honduras, Contiguo a Decora, teléfono 504-2238320; Erick Morales, teléfono celular 3211-7953, correo electrónico erick.morales@wfp.org;.- 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: Yo, **STEPHANIE HOCHSTETTER SKINNER KLEE**, 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 de los bienes inmuebles descritos los que recibo en calidad de arrendamiento en nombre de mi representada; comprometiéndome al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y entregar los mismos 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.


CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
Gerente General ENP
El Arrendador




STEPHANIE HOCHSTETTER SKINNER KLEE
Representante de Programa Mundial de Alimentos
El Arrendatario



CONTRATO DE SERVIDUMBRE DE PASO.

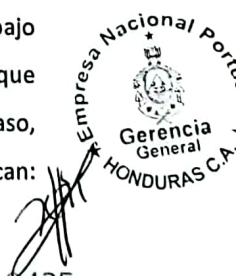
Nosotros **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, mayor de edad, casado, Doctor en Cirugía y Medicina, Cirujano Plástico, hondureño, con Documento Nacional de Identificación No. 1401-1975-00025, y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, actuando en su condición de Gerente General de la **EMPRESA NACIONAL 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 PROPIETARIO**, y por otra parte comparezco **HUGO ROBERTO MOSCOSO PORTILLO** mayor de edad, casado, Ingeniero en Ciencias Agrícolas, con nacionalidad Guatemalteca, y con Carnet de Extranjero Residente N° 01-2603-2019-00682, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Gerente de País de la Sociedad Mercantil denominada **UNO HONDURAS, S.A DE C.V.**, constituida originalmente bajo la denominación de **PETROLEOS DE HONDURAS S.A. DE C.V.** mediante Instrumento Publico No.43, de fecha 24 de Junio de 1996, inscrita bajo asiento No. 33, del Tomo 360 del Registro de comerciantes sociales del Registro de la Propiedad Mercantil de la ciudad de Tegucigalpa, M.D.C., modificando a su nombre actual mediante Escritura Pública Numero ochenta y cuatro (84), de fecha 07 de Agosto de 2012, ante los oficios del Notario Oscar Armando Melara Facussé, con matrícula No. 67893, Inscrito con número 14554 del Libro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de la ciudad de Francisco Morazán. Constatando su condición de representación mediante Escritura Pública número (40), de fecha 10 de octubre del 2018, con matrícula número 67893, Inscrita con el número 50826 del Registro de Comerciantes Sociales del Registro mercantil de la ciudad Tegucigalpa, M.D.C y que en lo sucesivo me denominaré **UNO** ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos, el presente **CONTRATO DE SERVIDUMBRE DE PASO** 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 propietaria de una extensión lineal de terreno ubicado dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria, de Puerto Cortés, que mide en conjunto **UN MIL SEISCIENTOS NUEVE PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS LINEALES (1,609.95 Mts. Lineales)** según plano adjunto al presente contrato abajo

Anexo A. **SEGUNDA:** Yo, **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, sigo manifestando, que por tenerlo así convenido con **UNO**, doy para ser utilizada como servidumbre de paso,

descrito en la cláusula anterior, bajo los términos que a continuación se especifican:

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACION DEL PAIS

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





a) **USO DEL INMUEBLE:** El inmueble será utilizado por UNO como **SERVIDUMBRE DE PASO** de sus tuberías de oleoducto de hidrocarburos, siendo las extensiones antes mencionadas, que van desde el ingreso del portón número Uno de la ENP hasta el muelle número Tres y hacia el portón número Tres que están ubicadas dentro de las instalaciones de la Empresa Nacional Portuaria.- b) **PERÍODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente Contrato de Servidumbre es por el termino de tres (3) años; para el periodo comprendido del uno (01) de Enero del año dos mil Veintitrés (2023) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del año dos mil veinticinco (2025).- Una vez transcurrido el plazo, el Arrendatario tendrá la primera opción de continuar con el arrendamiento de un bien inmueble para uso de servidumbre de paso, siempre y cuando haya cumplido a cabalidad lo establecido en el presente contrato y para tal efecto se deberá suscribir una adenda, con consentimiento de la otra parte. c) **PRECIO O RENTA:** El precio de canon mensual convenido por el uso de servidumbre de paso de 1,609.95 Mts. Lineales descrito en el inciso a) será de la siguiente manera: 1) para el periodo comprendido Del 01 de Enero del 2023 al 31 de Diciembre del 2023, será de DOS MIL SESENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS (US\$ 2,060.74) a razón de US\$ 1.28 por metro lineal; b) Del 01 de Enero del 2024 al 31 de Diciembre del 2024 será de DOS MIL CIENTO NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TRES CENTAVOS (US\$ 2,109.03) a razón de US\$ 1.31, por metro lineal; y, 3) Del 01 de Enero del 2025 al 31 de Diciembre del 2025 será de DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (US\$ 2,157.33) a razón de US\$ 1.34, por metro lineal.- Dichos cánones mensuales no tienen incluido el Impuesto Sobre Ventas.- d) **FORMA DE PAGO:** UNO podrá pagar el canon de servidumbre de paso, mediante depósito bancario, efectivo, transferencia bancaria o por mecanismo de compensación. En el caso que los pagos del canon sean mediante depósito bancario, efectivo o transferencia bancaria deberán realizarse en Dólares 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 a UNO a indemnizar al **PROPIETARIO**, mediante la aplicación del pago de interés moratorio, aplicación de la tasa monetaria más alta vigente que opera en el sistema bancario de Honduras, sobre el valor adeudado mensualmente. Para el caso del mecanismo de compensación, ambas partes acuerdan que los pagos aquí establecidos podrán ser compensados de cualquier saldo que EL PROPIETARIO adeude a UNO. Este mecanismo de compensación deberá ser notificado por escrito por UNO y establecer las mensualidades que se estarían compensando. e).-**DEPOSITO EN GARANTIA:** UNO, garantizará a EL PROPIETARIO, el pago de las mensualidades acordadas, ya sea

R.T.N: 0500900101710

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

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



HONDURAS
GOBIERNO DE LA REPUBLICA

mediante depósito 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, UNO, tiene treinta (30) días calendario, la cual se hará mediante solicitud por escrito ante la Superintendencia de Puerto Cortés, 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 que UNO haya dado cumplimiento a cualquier obligación pendiente derivada de este contrato, la garantía no será reembolsable 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:” **CLAUSULA OBLIGATORIA: EN CASO UNO HONDURAS, S.A. DE C.V. NO CUMPLA CON LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL REFERIDO CONTRATO, LA PRESENTE GARANTIA SERA EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTO DEL BENEFICIARIO ACOMPAÑADA DE UN CERTIFICADO DE INCUMPLIMIENTO, JUNTO CON LA GARANTIA BANCARIA ORIGINAL SIN NINGUN OTRO REQUISITO,** la garantía tendrá una vigencia de Catorce (14) meses contados a partir de la vigencia del presente contrato.- **f) SERVICIOS PÚBLICOS:** UNO pagara mensualmente el consumo de energía eléctrica (en caso aplique), quien deberá tener su propio medidor o contador de consumo, de requerirlo necesario. Asimismo, en caso de recibir servicios de agua potable este será pagado directamente por UNO a la Empresa Nacional Portuaria, de conformidad con la lectura del medidor y las tarifas del PROPIETARIO; así como también será responsable del mantenimiento y limpieza de las áreas del predio utilizado como servidumbre y que sea exclusivamente para el paso de la tubería.- **g) MEJORAS:** Es entendido y convenido que sin permiso de EL PROPIETARIO, UNO no podrá hacer mejoras permanentes en los predios otorgados en servidumbre de paso, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter de permanente, quedará en propiedad a favor de EL PROPIETARIO, por tanto no se le reconocerá ningún valor a UNO.- **h).- PROHIBICIONES DE SUBARRENDAMIENTO:** UNO no podrá bajo ningún concepto, subarrendar ni dar a título gratuito, en todo en parte el predio objeto de este contrato. En caso que sea necesario, ENP lo analizará a la conveniencia de las partes. **i) RESPONSABILIDADES: 1) UNO,** previo a la suscripción y durante la vigencia de este Contrato, debe contar con la certificación de seguridad del predio solicitado en caso aplique o en caso le corresponda a UNO, la cual debe ser otorgada por la Comisión Nacional de Protección Portuaria (CNPP); **2) UNO** para poder operar, deberá obtener Licencia Ambiental y autorización de la Municipalidad de Puerto Cortés o bien que el predio donde se

R.T.N: 050550104710



TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

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



HONDURAS
GOBIERNO DE LA REPUBLICA

instalará la misma cuenta con la licencia por parte de su operador; 3) UNO, velará por el adecuado mantenimiento correctivo y preventivo de las instalaciones que se encuentren en servidumbre de paso y que sea exclusivamente para el paso de la tubería aérea, a fin de asegurar su normal funcionamiento; 4) UNO, velará 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; 5) UNO, se compromete además a no mantener existencias de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química, diferentes a Hidrocarburos, 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 PROPIETARIO de toda responsabilidad a.) Civil, b) Penal, c) ambiental, d) Administrativo; 6) La vigilancia del predio utilizado como servidumbre y que sea exclusivamente para el paso de la tubería aérea será responsabilidad de UNO, por lo que EL PROPIETARIO, no será responsable por hurtos, robos o cualquier daño o riesgo que pudiere sufrir UNO en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás que pudiere tener dentro del predio dado en servidumbre; 7) UNO, se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que implemente la Empresa Nacional Portuaria, a fin de ingresar a las instalaciones y tendientes a cumplir con las exigencias establecidas con el Código PBIP, en caso le sea aplicable; 8) Las mejoras mayores en el predio dado en servidumbre serán construidas si no estuvieren por la Empresa Nacional Portuaria, pero su mantenimiento será por cuenta de UNO, bajo el entendido que esto aplicará únicamente en las áreas que sea exclusivamente para el paso de la tubería de forma aérea.- La construcción de mejoras menores móviles tales como cobertizos, oficina y similares, las efectuara UNO con autorización de EL PROPIETARIO; 9) UNO velará por el adecuado mantenimiento preventivo de las instalaciones o equipo que se encuentre en su área donde sea exclusivamente para el paso de la tubería de forma aérea, a fin de asegurar su normal funcionamiento. Asimismo velará por la eliminación de emanación de sustancias perjudiciales a la salud producto de sus tuberías y responderá igualmente de los derrames provenientes de dichas tuberías, 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 depósito de carga y descarga de líquido a Granel, independientemente sean químicos o no. 10) UNO será exclusivamente responsable por los equipos instalados y por cualquier daño y perjuicio causado a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere incurrir de conformidad con la Ley.- k)

R.T.N: 0506900167710

RESPONSABILIDADES ANEXAS. 1) Las autoridades y personal de la Empresa Nacional

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

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



Portuaria debidamente identificados, en el caso de cualquier emergencia, tendrán libre acceso al bien inmueble dado como servidumbre de paso, las 24 horas del día. Asimismo podrán hacer visitas normales previa notificación por parte de la Superintendencia de Puerto.- 2) **EL PROPIETARIO** controlara las entradas y salidas del personal y equipo de UNO, por lo que exigirá y requerirá identificaciones y uniformes. 3.) La Empresa Nacional Portuaria por medio del Superintendente de Puerto, aprobara las características y tipo de equipo a usar por los operadores; asimismo, se prohíbe la circulación de este equipo fuera del inmueble arrendado, salvo que hubiere autorización expresa para esta actividad extendida por el Superintendente de Puerto. 4.-) **EL PROPIETARIO**, no es responsable por los daños o accidentes que UNO, empleados y demás personas que frecuenten el area dada como Servidumbre de paso, pudieren tener dentro del área de la Empresa Nacional Portuaria.- 1) **LIMITACIONES PARA U N O :** UNO, no podrá excederse de los límites y facultades conferidas en este contrato sin responsabilidad de su parte.- m) **CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de rescisión de este contrato de servidumbre: 1) La falta de pago de dos mensualidades consecutivas; 2) Que UNO de una finalidad distinta a la pactada a las áreas utilizadas como servidumbre de paso o lo subarriende total o parcialmente sin autorización previa de ENP; 3) Por mutuo acuerdo de las partes; 4) La falta de pago mensual del servicio de energía eléctrica y demás servicios (en caso que aplique); 5) Por las demás disposiciones expresadas en el artículo 864 del Código Civil; No obstante lo anterior, UNO tendrá quince (15) días para subsanar cualquier incumplimiento aquí establecido 6) **EL PROPIETARIO** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada, dándoles a UNO el plazo de Noventa (90) días calendario, para que retire los equipos instalados el inmueble objeto de este contrato, sin ninguna responsabilidad para **EL PROPIETARIO**. En caso de que UNO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del período de vigencia pactado, pagara como penalización a favor de **EL PROPIETARIO** por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de canon. n).- **RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** ambas partes manifestamos que en caso de controversia o incumplimiento 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.- o) **SUPERVISIONES PERIODICAS:** **EL PROPIETARIO** 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

R.T.N: 0500300104710

TRABAJAMOS POR LA REFUNDACIÓN DEL PAÍS

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





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; y demás Leyes aplicables.- **TERCERA:** Yo **HUGO ROBERTO MOSCOSO PORTILLO**, en mi condición antes mencionada, manifiesto, es cierto lo expresado por el Doctor **CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA**, y recibe en nombre de su representada los inmueble dados como servidumbre de paso 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 Servidumbre de Paso, en la ciudad de Puerto Cortés, Departamento de Cortés, a los seis (06) días del mes de diciembre del dos mil veintitrés (2023).


CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
EMPRESA NACIONAL PORTUARIA




HUGO ROBERTO MOSCOSO PORTILLO
UNO HONDURAS, S.A DE C. V.



TRABAJAMOS POR LA REFUNDACION DEL PAIS

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

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 otra parte comparezco 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, teléfono 2556-6696/7190; cel. 9503-2741, correo electrónico cvasquez@elqca.com; con domicilio 3 ave. 33 y 34 calle en la ciudad de San Pedro Sula, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Administradora Especial 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 bajo asiento N° 41 del Tomo 282 del Libro de Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad Inmuebles y Mercantil de San Pedro Sula, Constatando su condición de representación mediante Escritura Pública número 04, de fecha 05 de febrero del 2010, inscrita con el número 11 del Tomo 625 del Registro de Comerciantes Sociales del Registro mercantil de la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés; Escritura Publicación de Acta de Protocolización N°1481, autorizada por el notario Víctor Manuel Pineda Ayala, de fecha 13 de diciembre del año 2010 acreditando la representación con que actúa, inscrita bajo asiento N° 71 del Tomo 688 del Libro de Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad Inmuebles y Mercantil de San Pedro Sula, Constatando su condición de representación en Instrumento Publico Numero 4 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), 3: UNA 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 y servidumbre descritos en la cláusula anterior, bajo los términos que a continuación se especifican a.-) USO DE LOS INMUEBLES: Los inmuebles será utilizados 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 UN (1) año, efectivo a partir del primero (01) de Enero del año dos mil Veinticuatro (2024) al Treinta y Uno (31) de Diciembre del año dos mil Veinticuatro (2024) el valor por metro será a razón de US\$ 1.39.- c.-) PRECIO O RENTA: El precio de renta mensual por el periodo comprendido del 01 de Enero del 2024 al 31 de Diciembre del 2024, por el arrendamiento de 1.- Dos (2) lotes de terreno equivalente a 5,689.53 Mts². 2.- Área de servidumbre de paso equivalente a 500 Mts Lineales; haciendo un total de (6,189.53 Mts); será de OCHO MIL SEISCIENTOS TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$ 8,603.44) a razón de US\$ 1.39, por metro. 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:** 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 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) **LIMITACIONES PARA EL ARRENDATARIO:** : **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).- **RESPONSABILIDADES:** 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 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** velará 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 Prácticas 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.-

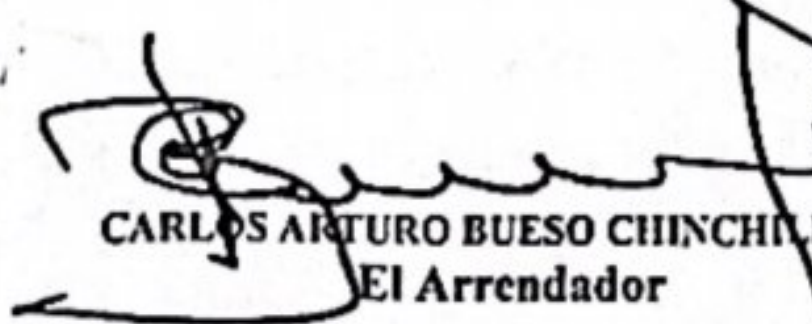
l).- CAUSAS DE RESOLUCION DEL CONTRATO: Serán causas de resolución de este contrato de arrendamiento: 1) La falta de pago de dos mensualidades consecutivas; 2) Que **EL ARRENDATARIO** de una finalidad distinta a la pactada al local arrendado o lo subarriende total o parcialmente; 3) Por mutuo acuerdo 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: 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:** **CRISTIAN MIREYA VASQUEZ CASTAÑEDA**, celular 9503-2741; correo electrónico, cvasquez@electroquimicas.net **MARIA DE LOS ANGELES PEREZ BARRERA**; celular 9758-0214; correo electrónico mperez@electroquimicas.net;- 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:** Yo **CRISTIAN MIREYA VASQUEZ CASTAÑEDA**, 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 de los bienes inmuebles descritos los que recibo en calidad de arrendamiento en nombre de mi representada; comprometiéndome al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y entregar los mismos 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.


CARLOS ARTURO BUESO CHINCHILLA
El Arrendador




CRISTIAN MIREYA VASQUEZ CASTAÑEDA
El Arrendatario

