



Att. al cliente y a norma
Ingresado 21/9/22

OF. 240-PQ-0566-09/2022

Signado de entrega
Alvaro Yael

Mall
21/09/22

Puerto Quetzal, Escuintla
7 de septiembre de 2022



- Licenciado
Edgar Antonio Lorenzo
Jefe Unidad de Comercialización y Mercadeo
- Licenciado
Víctor Manuel Barrios Quintanilla
Auditor Interno
- Licenciado
Santos Aurelio Álvarez Ramírez
Jefe Departamento de Facturación Cartera y Cobro
- Ingeniera
Wendy Eunice Quinto Castillo
Gerente de Seguridad Integral
- Licenciado
Mario Artemio Veliz López
Gerente de Operaciones
- Ana Luisa Mejía Barrientos
Jefe Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria
Empresa Portuaria Quetzal
Presente



De manera atenta me dirijo a ustedes, con el objeto de remitirles fotocopia de:

- a) Acuerdo No. JD GUION CERO OCHO GUION SESENTA Y DOS GUION DOS MIL VEINTIDOS (JD-08-62-2022) que consta en el punto octavo (8°) del acta número sesenta y dos (62) del año dos mil veintidós (2022), de fecha veintitrés (23) de agosto del año dos mil veintidós (2022), notificado el veintiséis (26) de agosto de dos mil veintidós (2022), a esta Unidad de Asesoría Jurídica.
- b) Escritura Pública Número Diecisiete (17), de fecha siete (7) de julio de 2022, que contiene el contrato de arrendamiento de área de 52,459.81 M², ubicados en la zona siete (7) y área de tubería de 4,269.13 M² ubicada en las zonas uno (1) y siete (7) dentro del Recinto Portuario, a nombre de la entidad **BODEGAS AGRO IM-EX, SOCIEDAD ANÓNIMA.**

[Handwritten signature]



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
 PBX: (502) 7828-3500, 7881-1205, 7881-1555, 7881-1404, APARTADO POSTAL 07
 OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4a. CALLE 7-53, ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
 PBX: (502) 2312-5000, 2361-1370, 2332-3657, 2334-8152, 2334-4859
 APARTADO POSTAL 206-A, FAX: 2361-1327
 PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com - GUATEMALA, C.A.

Solicitándoles velar por el cumplimiento de las obligaciones establecidas como a continuación se describen, bajo su responsabilidad de acuerdo a lo que corresponda, a su Área, Gerencia o Unidad.

Gerencia/Área/Unidad	Descripción
Unidad de Comercialización y Mercadeo	Tercera: Identificación del Inmueble. Cuarta: Del Arrendamiento. Quinta: Destino de la Fracción.
Departamento de Facturación Cartera y Cobro	Tercera: Identificación del Inmueble. Cuarta: Del Arrendamiento. Quinta: Destino de la Fracción. Décima Primera: Plazo. Décima Sexta: Garantías.
Gerencia de Seguridad Integral	Tercera: Identificación del Inmueble. Cuarta: Del Arrendamiento. Quinta: Destino de la Fracción. Décima Primera: Plazo. Décima Primera: Derechos de Bodegas Agro Im-Ex. Décima Tercera: Obligaciones Generales de Bodegas Agro Im-EX. Décima Cuarta: Prohibiciones de Bodegas Agro Im-EX. Décima Séptima: Obligaciones de Puerto Quetzal. Décima Sexta: Derechos de Puerto Quetzal.
Gerencia de Operaciones	Tercera: Identificación del Inmueble. Cuarta: Del Arrendamiento. Quinta: Destino de la Fracción. Décima Primera: Plazo. Décima Primera: Derechos de Bodegas Agro Im-Ex. Décima Tercera: Obligaciones Generales de Bodegas Agro Im-EX. Décima Cuarta: Prohibiciones de Bodegas Agro Im-EX. Décima Séptima: Obligaciones de Puerto Quetzal. Décima Sexta: Derechos de Puerto Quetzal.


Lic. Marco Tulio Chacón Arévalo
Jefe Unidad de Asesoría Jurídica
Empresa Portuaria Quetzal

Expediente
Correlativo AJ
MTCA/enmm



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: (502) 7828-3500, 7881-1205, 7881-1555, 7881-1404, APARTADO POSTAL 07
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4a. CALLE 7-53, ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
PBX: (502) 2312-5000, 2361-1370, 2332-3657, 2334-8152, 2334-4859
APARTADO POSTAL 206-A, FAX: 2361-1327
PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com – GUATEMALA, C.A.

CEDULA DE NOTIFICACIÓN
UNIDAD DE ASESORÍA JURÍDICA
EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

En la Ciudad de Guatemala, el día DOS de septiembre de dos mil veintidós, siendo las once con treinta minutos, procedo a NOTIFICAR al señor GUNTER WOLFGANG MECHEL BAY, en su calidad de Administrador Único y Representante Legal de la entidad BODEGAS AGRO IM-EX, SOCIEDAD ANÓNIMA, el contenido del Acuerdo No. JD GUION CERO OCHO GUION SESENTA Y DOS GUION DOS MIL VEINTIDOS (JD-08-62-2022) que consta en el punto octavo (8°) del acta número sesenta y dos (62) de fecha veintitrés (23) de agosto del año dos mil veintidós (2022), por medio de cédula de notificación que entregué a Isabel Cazali, con las formalidades de ley, en la veintidós (22) avenida, once guion cero cero (11-00), zona quince (15) Vista Hermosa III, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; quien de enterado SI Firmó.

DOY FE:

F.




Roberto Higueros
Notificador



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: 7828-3500

OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4ª. CALLE 7-53, ZONA 9, EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
TELÉFONOS: 2312-5000, 2312-5002 - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

1

EL INFRASCRITO SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, CERTIFICA: Que tuvo a la vista el Libro de Sesiones Ordinarias y Extraordinarias de la Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal, en el que consta el punto octavo (8º) del acta número sesenta y dos (62) de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintidós, de la Sesión Ordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: **JD GUION CERO OCHO GUION SESENTA Y DOS GUION DOS MIL VEINTIDÓS (JD-08-62-2022). CONSIDERANDO:** Que mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD guión cero cuatro guión doce guión dos mil veintidós (JD-04-12-2022), de fecha quince (15) de febrero del año dos mil veintidós (2022), se acordó Autorizar la suscripción de un Contrato de Arrendamiento por el área de terminal de cincuenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y nueve punto ochenta y un metros cuadrados (52,459.81 m²), ubicada en la zona siete (7) de la Finca Portuaria Quetzal y área de tubería de cuatro mil doscientos sesenta y nueve punto trece metros cuadrados (4,269.13 m²) ubicada en las zonas uno (1) y siete (7) del Recinto Portuario, destinadas exclusivamente para almacenamiento de alcohol industrial y bodegas para el manejo de graneles líquidos y sólidos, por un plazo de diez (10) años contados a partir del día siguiente de la entrega del área por la Comisión nombrada para el efecto lo cual se hará constar en Acta Administrativa, a favor de la entidad Bodegas Agro IM-EX, Sociedad Anónima; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen número DICTAMEN guion COM guion ciento diez guion dos mil veintiuno (DICTAMEN-COM-110-2021), de fecha veinte de diciembre de dos mil veintiuno.- **CONSIDERANDO:** Que con fecha siete de julio de dos mil veintidós, fue autorizada en la ciudad de Guatemala la Escritura Pública número diecisiete (17) por la Notaria Mariana Del Carmen Maza Rodas, relacionada con la suscripción de un Contrato de Arrendamiento por el área de terminal de cincuenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y nueve punto ochenta y un metros cuadrados (52,459.81 m²), ubicada en la zona siete (7) de la Finca Portuaria Quetzal y área de tubería de cuatro mil doscientos sesenta y nueve punto trece metros cuadrados (4,269.13 m²) ubicada en las zonas uno (1) y siete (7) del Recinto Portuario, por un plazo de diez (10) años contados a partir del día siguiente de la entrega del área por la Comisión nombrada para el efecto lo cual se hará constar en Acta Administrativa, entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Bodegas Agro IM-EX, Sociedad










EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: 7828-3500

OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4ª. CALLE 7-53, ZONA 9, EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
TELÉFONOS: 2312-5000, 2312-5002 - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

2

Anónima.- **CONSIDERANDO:** Que dentro del expediente de mérito, obra el Dictamen Jurídico identificado con el número de referencia DICT punto doscientos cuarenta guion ciento noventa y cuatro guion cero ocho diagonal dos mil veintidós (DICT.240-194-08/2022), emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Empresa Portuaria Quetzal con fecha diecisiete de agosto de dos mil veintidós, en el cual se indica que es jurídicamente procedente que la Honorable Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal apruebe el Contrato de Arrendamiento de Área contenido en la Escritura Pública número diecisiete (17) de fecha siete de julio de dos mil veintidós autorizada por la Notaria Mariana Del Carmen Maza Rodas, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Bodegas Agro IM-EX, Sociedad Anónima, toda vez que se determinó que en su faccionamiento se ha cumplido con los requisitos legales, formales y sustanciales, establecidos en la normativa interna aplicable al caso concreto.- **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF guión doscientos diez guion GG guion ciento noventa y uno guion dos mil veintidós diagonal FAAQ diagonal la, (OF-210-GG-191-2022/FAAQ/la), de fecha diecinueve de agosto de dos mil veintidós (2022), el Gerente General de la Empresa Portuaria Quetzal, eleva a conocimiento, discusión y eventual aprobación de la Honorable Junta Directiva el Contrato contenido en la Escritura Pública antes relacionada.- **POR TANTO:** La Junta Directiva con base en lo considerado y en ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 9 del Decreto Ley 100-85, Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal; artículos 11 y 12 del Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el régimen de gestión indirecta; por unanimidad. **ACUERDA: I.** Aprobar el Contrato de arrendamiento, contenido en la Escritura Pública número diecisiete (17), autorizada en la ciudad de Guatemala, el siete de julio de dos mil veintidós, por la Notaria Mariana Del Carmen Maza Rodas, por un área de cincuenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y nueve punto ochenta y un metros cuadrados (52,459.81 m²), ubicada en la zona siete (7) de la Finca Portuaria Quetzal y área de tubería de cuatro mil doscientos sesenta y nueve punto trece metros cuadrados (4,269.13 m²) ubicada en las zonas uno (1) y siete (7) del Recinto Portuario, por un plazo de diez (10) años contados a partir del día siguiente de la entrega del área por la Comisión nombrada para el efecto lo cual se hará





EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: 7828-3500

OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4ª. CALLE 7-53, ZONA 9, EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
TELÉFONOS: 2312-5000, 2312-5002 - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

3

constar en Acta Administrativa; Contrato suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Bodegas Agro IM-EX, Sociedad Anónima; **II.** Trasládese el presente expediente a la Unidad de Asesoría Jurídica, para continuar con los trámites correspondientes; **III.** El presente acuerdo surte efectos inmediatamente; **IV.** NOTIFÍQUESE. -----
Y para los usos legales que procedan conforme a derecho, extendiendo, numero, sello y firma la presente certificación, la cual consta en tres (3) hojas de papel membretado tamaño oficio de la Empresa Portuaria Quetzal impresas únicamente en el anverso. En la ciudad de Guatemala, el veintitrés de agosto de dos mil veintidós.-----



LIC. FRANCISCO ANTONIO ANLEU QUIJADA
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA



LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ SILVA
SECRETARIO GENERAL



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 156135

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 **NÚMERO DIECISIETE (17).** En la ciudad de Guatemala, el siete de julio de dos mil veintidós, ANTE MI:

2 **MARIANA DEL CARMEN MAZA RODAS**, Notario, comparece: Por una parte, **Francisco Antonio Anleu**

3 **Quijada**, de treinta y ocho (~~38~~) años de edad, casado, guatemalteco, Abogado y Notario, con domicilio en el

4 departamento de Escuintla, se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único

5 de Identificación -CUI- número dos mil quinientos sesenta y cinco, veinticinco mil seiscientos noventa y dos,

6 cero ciento uno (2565 25692 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la

7 República de Guatemala, actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la Empresa

8 **Portuaria Quetzal**, personería que acredita con los documentos siguientes: a) Certificación extendida en la

9 ciudad de Guatemala, el diez (10) de febrero del año dos mil veintidós (2022), por el Gerente de Recursos

10 Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, del Acuerdo Gubernativo número dos (2) de fecha tres (3) de

11 febrero de dos mil veintidós (2022), emitido por el Presidente de la República de Guatemala y registrado en la

12 casilla dos (2), folio cero dieciocho (018) del libro siete (7) del Registro de Nombramientos de la Secretaría

13 General de la Presidencia de la República; y b) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el diez (10)

14 de febrero de dos mil veintidós (2022), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal,

15 del acta de toma de posesión del cargo número cero cero uno guion dos mil veintidós (001-2022) de fecha

16 cuatro (4) de febrero de dos mil veintidós (2022), contenida en el libro de actas varias de la Gerencia de

17 Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal autorizado por la Contraloría General de Cuentas bajo el

18 número de registro L dos (L 2) veintiocho mil ciento sesenta y siete (28167) de fecha diecinueve (19) de mayo

19 de dos mil quince (2015), donde consta que tomó posesión del cargo para el cual fue nombrado, a quien en

20 lo sucesivo se le denominará indistintamente **Puerto Quetzal**. Y por la otra parte, el señor **Gunter Wolfgang**

21 **Mechel Bay**, de cuarenta años de edad, casado, guatemalteco, ejecutivo, con domicilio en el departamento

22 de Guatemala, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de

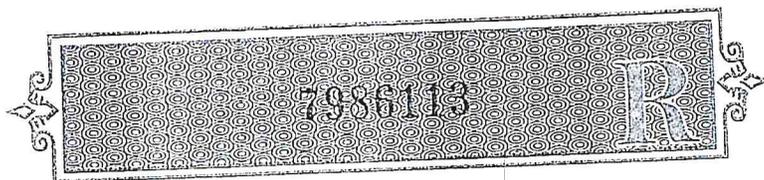
23 Identificación (CUI) número dos mil cuatrocientos cuatro, setenta y siete mil cuatrocientos ochenta, cero ciento

24 uno (2404 77480 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala

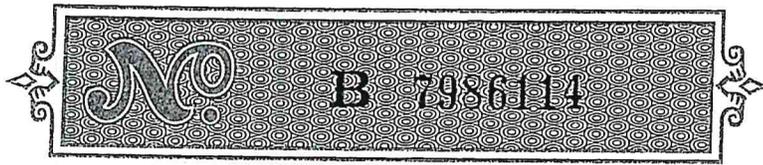
25 (RENAP), que actúa en calidad de Administrador Único y Representante Legal de la entidad denominada



Mariana del Carmen Maza Rodas
Abogada y Notaria



26 **Bodegas Agro Im-Ex, Sociedad Anónima**, personería que acredita con el acta notarial de nombramiento
27 de fecha doce de octubre de dos mil veinte, autorizada en la Ciudad de Guatemala, por el Notario Carlos
28 Enrique Rivera Gallardo, inscrita en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala, bajo el número
29 de registro seiscientos tres mil novecientos veintinueve (603929), folio novecientos cuarenta y cinco (945), del
30 libro setecientos cincuenta y cuatro (754) de Auxiliares de Comercio, a quien en lo sucesivo se le denominará
31 simplemente "**Bodegas Agro Im-Ex**". Como notario, hago constar: a) Que tengo a la vista la documentación
32 relacionada; b) Que las representaciones que se ejercitan son suficientes de conformidad con la ley y a mi
33 juicio, para la celebración del presente contrato; c) Que los comparecientes me aseguran ser de los datos de
34 identificación personal anotados; y, d) Hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, y que por medio
35 del presente acto comparecen a otorgar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA**, de conformidad con
36 las cláusulas escriturarias siguientes. **PRIMERA: Antecedentes.** Manifiestan los otorgantes lo siguiente: **A)**
37 Que por medio de la escritura pública número cuarenta y tres (43) autorizada en la ciudad de Guatemala por
38 el Notario Najman Alexander Aizenstadt Leistenschneider, el veintiocho de diciembre de dos mil seis, ambos
39 suscribieron **Usufructo Oneroso**, de un área de ochenta y cinco mil ciento noventa y cinco punto cuarenta y
40 cinco metros cuadrados (85,195.45 mts.2) ubicada zona siete (7) del recinto portuario de la finca propiedad
41 de Puerto Quetzal, por un valor de tres mil cuatrocientos setenta y dos dólares de los Estados Unidos de
42 América con ochenta y dos centavos de dólar (US\$ 3,472.82) mensuales más el impuesto al valor agregado
43 (IVA); **B)** Con fecha treinta de agosto de dos mil veintiuno, **Bodegas Agro Im-Ex**, presentó la solicitud de
44 fecha veinticinco de agosto de dos mil veintiuno a **Puerto Quetzal**, para la renovación del Contrato de
45 **Usufructo Oneroso** entre **Bodegas Agro Im-Ex, Sociedad Anónima** y **Empresa Portuaria Quetzal**; de un área de
46 ochenta y cinco mil ciento noventa y cinco punto cuarenta y cinco metros cuadrados (85,195.45 mts.2) ubicada
47 zona siete (7) de Puerto Quetzal, por un plazo de quince (15) años; **C)** La solicitud fue calificada por la Comisión
48 Técnica nombrada para el efecto, mediante Dictamen número **DICTAMEN** guion **COM** guion ciento diez guion
49 dos mil veintiuno (**DICTAMEN-COM-110-2021**), de fecha veinte (20) de diciembre de dos mil veintiuno (2021),
50 dictaminando procedente autorizar a la entidad **Bodegas Agro Im-Ex**, la suscripción de un contrato de



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

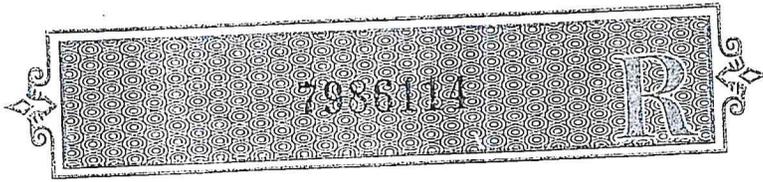
Nº 156136

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

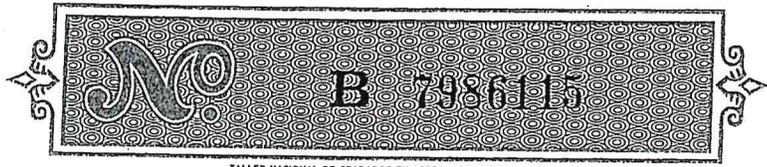
1 arrendamiento de área por un plazo de diez (10) años contados a partir del día siguiente de la entrega del
 2 área por la Comisión nombrada para el efecto que se hará constar en acta administrativa por el área de
 3 Terminal de cincuenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y nueve punto ochenta y un metros cuadrados
 4 (52,459.81 m2) ubicada en la zona siete (7) de la Finca Portuaria y un área de tubería de cuatro mil doscientos
 5 sesenta y nueve punto trece metros cuadrados (4,269.13 m2) ubicada en las zonas uno (1) y siete (7) del
 6 Recinto Portuario. El área tiene como objeto el almacenamiento de alcohol industrial y bodegas para el manejo
 7 de graneles líquidos y sólidos. D) Mediante Acuerdo número JD guion cero cuatro guion doce guion dos mil
 8 veintidós (JD-04-12-2022) contenido en el punto cuarto (4º) del acta número doce (12) de la sesión de Junta
 9 Directiva celebrada el quince (15) de febrero de dos mil veintidós (2022), resuelve lo siguiente: "**ACUERDA:**
 10 **I. Autorizar la suscripción de un Contrato de Arrendamiento por el área de terminal de cincuenta y dos mil**
 11 **cuatrocientos cincuenta y nueve punto ochenta y un metros cuadrados (52,459.81 m2), ubicada en la zona**
 12 **siete (7) de la Finca Portuaria Quetzal y área de tubería de cuatro mil doscientos sesenta y nueve punto trece**
 13 **metros cuadrados (4,269.13 m2) ubicada en las zonas uno (1) y siete (7) del Recinto Portuario, destinadas**
 14 **exclusivamente para almacenamiento de alcohol industrial y bodegas para el manejo de graneles líquidos y**
 15 **sólidos, por un plazo de diez (10) años contados a partir del día siguiente de la entrega del área por la Comisión**
 16 **nombrada para el efecto lo cual se hará constar en Acta Administrativa, a favor de la entidad Bodegas Agro**
 17 **IM-EX, Sociedad Anónima; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen**
 18 **número DICTAMEN guion COM guion ciento diez guion dos mil veintiuno (DICTAMEN-COM-110-2021), de**
 19 **fecha veinte (20) de diciembre de dos mil veintiuno (2021). ()"****SEGUNDA: Base legal.** El presente contrato
 20 se celebra con fundamento en la Ley Orgánica de Puerto Quetzal (Decreto Ley 100-85) y su Reglamento; en
 21 el Código Civil (Decreto Ley 106); en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento
 22 del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios
 23 Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número
 24 JD - siete - cuarenta y cinco - dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil
 25 quince (2015) y sus reformas; y en el Acuerdo número JD - cero cuatro - doce - dos mil veintidós (JD-04-12-



Mariana del Carmen Maza Rodas
 Abogada y Notaria



26 2022) contenido en el punto cuarto (4º) del Acta número doce (12), de la sesión de Junta Directiva celebrada
27 el quince (15) de febrero de dos mil veintidós. **TERCERA: Identificación del inmueble.** Expresa el
28 Licenciado Francisco Antonio Anleu Quijada, que su representada es propietaria de la finca rústica inscrita en
29 el Registro General de la Propiedad bajo el número doce (12), folio doce (12), del libro doscientos veinte (220)
30 de Escuintla, la cual se encuentra ubicada en el municipio de San José del departamento de Escuintla, tal como
31 lo acredita con el testimonio de la escritura pública número veintisiete (27) de fecha quince de mayo de mil
32 novecientos ochenta y nueve, autorizada en la ciudad de Guatemala por la Notaría Catalina Cortés Aguilar,
33 cuyas medidas y colindancias constan en su respectiva inscripción de dominio, dentro de la cual se encuentra
34 el área relacionada. **CUARTA: Del arrendamiento.** Expone el Licenciado Francisco Antonio Anleu Quijada,
35 en la calidad con que actúa, que su representada es propietaria de la finca identificada en la cláusula anterior,
36 y que por este instrumento otorga en calidad de arrendamiento a favor de **Bodegas Agro Im-Ex**, un área
37 de terminal de cincuenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y nueve punto ochenta y un metros cuadrados,
38 ubicada en la zona siete (7) de la Finca Portuaria y un área de tubería de cuatro mil doscientos sesenta y
39 nueve punto trece metros cuadrados ubicada en la zona uno (1) y zona siete (7) de la Finca Portuaria propiedad
40 de Puerto Quetzal. **QUINTA: Destino de la fracción.** El área objeto del presente contrato y otorgada en la
41 calidad de arrendamiento, será utilizada exclusivamente para almacenamiento de alcohol industrial y bodegas
42 para el manejo de gráneles líquidos y sólidos. Queda establecido que el presente contrato se circunscribe
43 únicamente a la disposición y aprovechamiento de la fracción de terreno otorgada, por lo que no debe
44 interpretarse en forma extensiva como una autorización para la prestación de servicios marítimo portuarios a
45 terceros, para lo cual es necesario una autorización especial de **Puerto Quetzal**, con sujeción a las condiciones
46 establecidas en el Pliego Tarifario de Servicios Portuarios, en el Normativo Operacional, o en las disposiciones
47 especiales de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal. **SEXTA: Medidas y colindancias.** Según el plano
48 elaborado por la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria de Puerto Quetzal, la fracción de terreno objeto
49 del presente contrato tiene las siguientes medidas y colindancias: **Al norte:** De la estación cero (0) al punto
50 de observación uno (1) con un azimut de ochenta y seis grados (86°) veintiocho minutos (28'), cuarenta y



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

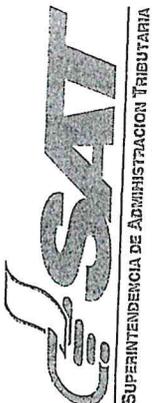
PROTOCOLO

REGISTRO

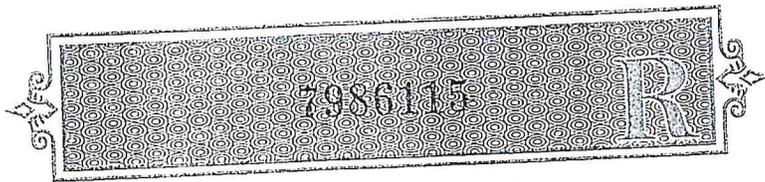
Nº 156137

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 cuatro segundos (44") con una distancia de ciento cincuenta y cuatro punto doce metros (154.12 mts.), colinda
2 con Terrenos de Propiedades Particulares. **Al este:** De la estación uno (1), al punto de observación dos (2),
3 con un azimut de ciento ochenta y tres grados (183°), dieciséis minutos (16'), seis segundos (6") con una
4 distancia de ciento treinta y tres punto siete metros (133.7 mts.), colinda al este con franja arrendada a Z-Gas
5 para tubería de conducción; De la estación dos (2) al punto de observación tres (3) con un azimut de ciento
6 ochenta y tres grados (183°), cuarenta y siete minutos (47'), treinta y un segundos (31") con una distancia
7 de quince punto cincuenta y cuatro metros (15.54 mts.), colinda al este con franja arrendada a Z-Gas para
8 tubería de conducción; De la estación tres (3) al punto de observación cuatro (4) con un azimut de ciento
9 veinticinco grados (125°) catorce minutos (14'), veintiocho segundos (28") con una distancia de once punto
10 setenta y tres metros (11.73 mts.) colinda al este con franja arrendada a Z-Gas para tubería de conducción;
11 De la estación cuatro (4) al punto de observación cinco (5) con un azimut de ciento cincuenta y cinco grados
12 (155°) cincuenta y ocho minutos (58'), veintidós segundos (22") con una distancia de trece punto setenta y
13 nueve metros (13.79 mts.) colinda al este con franja arrendada a Z-Gas para tubería de conducción; De la
14 estación cinco (5) al punto de observación seis (6) con un azimut de ciento setenta y ocho grados (178°)
15 treinta y dos minutos (32'), cincuenta y seis segundos (56") con una distancia de ciento seis punto veinticuatro
16 metros (106.24 mts.) colinda al este con franja arrendada a Z-Gas para tubería de conducción. **Al sur:** De la
17 estación seis (6) al punto de observación siete (7) con un azimut de doscientos sesenta y cinco grados (265°),
18 treinta y cinco minutos (35'), cincuenta y dos segundos (52") con una distancia de diecisiete punto treinta y
19 ocho metros (17.38 mts.), colinda con Carretera Puerto Quetzal-Puerto San José y Comando Naval del Pacífico;
20 De la estación siete (7) al punto de observación ocho (8) con un azimut de doscientos sesenta y tres grados
21 (263°), cuarenta y cuatro minutos (44'), diecisiete segundos (17") con una distancia de sesenta punto sesenta
22 y cuatro metros (60.64 mts.), colinda con Carretera Puerto Quetzal-Puerto San José y Comando Naval del
23 Pacífico; De la estación ocho (8) al punto de observación nueve (9) con un azimut de trescientos cuarenta y
24 dos grados (342°), veinte minutos (20'), cuarenta y ocho segundos (48") con una distancia de dieciocho punto
25 veintidós metros (18.22 mts.), colinda con Carretera Puerto Quetzal-Puerto San José y Comando Naval del



Mariana del Carmen Maza Rodas
Abogada v Notaria



26 Pacífico; De la estación nueve (9) al punto de observación diez (10) con un azimut de doscientos sesenta y un
27 grados (261°), cincuenta y ocho minutos (58'), dieciséis segundos (16") con una distancia de doce punto
28 veintisiete metros (12.27 mts.), colinda con Carretera Puerto Quetzal-Puerto San José y Comando Naval del
29 Pacífico; De la estación diez (10) al punto de observación once (11) con un azimut de doscientos nueve grados
30 (209°), cuarenta y seis minutos (46'), cincuenta y tres segundos (53") con una distancia de veinticuatro punto
31 ochenta y cuatro metros (24.84 mts.), colinda con Carretera Puerto Quetzal-Puerto San José y Comando Naval
32 del Pacífico; De la estación once (11) al punto de observación doce (12) con un azimut de doscientos setenta
33 y nueve grados (279°), cincuenta y cinco minutos (55'), treinta segundos (30") con una distancia de nueve
34 punto setenta y siete metros (9.77 mts.), colinda con Carretera Puerto Quetzal-Puerto San José y Comando
35 Naval del Pacífico; De la estación doce (12) al punto de observación trece (13) con un azimut de doscientos
36 cincuenta y cinco grados (255°), cuarenta y ocho minutos (48'), treinta y ocho segundos (38") con una
37 distancia de veintiocho punto treinta y cinco metros (28.35 mts.), colinda con Carretera Puerto Quetzal-Puerto
38 San José y Comando Naval del Pacífico; De la estación trece (13) al punto de observación catorce (14) con un
39 azimut de doscientos cuarenta y cinco grados (245°), veinticinco minutos (25'), treinta y nueve segundos (39")
40 con una distancia de sesenta y cuatro punto ochenta y cuatro metros (64.84 mts.), colinda con Carretera
41 Puerto Quetzal-Puerto San José y Comando Naval del Pacífico; De la estación catorce (14) al punto de
42 observación quince (15) con un azimut de doscientos sesenta y siete grados (267°), dieciséis minutos (16'),
43 doce segundos (12") con una distancia de cuarenta y uno punto treinta y nueve metros (41.39 mts.), colinda
44 con Carretera Puerto Quetzal-Puerto San José y Comando Naval del Pacífico. Al oeste: De la estación quince
45 (15) al punto de observación dieciséis (16) con un azimut de dieciocho grados (18°), cincuenta y siete minutos
46 (57'), cuarenta y siete segundos (47") con una distancia de sesenta y cinco punto once metros (65.11 mts.)
47 colinda con Terrenos de Propietarios Particulares; De la estación dieciséis (16) al punto de observación
48 diecisiete (17) con un azimut de dieciocho grados (18°), cincuenta y siete minutos (57'), cuarenta y siete
49 segundos (47") con una distancia de ciento dos punto cero siete metros (102.07 mts.) colinda con Terrenos
50 de Propietarios Particulares; De la estación diecisiete (17) al punto de observación dieciocho (18) con un



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

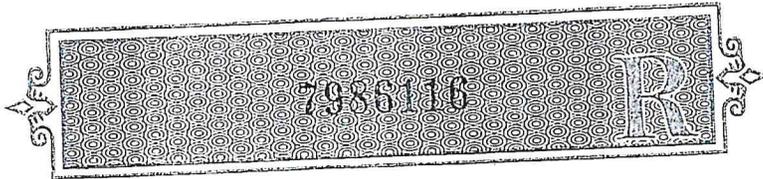
Nº 156138

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

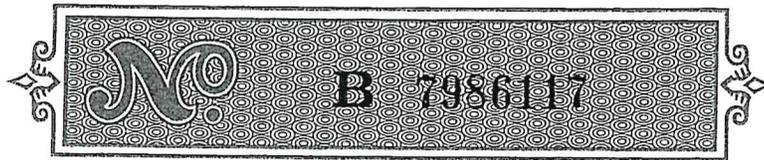
1 azimut de dieciocho grados (18°), cincuenta y siete minutos (57'), cinco segundos (5") con una distancia de
 2 treinta y seis punto noventa y cinco metros (36.95 mts.) colinda con Terrenos de Propietarios Particulares;
 3 De la estación dieciocho (18) al punto de observación diecinueve (19) con un azimut de dieciocho grados
 4 (18°), cincuenta y siete minutos (57'), cuarenta y siete segundos (47") con una distancia de veintiocho punto
 5 dieciséis metros (28.16 mts.) colinda con Terrenos de Propietarios Particulares; De la estación diecinueve (19)
 6 al punto de observación cero (0) con un azimut de tres grados (3°), cincuenta y ocho minutos (58'), cincuenta
 7 y siete segundos (57") con una distancia de noventa y tres punto sesenta y nueve metros (93.69 mts.) colinda
 8 con Terrenos de Propietarios Particulares. **SÉPTIMA: Protocolización del plano.** Por requerimiento de los
 9 otorgantes, como Notario procedo a protocolizar el plano de medidas y localización de la fracción de terreno
 10 otorgada en arrendamiento y el plano de medidas del área de tubería de cuatro mil doscientos sesenta y nueve
 11 punto trece metros cuadrados (4,269.13 m2) ubicada en las zonas uno (1) y siete (7) del Recinto Portuario,
 12 los cuales pasan a formar parte del presente contrato, correspondiéndoles el folio número cuarenta y cinco
 13 (45) y cuarenta y seis (46), quedando comprendido entre las hojas de papel especial para protocolo números
 14 de orden B.siete millones novecientos ochenta y seis mil ciento dieciséis (B.7986116) y orden B.siete millones
 15 novecientos ochenta y seis mil ciento diecisiete (B.7986117); y de registro ciento cincuenta y seis mil ciento
 16 treinta y ocho (156138) y ciento cincuenta y seis mil ciento treinta y nueve (156139) del registro notarial a mi
 17 cargo correspondiente al presente año. **OCTAVA: Gravámenes.** Declara el Licenciado Francisco Antonio
 18 Anleu Quijada, en la calidad con que actúa, que la finca propiedad de su representada, cuenta con una
 19 inscripción hipotecaria vigente, y que aparte de ésta, no existen otras anotaciones, limitaciones, prohibiciones,
 20 cuestiones judiciales o administrativas, en su dominio que puedan afectar los derechos de **Bodegas Agro**
 21 **Im-Ex**, pero que en todo caso **Puerto Quetzal** se somete al saneamiento de ley; que el área dada en
 22 arrendamiento es útil para los fines antes indicados y que lo entrega en estado de servir, que no hay sobre
 23 ella tercero que ejerza o pretenda ejercer derecho de posesión sobre la misma. Asimismo, declara que las
 24 anotaciones marginales actuales de los arrendamientos y los usufructos constituidos a favor de otros usuarios
 25 de **Puerto Quetzal** sobre la finca número doce (12), folio doce (12), libro doscientos veinte (220) de Escuintla,



Mariana del Carmen Maza Rodas
 Abogada y Notaria



26 no afectan el derecho del arrendamiento que por este acto se formaliza. **NOVENA: Renta mensual.** Por el
27 otorgamiento del arrendamiento y los derechos relacionados **Bodegas Agro Im-Ex**, deberá pagar a favor de
28 **Puerto Quetzal:** a) Por el área de terminal de cincuenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y nueve punto
29 ochenta y un metros cuadrados (52,459.81 m²) ubicada en la zona siete (7) del Recinto Portuario, una renta
30 mensual equivalente a tres mil ciento cuarenta y siete dólares de los Estados Unidos de América con cincuenta
31 y ocho centavos de dólar (US\$ 3,147.58) a razón de seis centavos de dólar de los Estados Unidos de América
32 por metro cuadrado (US\$ 0.06/m²) más el impuesto al valor agregado (IVA). b) Por el área de tubería de dos
33 mil setecientos treinta y dos punto treinta y ocho metros cuadrados (2,732.38 m²) ubicada en la zona uno
34 (1) del Recinto Portuario una renta mensual equivalente a quinientos cuarenta y seis dólares de los Estados
35 Unidos de América con cuarenta y siete centavos de dólar (US\$ 546.47) a razón de veinte centavos de dólar
36 de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (US\$ 0.20/m²) más el impuesto al valor agregado (IVA).
37 c) Por el área de tubería de mil quinientos treinta y seis punto setenta y cinco metros cuadrados (1,536.75
38 m²) ubicada en la zona siete (7) del Recinto Portuario una renta equivalente a noventa y dos dólares de los
39 Estados Unidos de América con veinte centavos de dólar (US\$ 92.20), a razón de seis centavos de dólar de
40 los Estados Unidos de América por metro cuadrado (US\$ 0.06/m²) más el impuesto al valor agregado (IVA).
41 Derivado que Bodegas Agro Im-Ex, solicita pagar la renta de manera anual, el pago deberá hacerse en forma
42 anticipada en la región central o en la región metropolitana de Puerto Quetzal, sin necesidad de cobro ni
43 requerimiento alguno, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que reciba la factura correspondiente,
44 pago que podrá ser efectuado en quetzales de acuerdo al tipo de cambio vigente el día de la emisión de la
45 factura correspondiente por los siguientes montos: a) Por el área de terminal de cincuenta y dos mil
46 cuatrocientos cincuenta y nueve punto ochenta y un metros cuadrados (52,459.81 m²) ubicada en la zona
47 siete (7) del Recinto Portuario, treinta y siete mil setecientos setenta y un dólares de los Estados Unidos de
48 América con seis centavos de dólar (US\$ 37,771.06). b) Por el área de tubería de dos mil setecientos treinta
49 y dos punto treinta y ocho metros cuadrados (2,732.38 m²) ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario
50 seis mil quinientos cincuenta y siete dólares de los Estados Unidos de América con sesenta y cuatro centavos



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

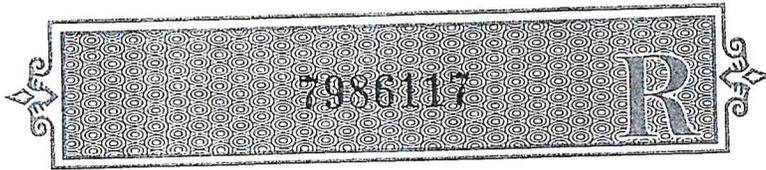
Nº 156139

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

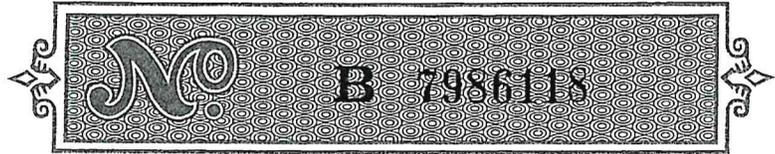
1 de dólar (US\$ 6,557.64). c) Por el área de tubería de mil quinientos treinta y seis punto setenta y cinco metros
2 cuadrados (1,536.75 m2) ubicada en la zona siete (7) del Recinto Portuario mil ciento seis dólares de los
3 Estados Unidos de América con cuarenta y seis centavos de dólar (US\$ 1106.46). La falta de pago de la renta
4 anual, en la forma y tiempo establecidos, da derecho a Puerto Quetzal a aplicar un recargo por intereses
5 moratorios equivalente al uno por millar (1‰) por cada día de atraso, a partir del sexto día hábil de su
6 recepción hasta la fecha de pago. El valor de la renta por arrendamiento podrá ser incrementado mediante
7 reforma o actualización del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio
8 Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-
9 Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guion
10 siete guion cuarenta y cinco guion dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos
11 mil quince (2015) u otra norma que lo sustituya para lo cual se aplicará el incremento en la próxima factura
12 anual que se emita. **DÉCIMA: Regularización de Pagos. Bodegas Agro Im-Ex,** acepta expresamente
13 que **Puerto Quetzal,** requiera cualquier pago que estuviere pendiente, dejado de percibir en concepto de
14 rentas atrasadas y/o servicios adicionales por el área en referencia, el cual deberá incluirse en la primera
15 factura que para el efecto emita el Departamento de Facturación Cartera y Cobros de **Puerto Quetzal,** el cual
16 se compromete a pagar. **DÉCIMA PRIMERA: Plazo.** El plazo del presente contrato es de diez (10) años
17 contados a partir del día siguiente de la entrega del área por la comisión nombrada para el efecto que se hará
18 constar en acta administrativa. Dicho plazo podrá ser prorrogado por otro periodo igual, debiendo **Bodegas**
19 **Agro Im-Ex,** solicitarlo por escrito, por lo menos con treinta (30) días de anticipación al vencimiento del
20 mismo, siempre que: a) se encuentre al día en el pago del arrendamiento, servicios y otras obligaciones que
21 le correspondan; b) que dicha solicitud se apruebe por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal; y c) Las demás
22 condiciones se mantengan inalterables. La prórroga que se autorice deberá constar en escritura pública
23 respectiva. **DÉCIMA SEGUNDA: Derechos de Bodegas Agro Im-Ex.** Bodegas Agro Im-Ex, tiene
24 derecho a gozar del inmueble objeto del presente contrato, conforme el derecho común y los términos
25 convenidos en el presente contrato, según su naturaleza y destino. **DÉCIMA TERCERA: Obligaciones**



Mariana del Carmen Maza Rodas
Abogada y Notaria



26 **Generales de Bodegas Agro-Imex.** Queda obligada a lo siguiente: **a)** Realizar el pago de la renta del área
27 otorgada en calidad de arrendamiento, en la forma, plazo y lugar convenidos en el contrato suscrito y de
28 acuerdo con el valor vigente; **b)** Mantener su calidad de titular de derechos y obligaciones; **c)** Notificar por
29 escrito con treinta (30) días de anticipación la devolución del bien inmueble al vencimiento del plazo en el
30 estado que le fue entregado o con las mejoras incorporadas al inmueble a elección de **Puerto Quetzal**; **d)**
31 Responder ante **Puerto Quetzal** o ante terceros, por daños y perjuicios causados como consecuencia de la
32 utilización del bien inmueble otorgado; **e)** Permitir el ingreso al bien inmueble arrendado a las personas
33 debidamente autorizadas por **Puerto Quetzal**, que tengan que practicar visitas con propósitos de inspección;
34 **f)** Circular el bien otorgado en calidad de arrendamiento, utilizando materiales debidamente aprobados por la
35 Gerencia de Mantenimiento de **Puerto Quetzal**; **g)** Mantener en buenas condiciones el área otorgada en
36 calidad de arrendamiento y sus instalaciones; **h)** Mantener el área otorgada en arrendamiento libre de
37 usurpación o invasión; **i)** Devolver las credenciales, gafetes o carnés de ingreso que Puerto Quetzal le hubiere
38 proporcionado a su personal, al finalizar este contrato o antes si cesare la relación laboral o contractual con
39 sus trabajadores; **j)** Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de facturación, Cartera y cobros
40 y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de **Puerto Quetzal**, cualquier cambio de dirección para recibir
41 notificaciones, citaciones y emplazamientos; **k)** Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de
42 facturación, Cartera y cobros y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de **Puerto Quetzal**, cualquier
43 modificación realizada en cualquiera de los registros públicos en los que se encontrare inscrita, en un plazo no
44 mayor a quince (15) días posteriores a dicha modificación; **l)** Velar por la conservación y protección de los
45 sistemas bióticos; **m)** Poner a disposición de Puerto Quetzal un plan de contingencias, equipo y personal
46 capacitado para combatir cualquier suceso; **n)** Remover por su cuenta la construcción que hubiese realizado
47 fuera de los límites del área otorgada en calidad de arrendamiento; **ñ)** Desarrollar el cien por ciento (100%)
48 del área objeto del presente contrato, caso contrario acepta expresamente que **Puerto Quetzal** podrá
49 disponer del área, con la finalidad de brindar más oportunidades para el desarrollo industrial y comercial en el
50 ámbito portuario; **o)** Cualquier otra obligación a juicio de la Autoridad Superior de **Puerto Quetzal** o que se



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

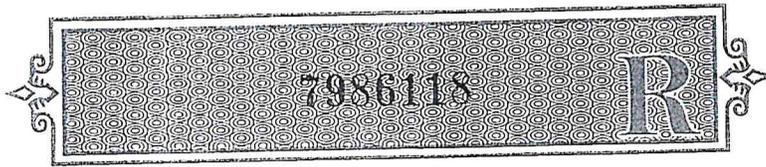
Nº 156140

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022



1 establezca en el presente contrato; **p)** Presentar trimestralmente la solvencia de las cuotas patronales del
 2 Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS), a la Gerencia de Seguridad Integral de **Puerto Quetzal**;
 3 **q)** Renovar anualmente y presentar en la Unidad de Asesoría Jurídica de **Puerto Quetzal** la constancia de
 4 inscripción y modificación al Registro Tributario Unificado (RTU), así como la solvencia fiscal; **r)** Conservar
 5 limpios y libres de obstáculos los lugares adyacentes a sus instalaciones; **s)** Si fuese aplicable, tramitar la
 6 prestación de los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono para sus instalaciones, y efectuar el
 7 pago por el consumo de dichos servicios, así como los excesos en el consumo, intereses y mora; **t)** Depositar
 8 la basura en el lugar que le indique **Puerto Quetzal**; **u)** Desinfectar y fumigar por su cuenta, las instalaciones
 9 que ocupe cuando **Puerto Quetzal** lo requiera, si fuese aplicable; **v)** Mantener un equipo adecuado contra
 10 incendio de acuerdo a lo que estipule **Puerto Quetzal**; **w)** Presentar a **Puerto Quetzal** la nómina del
 11 personal a su servicio con los datos que se le solicite; **x)** Cumplir las disposiciones emanadas de **Puerto**
 12 **Quetzal** de cualquier naturaleza que sean relativas a este contrato; **y)** Cumplir las estipulaciones pactadas en
 13 este contrato, las que señalen las leyes aplicables de la República, así como la Ley Orgánica de Puerto Quetzal,
 14 sus reglamentos y demás ordenamientos; **z)** Cumplir con los requisitos y obligaciones del orden fiscal, laboral,
 15 administrativo, económico y demás que le corresponden; sin embargo, las partes acuerdan que las
 16 obligaciones fiscales que correspondan por la propiedad del inmueble serán a cargo de **Puerto Quetzal**; **aa)**
 17 Cumplir con las normas o disposiciones técnicas de construcción y estructura especificadas en el Reglamento
 18 Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la
 19 Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de
 20 Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guión siete guión cuarenta y cinco
 21 guión dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince, el cual es de su
 22 conocimiento, y en caso se le autorizaran construcciones nuevas o mejoras, éstas quedarán incorporadas al
 23 inmueble sin costo para **Puerto Quetzal**. Las instalaciones desmontables o aquellas que no afecten o
 24 destruyan el inmueble pueden ser separadas por **Bodegas Agro Im-Ex**; **ab)** Pagar los gastos de cobro
 25 judicial o extrajudicial; **ac)** Pagar los gastos corrientes que ocasionen las disposiciones sobre limpieza,

Mariana del Carmen Maza Rodas
 Mariana del Carmen Maza Rodas
 Abogada y Notaria



26 salubridad e higiene que ordenen las autoridades de Puerto Quetzal y demás que conlleve este contrato; **ad)**

27 Cumplir con cualquier sanción que le sea legalmente impuesta por Puerto Quetzal, en caso de infracciones a

28 normativos o reglamentos; **ae)** Respetar todas las instalaciones de **Puerto Quetzal**; **af)** Observar cualquier

29 disposición que sobre seguridad implemente **Puerto Quetzal** o que rijan el quehacer portuario; **ag)** Contar

30 con planes y medidas de seguridad industrial, antiterrorista y antinarcótica, de acuerdo con el Plan de

31 Seguridad de Puerto Quetzal; **ah)** Cumplir con el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y

32 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la

33 Prestación de Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, Acuerdo de Junta Directiva

34 número JD quion siete quion cuarenta y cinco quion dos mil quince (**JD-7-45-2015**) de fecha veintiuno de

35 diciembre de dos mil quince, así como las modificaciones que se realicen en relación al costo de la renta de

36 éste, las demás leyes y reglamentos internos de Puerto Quetzal, y las modificaciones que de estos surjan. y,

37 **ai)** Cualquier otra obligación que disponga la Autoridad Superior de **Puerto Quetzal** que tenga relación con

38 el presente contrato. **DÉCIMA CUARTA: Prohibiciones de Bodegas Agro Im-ex.** El arrendamiento

39 contenido en el presente contrato se otorga con motivo del destino específico descrito en la cláusula quinta

40 del presente contrato, por lo tanto a **Bodegas Agro Im-Ex** le queda expresamente prohibido lo siguiente:

41 **a)** Ceder, arrendar y/o subarrendar total o parcialmente el área otorgada en calidad de arrendamiento,

42 tampoco podrá darle un destino diferente al señalado sin la autorización expresa de la Autoridad Superior de

43 **Puerto Quetzal**, previo dictamen favorable de la Comisión Técnica correspondiente; **b)** Talar árboles en las

44 zonas de la finca portuaria. En caso necesario y con la autorización de la autoridad competente, la tala deberá

45 compensarse por el equivalente a ocho (8) árboles por cada uno talado, en las áreas que Puerto Quetzal

46 indique a través de la Gerencia de Seguridad Integral; **c)** Usar áreas fuera del perímetro otorgado en

47 arrendamiento, para parqueo de vehículos y maquinaria; **d)** Realizar actividades u operaciones que generen

48 daños al medio ambiente, sin tomar las medidas de seguridad necesarias; **e)** Fomentar y participar en medidas

49 de hecho que afecten el normal desenvolvimiento de las actividades portuarias y del funcionamiento de **Puerto**

50 **Quetzal**; **f)** Facilitar el área otorgada en arrendamiento para llevar a cabo actividades políticas y de cualquier



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

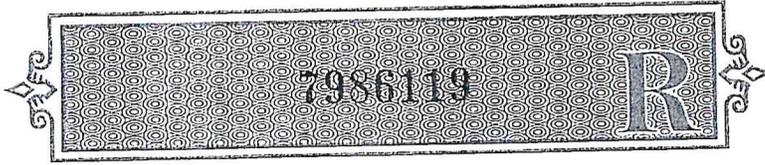
Nº 156141

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

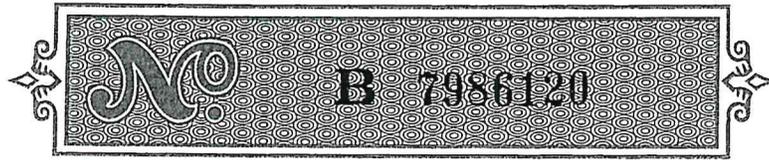
1 naturaleza que afecten el orden, la limpieza y seguridad de **Puerto Quetzal**; g) Hipotecar los derechos total
 2 o parcialmente que le fueron otorgados contravención del artículo ochocientos treinta y cinco (835) del Código
 3 Civil; asimismo no podrán gravarse ni limitarse de ninguna manera los derechos sobre el bien; h) Constituir
 4 Fideicomisos de cualquier naturaleza sobre las áreas de terreno o instalaciones que le fueron otorgadas; i)
 5 Constituir servidumbres de cualquier naturaleza sobre las áreas de terreno o instalaciones que le fueron
 6 otorgadas; y, j) Variar la forma del bien sin el consentimiento previo de Puerto Quetzal. **DÉCIMA QUINTA:**
 7 **Estándares de seguridad. Bodegas Agro Im-Ex** queda obligada a sujetarse y acatar las disposiciones en
 8 materia de seguridad portuaria de **Puerto Quetzal**, especialmente las derivadas de la implementación del
 9 Código Internacional para la Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias (Código PBIP), Sistema
 10 de Gestión en Control y Seguridad BASC Versión cinco guion dos mil diecisiete (BASC V5-2017) y su Estándar
 11 cinco punto cero punto uno (5.0.1), Sistema de Gestión Ambiental (ISO: 14,001:2015), Sistema de Gestión de
 12 la Seguridad para Cadena de Suministro (ISO 28000:2007), Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el
 13 Trabajo (ISO 45001:2018) Acuerdo Gubernativo doscientos veintinueve guion dos mil catorce (229-2014) y
 14 sus reformas treinta y tres guion dos mil dieciséis (33-2016) y Acuerdos de Seguridad entre Puerto Quetzal y
 15 el Asociado de Negocio. **DÉCIMA SEXTA: Garantías. Bodegas Agro Im-Ex** deberá otorgar a favor y a
 16 entera satisfacción de **Puerto Quetzal**, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la
 17 aprobación del presente contrato, el Seguro de Responsabilidad Civil, mediante la contratación de un seguro
 18 de responsabilidad civil que responda por cualquier daño o perjuicio causado a bienes de **Puerto Quetzal** o
 19 de terceros, por un monto no menor a **QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS**
 20 **SETENTA Y OCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CINCUENTA Y CUATRO**
 21 **CENTAVOS (US \$ 554,278.54)**, el cual deberá estar vigente durante el plazo del presente contrato. Si
 22 derivado de alguna futura modificación o reforma que pudiere sufrir el Reglamento Interno para Regular y
 23 Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria
 24 Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta,
 25 emitido por la Autoridad Superior de **Puerto Quetzal** o el cuerpo legal que regule la materia, respecto a las



Mariana del Carmen Maza Rodas
Abogada y Notaria



26 garantías, **Bodegas Agro Im-Ex**, se obliga expresamente a cumplir de manera inmediata, con el primer
27 requerimiento escrito que le hiciere **Puerto Quetzal** en cuanto a constituir alguna garantía adicional a la
28 estipulada en la presente cláusula. **DÉCIMA SÉPTIMA: Obligaciones de Puerto Quetzal.** En su calidad de
29 propietario del bien objeto del presente contrato, **Puerto Quetzal** tiene las siguientes obligaciones: **a)**
30 Entregar la fracción de terreno *ad corpus* manifestando **Bodegas Agro Im-Ex**, que acepta el estado actual
31 en que se encuentra el inmueble otorgado, lo cual deberá hacer constar en acta notarial o administrativa; **b)**
32 Mantener a **Bodegas Agro Im-Ex**, en el goce pacífico del inmueble y defender el uso contra terceros que
33 pretendan o quieran ejercer algún derecho sobre el mismo; **c)** Prestar la colaboración necesaria a **Bodegas**
34 **Agro Im-Ex**, cuando proceda, con relación a su personal y extender las credenciales respectivas una vez
35 satisfechos los requisitos exigidos para el efecto; y, **d)** No estorbar el aprovechamiento del inmueble. **DÉCIMA**
36 **OCTAVA: Derechos de Puerto Quetzal.** En su calidad de propietario del bien objeto del presente contrato,
37 **Puerto Quetzal** tiene los siguientes derechos: **a)** Dar por terminado unilateralmente el presente contrato sin
38 responsabilidad alguna al inicio de la construcción y ampliación del muelle comercial y por incumplimiento de
39 una o más de las obligaciones señaladas en el presente contrato; **b)** Incrementar el valor por metro cuadrado
40 del inmueble otorgado en calidad de arrendamiento, mediante reformas o modificaciones del Reglamento
41 Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la
42 Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de
43 Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD - siete - cuarenta y cinco - dos mil
44 quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil quince (2015) o el cuerpo legal que
45 estuviere vigente y fuese aplicable a la relación contractual instituida mediante el presente contrato. **DÉCIMA**
46 **NOVENA: Terminación del contrato.** El presente contrato se dará por terminado: **a)** Por vencimiento del
47 plazo establecido, o de sus respectivas prórrogas o renovaciones; **b)** Por convenio expreso entre las partes;
48 **c)** Por solicitud de **Bodegas Agro Im-Ex**, al arrendamiento contenido en el presente contrato con sesenta
49 (60) días de anticipación a la fecha que desea finalizar el presente contrato; **d)** Por rescisión del contrato de
50 conformidad con la ley; y, **e)** Por las causas señaladas en la ley. **VIGÉSIMA: Terminación anticipada.**



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 156142

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022



1 **Puerto Quetzal** está facultado para dar por terminado el presente contrato y sus prórrogas y/o renovaciones
2 en forma unilateral y anticipada sin responsabilidad alguna de su parte y dejar sin efecto cualquier compromiso
3 contractual consignado en el presente contrato, sin necesidad de acudir a la vía judicial y con la única obligación
4 de notificarle por escrito con un (1) mes de anticipación la resolución de la Autoridad Superior de **Puerto**
5 **Quetzal** que así lo disponga, si **Bodegas Agro Im-Ex** incurre en las causales siguientes: a) Por motivos de
6 construcción de nuevas obras, desarrollo o construcción de obras relacionadas con el plan maestro de
7 desarrollo portuario, por razones de necesidad o utilidad de **Puerto Quetzal**, debiendo **Bodegas Agro Im-**
8 **Ex**, devolver el bien objeto del presente contrato, en forma total o parcial dentro del plazo que se establezca
9 para el caso concreto, por parte de **Puerto Quetzal**; b) Por incumplimiento a las obligaciones que el presente
10 contrato le impone, las establecidas en las leyes y demás disposiciones de **Puerto Quetzal** que tuviesen
11 relación con el presente contrato; c) Por falta de pago de dos (2) rentas mensuales y consecutivas; d) Por no
12 constituir las garantías en la forma y plazo establecidos en el presente contrato; e) Por poner en peligro otros
13 bienes dentro de la zona donde se encuentre el área objeto del presente contrato, sin tomar las precauciones
14 que se le indiquen, o haya renuencia a acatar tales disposiciones; f) Por arrendar o subarrendar parcial o
15 totalmente el área objeto del presente contrato; g) Por incumplimiento de las leyes, normativos, reglamentos
16 o disposiciones administrativas emitidas por las autoridades superior y administrativa superior para el buen
17 funcionamiento de **Puerto Quetzal** o de sus servicios; h) Por abandono del área objeto del presente contrato;
18 e, i) Otras causas establecidas en el contrato. **VIGÉSIMA PRIMERA: Efectos procesales.** En caso de
19 incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato, **Bodegas Agro Im-Ex** renuncia al
20 fuero de su domicilio y se somete a los tribunales que **Puerto Quetzal** elija, y acepta desde ya como buenas
21 y ciertas las cuentas que le presente **Puerto Quetzal** acerca del presente contrato y las cantidades adeudadas
22 como líquidas, de plazo vencido y exigible por la vía judicial o extrajudicial, reconociendo éste contrato como
23 título ejecutivo suficiente, señalando como lugar para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos la
24 veintidós (22) avenida, once guión cero cero (11-00), zona quince (15) Vista Hermosa III, del municipio de
25 Guatemala, departamento de Guatemala; y se compromete a notificar por escrito a **Puerto Quetzal**, cualquier

Mariana del Carmen Maza Rodas
Mariana del Carmen Maza Rodas
Abogada y Notaria



26 cambio que sufra la dirección señalada para recibir notificaciones, en el entendido de que si no cumple con
27 esta obligación, se tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se le
28 hagan en la dirección indicada en este instrumento o en el inmueble objeto del arrendamiento. Por su parte
29 **Puerto Quetzal** señala como lugar para recibir notificaciones, citaciones o emplazamientos en el Edificio
30 Administrativo de sede central ubicada en kilómetro ciento dos (102) Autopista Escuintla - Puerto Quetzal,
31 municipio de San José, departamento de Escuintla o las oficinas de la Región Metropolitana ubicadas en la
32 cuarta calle, siete - cincuenta y tres, zona nueve (4ª. C. 7-53 Z.9), Edificio Torre Azul, primer nivel, local
33 ciento cinco (105) del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. **VIGÉSIMA SEGUNDA:**
34 **Aceptación.** En los términos consignados, ambas partes aceptan expresamente el otorgamiento del
35 arrendamiento de conformidad con el contenido de todas las disposiciones del presente contrato. Yo, el notario
36 DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista los documentos antes relacionados en especial
37 aquellos con los cuales se acredita la propiedad del bien cuyo arrendamiento se otorga; c) De haber advertido
38 de la obligación registral del testimonio del presente contrato en el Registro General de la Propiedad de
39 conformidad con la ley y al pago de los impuestos y honorarios que resultaren de dicho registro; y, d) De
40 haber leído íntegramente lo escrito a los otorgantes quienes enterados de su contenido, objeto, validez y
41 demás efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman. Testado: ocho (38), omítase. Entre lí
42 neas: nueve (39), léase.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

48 Ante Mí:

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

Es **TESTIMONIO** de la Escritura Pública número **DIECISIETE (17)**. Autorizada en la ciudad de Guatemala, el siete de julio de dos mil veintidós, por el Infrascrito Notario, que para entregar a **EMPRESA PORTUARIA QUETZAL**, extendiendo en **DIEZ (10)** hojas de papel bond las cuales contienen **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA**, más la presente que contiene la razón del testimonio Hago constar que se cubrió el impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos, adhiriendo en la presente razón un timbre fiscal de cincuenta centavos (Q.0.50). en fe de lo cual las numero, sello y firmo. En la ciudad de Guatemala, el uno de agosto de dos mil veintidós.



Mariana del Carmen Maza Rodas
Mariana del Carmen Maza Rodas
Abogada y Notaria

Arrend. y Att. al cliente
OF. 240-PQ-1017-2020.

area

agales
15-12-20

Ingresado
14-12-20

Puerto Quetzal, Escuintla
26 de noviembre de 2020

Licenciado

Edgar Antonio Lorenzo

Jefe Unidad de Comercialización y Mercadeo

Licenciada

Ana Luisa Mejía Barrientos

Jefe Unidad Asesoría y Planificación Portuaria

Licenciado

Víctor Manuel Barrios Quintanilla

Auditor Interno

Licenciado

Selvyn Osmar Cifuentes Castillo

Jefe Departamento de Otros Servicios Administrativos

Licenciado

Santos Aurelio Álvarez Ramírez

Jefe Departamento de Facturación Cartera y Cobro

Ingeniera

Wendy Eunice Quinto Castillo

Gerente de Seguridad Integral

Licenciado

Francisco José Escobar Salazar

Gerente de Operaciones

Empresa Portuaria Quetzal

Presentes



Respetables Señores:

De manera atenta me dirijo a ustedes, con el objeto de remitirles fotocopia de:

- El Acuerdo No. JD GUION CERO SEIS GUION CINCUENTA Y DOS GUION DOS MIL VEINTE (JD-06-52-2020) que consta en el punto sexto (6°) del acta número cincuenta y dos (52) del año dos mil veinte (2020), de fecha diez (10) de noviembre del año dos mil veinte (2020), notificado el veintitrés (23) de noviembre de dos mil veinte (2020), a la Unidad de Asesoría Jurídica.
- Escritura pública número once (11) de fecha dieciocho (18) de septiembre del dos mil veinte (2020), autorizada por la Notaria Mariana del Carmen Maza Rodas, que contiene Contrato de Arrendamiento de Área, celebrado entre Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Bodega Agro Im-Ex, por el plazo de cinco (5) años, contados a partir de la suscripción del presente contrato.

Solicitándoles velar por el cumplimiento de las obligaciones establecidas como a continuación se describen, bajo su responsabilidad de acuerdo a lo que corresponda, a su gerencia, unidad y departamento.



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

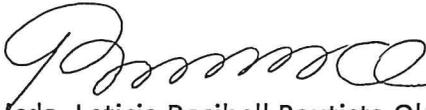
OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL

PBX: (502) 7828-3500, 7881-1205, 7881-1555, 7881-1404, APARTADO POSTAL 07

OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4a. CALLE 7-53, ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL

Gerencia/Unidad/Departamento	Descripción
Unidad de Comercialización y Mercadeo	Clausulas: Cuarta Del Arrendamiento, Quinta Destino de la Fracción, Décima Primera Plazo, Décima Segunda Derechos de Agro Im-Ex, Sociedad Anónima, Décima Tercera Obligaciones de Agro Im-Ex, Sociedad Anónima, Décima Octava Obligaciones de Puerto Quetzal Decima Novena Derechos de Puerto Quetzal.
Unidad Asesoría y Planificación Portuaria	Clausulas: Cuarta Del Arrendamiento, Quinta Destino de la Fracción, Décima Primera Plazo, Décima Segunda Derechos de Agro Im-Ex, Sociedad Anónima, Décima Tercera Obligaciones de Agro Im-Ex, Sociedad Anónima Décima Octava Obligaciones de Puerto Quetzal Decima Novena Derechos de Puerto Quetzal
Departamento de otros Servicios Administrativos	Clausulas: Décima Primera Plazo, Décima Tercera Obligaciones de Agro Im-Ex, Sociedad Anónima.
Departamento de Facturación Cartera y Cobro	Clausulas: Cuarta Del Arrendamiento, Novena Valor de la Renta, Decima Condiciones de pago de la renta mensual Décima Primera Plazo, Décima Tercera Obligaciones de Agro Im-Ex, Sociedad Anónima. Decima Cuarta Regularización de Pago.
Gerencia de Seguridad Integral	Clausulas: Cuarta Del Arrendamiento, Quinto Destino de la Fracción, Décima Primera Plazo, Décima Tercera Obligaciones de Agro Im-Ex, Sociedad Anónima, Décima Sexta Estándares de Seguridad, Décima Séptima Garantía, Seguro de responsabilidad Civil, Décima Octava Obligaciones de Puerto Quetzal Decima Novena Derechos de Puerto Quetzal .
Gerencia de Operaciones	Clausulas: Cuarta Del Arrendamiento, Quinto Destino de la Fracción, Décima Primera Plazo, Décima Tercera Obligaciones de Agro Im-Ex, Sociedad Anónima.

Lo expuesto es para su conocimiento y efecto correspondientes.
Sin otro particular, me es grato suscribirme.


Llcda. Leticia Rosibell Bautista Olaverri
Jefe Unidad de Asesoría Jurídica
Empresa Portuaria Quetzal

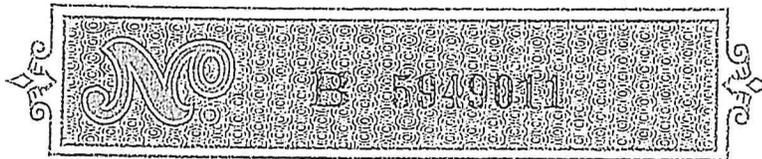
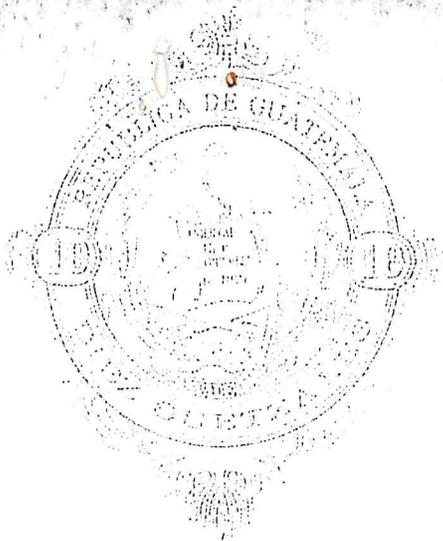


c.c.: Correlativo AJ
LRBO/ob



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: (502) 7828-3500, 7881-1205, 7881-1555, 7881-1404, APARTADO POSTAL 07
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4a. CALLE 7-53, ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 079017

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 **NÚMERO ONCE (11).** En la ciudad de Guatemala, el dieciocho de septiembre de dos mil veinte, ANTE MI:

2 **MARIANA DEL CARMEN MAZA RODAS**, Notario, comparece: Por una parte, **David Berganza Alburéz**, de

3 cuarenta y cuatro años de edad, soltero, Contador Público y Auditor, de este domicilio, se identifica con el

4 Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número dos mil trescientos

5 cincuenta y dos, cero tres mil quinientos veintiuno, cero quinientos dos (2352 03521 0502), extendido por el

6 Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, actúa en su calidad de Gerente General

7 y Representante Legal de la **Empresa Portuaria Quetzal**, personería que acredita por medio del Acuerdo

8 Gubernativo número siete (7), de fecha dieciséis de enero de dos mil veinte, emitido por el Presidente de la

9 República de Guatemala; y acta de toma de posesión del cargo número cero cuatro - dos mil veinte (04-2020), de

10 fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, suscrita en el libro de actas varias de la Gerencia de Recursos Humanos

11 de la Empresa Portuaria Quetzal, autorizado por la Contraloría General de Cuentas bajo el número de registro L

12 dos veintiocho mil ciento sesenta y siete (L2 281.67), de fecha diecinueve de mayo de dos mil quince, donde consta

13 que tomó posesión del cargo para el cual fue nombrado. Y por la otra parte, el señor **ERWIN MECHEL GIER**, de

14 setenta y cinco años de edad, soltero, austriaco, comerciante, con domicilio en el departamento de Guatemala,

15 quien se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI), Código Único de Identificación (CUI), número

16 tres mil cuatrocientos cuarenta y dos, noventa y tres mil trescientos, cero ciento uno (3442 93300 0101), extendido

17 por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien actúa en calidad de

18 **Administrador Único y Representante Legal de la entidad denominada BODEGAS AGRO IM-EX, SOCIEDAD**

19 **ANÓNIMA**, representación que acredita con el Acta Notarial de Nombramiento de fecha nueve de septiembre de

20 dos mil diecinueve, autorizada en la Ciudad de Guatemala, por el Notario Carlos Enrique Rivera Ortiz, la cual quedó

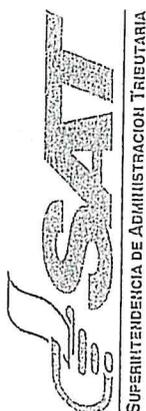
21 inscrita en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala, bajo el número de registro, quinientos

22 setenta y dos mil setecientos veintiséis (572726), folio setecientos veintisiete (727), del libro setecientos veintitrés

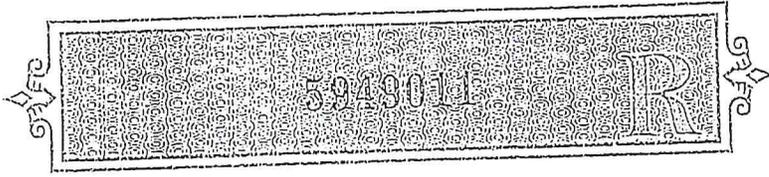
23 (723) de Auxiliares de Comercio. En lo sucesivo, dentro del cuerpo del presente instrumento los otorgantes se

24 denominarán indistintamente respectivamente como **Puerto Quetzal** y **Bodegas Agro Im-Ex**. Como notario,

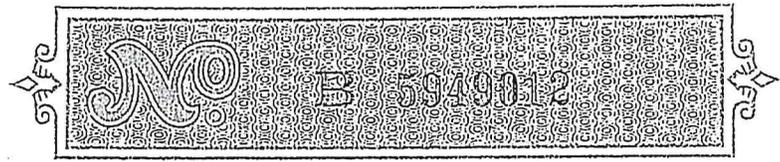
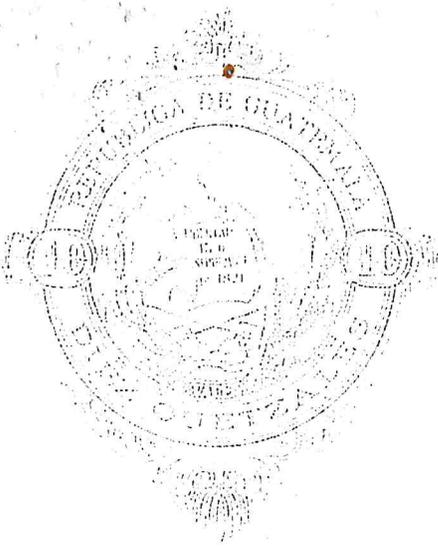
25 hago constar: a) Que tengo a la vista la documentación relacionada; b) Que las representaciones que se ejercitan



Mariana del Carmen Maza Rodas
Abogada y Notaria



son suficientes de conformidad con la ley y a mi juicio, para la celebración del presente contrato; c) Que los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personal anotados; y, d) Hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, y que por medio del presente acto comparecen a otorgar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA**, de conformidad con las cláusulas escriturarias siguientes. **PRIMERA: Antecedentes.** a) Bodegas Agro Im-Ex, con fecha veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, solicitó a Puerto Quetzal, la renovación del contrato de arrendamiento del área de terreno de sesenta metros cuadrados (60m²) ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario de Empresa de Portuaria Quetzal; b) La solicitud fue calificada por la Comisión Técnica nombrada para el efecto mediante el Dictamen número DICT guión COM guión treinta y uno guión dos mil diecisiete (DICT-COM-31-2017), de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, ^{/e1/} en la cual dictaminó que era procedente autorizar la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento. c) La solicitud fue aprobada mediante Acuerdo de Junta Directiva de Puerto Quetzal número JD guión cinco guión treinta y tres guión ^{/m11/} dos diecisiete (JD-5-33-2017), contenido en el punto quinto (5º) del Acta número treinta y tres (33), de fecha veinticuatro (24) de julio del año dos mil diecisiete (2017), de la Sesión de Junta Directiva de Puerto Quetzal, celebrada el veinticuatro de julio de dos mil diecisiete, el cual en su parte resolutive literalmente establece lo siguiente: *ACUERDA: I."... Autorizar la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento entre Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Bodegas Agro IM-EX. Sociedad Anónima, de un área equivalente de sesenta metros cuadrados (60.00 mts²), ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario, con uso exclusivo para la colocación de un cuarto de máquinas, estación de bombeo y bodega de tuberías, mangueras, acoples y equipos de cargas y descargas de alcohol industrial, por el plazo de cinco (5) años, conforme a las condiciones establecidas por la ^{/C/} comisión técnica en el dictamen número DIT guión COM guión treinta y uno guión dos mil diecisiete (DICT-COM-31-2017) de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, contados a partir de la suscripción del nuevo contrato..."* **SEGUNDA: Base legal.** El presente contrato se celebra con fundamento en la Ley Orgánica de Puerto Quetzal (Decreto Ley 100-85) y su Reglamento; en el Código Civil (Decreto Ley 106); en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta,



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA C. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 079018

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD – siete – cuarenta y cinco – dos mil quince (JD-7-45-2015)

2 de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince y sus reformas; y, en el Acuerdo de Junta Directiva de Puerto

3 Quetzal número JD guión cinco guión treinta y tres guión dos diecisiete (JD-5-33-2017), contenido en el punto

4 quinto (5º) del Acta número treinta y tres (33), de fecha veinticuatro (24) de julio del año dos mil diecisiete (2017),

5 emitido por la Junta Directiva de Puerto Quetzal. **TERCERA: Identificación del inmueble.** Expresa el Licenciado

6 David Berganza Alburéz, que su representada es propietaria de la finca rústica inscrita en el Registro General de

7 la Propiedad bajo el número doce (12), folio doce (12), del libro doscientos veinte (220) de Escuintla, la cual se

8 encuentra ubicada en el municipio de San José del departamento de Escuintla, tal como lo acredita con el

9 testimonio de la escritura pública número veintisiete (27) de fecha quince de mayo de mil novecientos ochenta y

10 nueve, autorizada en la ciudad de Guatemala por la Notaria Catalina Cortés Aguilar, cuyas medidas y colindancias

11 constan en su respectiva inscripción de dominio, dentro de la cual se encuentra el área relacionada. **CUARTA:** ✓

12 **Del arrendamiento.** Expone el Licenciado David Berganza Alburéz, en la calidad con que actúa, que su

13 representada es propietaria de la finca identificada en la cláusula anterior, que por este instrumento otorga en

14 calidad de arrendamiento a favor de Bodegas Agro Im-Ex, una fracción de terreno con un área total de sesenta

15 metros cuadrados (60 mts²), ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario de Puerto Quetzal. **QUINTA:** ✓

16 **Destino de la fracción.** La fracción de terreno otorgada en calidad de arrendamiento será destinada para la

17 colocación de un cuarto de máquinas, estación de bombeo y bodega de tubería, mangueras, acoples y equipos de

18 cargas y descargas de alcohol industrial, según lo establecido en el artículo diecinueve (19), numeral uno (1) del

19 Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre

20 de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de

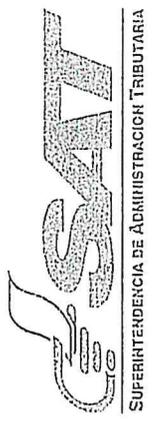
21 Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guión siete guión cuarenta y cinco guión

22 dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince; así como lo considerado en el

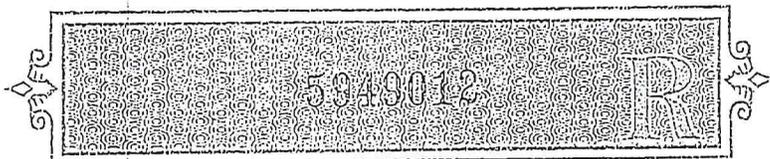
23 dictamen número DICT guión COM guión treinta y uno guión dos mil diecisiete (DICT-COM-31-2017) de fecha

24 veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete. Queda establecido que el presente contrato se circunscribe únicamente

25 a la disposición y aprovechamiento de la fracción de terreno otorgada. **SEXTA: Medidas y colindancias.** Según



Mariana del Carmen Maza Rodas
Abogada y Notaria



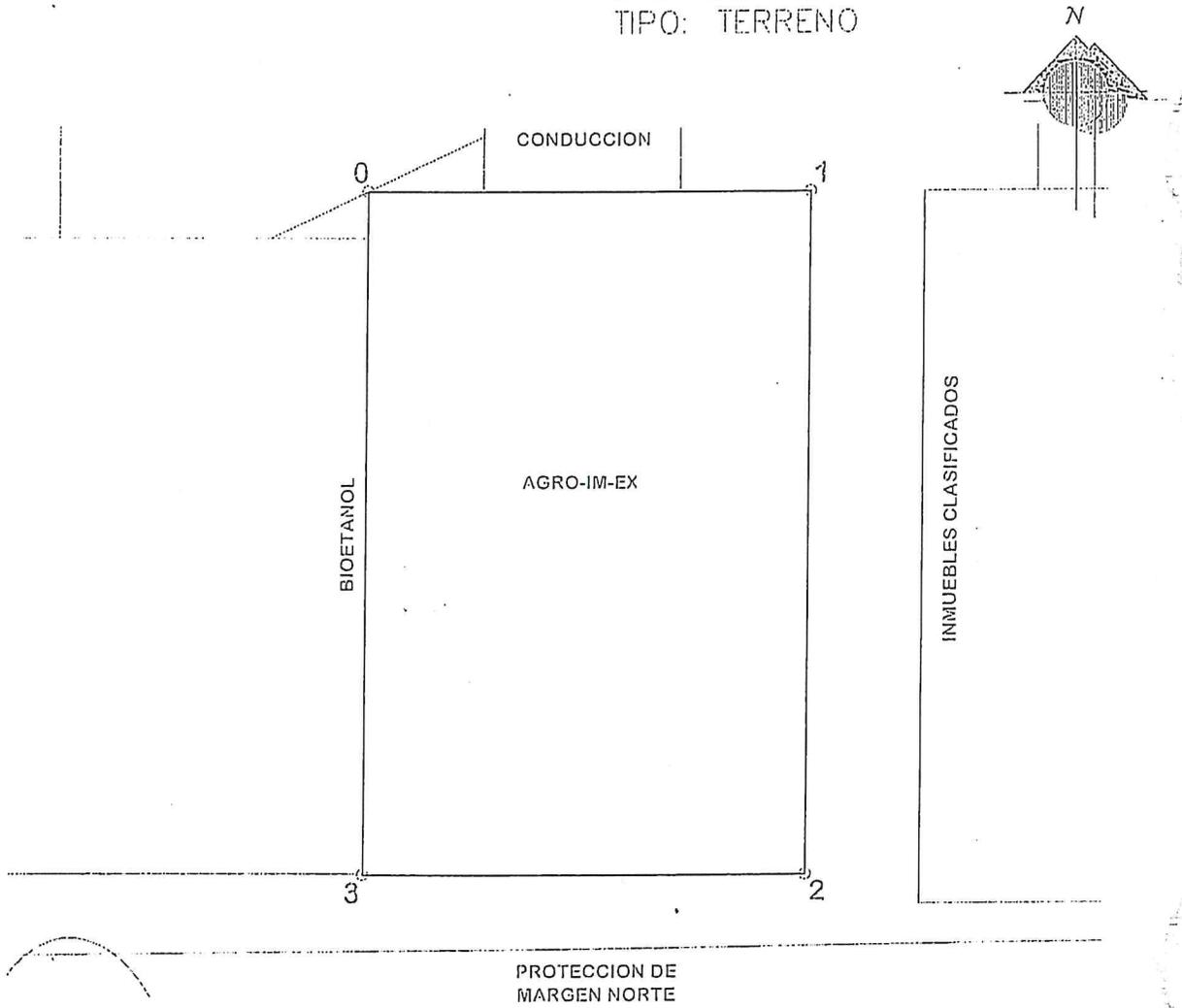
26 el plano elaborado por la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria de Puerto Quetzal, la fracción de terreno
27 objeto de presente contrato tiene las siguientes medidas y colindancias: Al norte: De la estación cero (0) al punto
28 de observación uno (1) con un azimut de noventa grados (90°) cero minutos (0'), cero segundos (0") con una
29 distancia de seis punto veintiséis metros (6.26 mts.), colinda con terreno EPQ. Al este: De la estación uno (1), al
30 punto de observación dos (2), con un azimut de ciento ochenta grados (180°), cero minutos (0'), cero segundos
31 (0") con una distancia de nueve punto cincuenta y ocho metros (9.58 mts.), colinda al este con arrendatario
32 Navahermosa, Sociedad Anónima. Al sur: De la estación dos (2), al punto de observación tres (3), con un azimut
33 de doscientos setenta grados (270°), cero minutos (0'), cero segundos (0") con una distancia de seis punto
34 veintiséis metros (6.26 mts.), colinda con DARSENA OESTE. Al oeste: De la estación tres (3), al punto de
35 observación cero (0), con un azimut de cero grados (0°), cero minutos (0'), cero segundos (0") con una distancia
36 de nueve punto cincuenta y ocho metros (9.58 mts.), colinda con arrendatario Bioetanol, Sociedad Anónima.

37 **SÉPTIMA: Protocolización del plano.** Por requerimiento de los otorgantes, como Notario procedo a protocolizar
38 el plano de medidas y localización de la fracción de terreno otorgada en arrendamiento, el cual pasa a formar
39 parte del presente contrato, correspondiéndole el folio número cincuenta (50), quedando comprendido entre las
40 hojas de papel especial para protocolo números de orden cinco millones novecientos cuarenta y nueve mil doce
41 (5949012) y cinco millones novecientos cuarenta y nueve mil trece (5949013); y de registro setenta y nueve mil
42 dieciocho (~~07918~~/⁰⁷⁹⁰¹⁸) y setenta y nueve mil diecinueve (~~07919~~/⁰⁷⁹⁰¹⁹) del registro notarial a mi cargo correspondiente al

43 presente año. **OCTAVA: Declaración.** Por advertencia del notario y debidamente advertido de las consecuencias
44 legales, el Licenciado David Berganza Alburéz, en la calidad con que actúa, declara expresamente que la fracción
45 de terreno objeto del presente contrato, se encuentra libre de gravámenes, anotaciones y limitaciones en su
46 dominio que puedan afectar los derechos de Bodegas Agro Im-Ex, que la misma es útil para los fines antes
47 indicados y que lo entrega en estado de servir, sin habitación o vivienda alguna, ni existe sobre ella tercero que
48 ejerza o pretenda ejercer derecho de posesión sobre la misma. Asimismo, declara que las anotaciones marginales
49 actuales de los arrendamientos y los usufructos constituidos a favor de otros usuarios de Puerto Quetzal sobre
50 la finca número doce (12), folio doce (12), libro doscientos veinte (220) de Escuintla, no afectan el derecho del

REGISTRO DE ARRENDATARIOS
EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

ARRENDATARIO:
BODEGAS AGRO IM-EX
TIPO: TERRENO



PLANO DE MEDIDAS

ESCALA 1:100

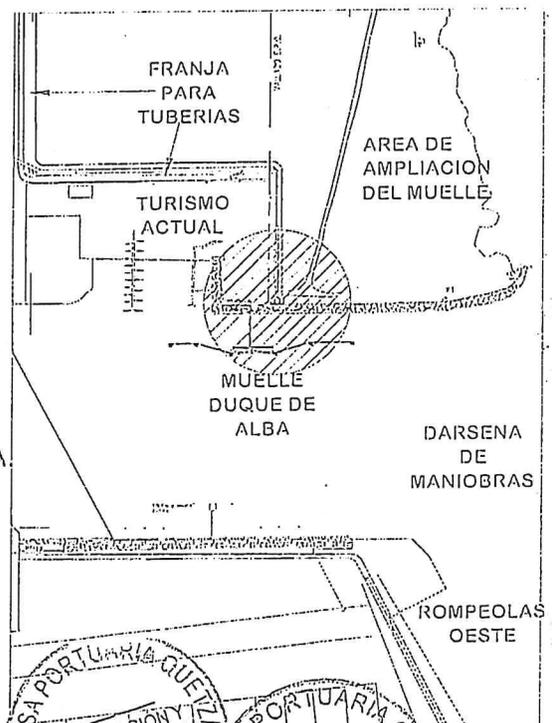
EST	PO	AZIMUT	DISTANCIA
0	1	90°0'0"	6.26
1	2	180°0'0"	9.58
2	3	270°0'0"	6.26
3	0	0°0'0"	9.58

AREA = 60.00 m² ~ 85.87 vrs²

COLINDANCIAS

- AL NORTE: CON TERRENO EPQ
- AL SUR: CON DARSENA OESTE
- AL ESTE: CON ARRENDATARIO NAVAHERMOSA, S.A.
- AL OESTE: CON ARRENDATARIO BIO ETANOL, S.A.

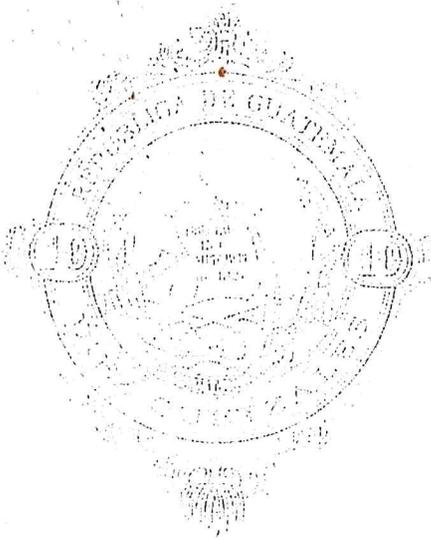
DIRECCION: CALLE A UN COSTADO DE
TURISMO ACTUAL, ZONA 1 RECINTO
PORTUARIO, EMPRESA PORTUARIA QUETZAL



PLANO DE LOCALIZACION Y DIBUJO A ESCALA

FECHA	ACTOS	FECHA	ESTADO	UAPP	EMPRESA PORTUARIA QUETZAL ENLACE CON EL MUNDO	FECHA	ESTADO	UAPP	EMPRESA PORTUARIA QUETZAL ARRENDATARIO CARLOS EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
				INDICADA	UNIDAD DE ASESORIA Y PLANIFICACION PORTUARIA				PLANO DE TERRENO ARRENDADO POR BODEGAS AGRO IM-EX
				MARZO 2020					

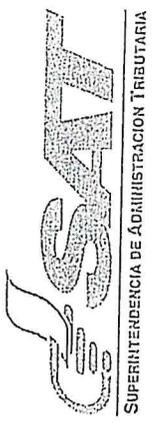
Mariana del Carmen Maza Rodas
Abogada Notaria



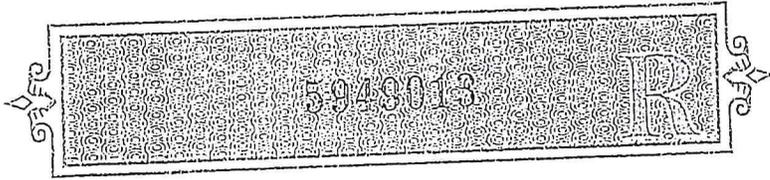
PROTOCOLO

REGISTRO
No 079019
QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

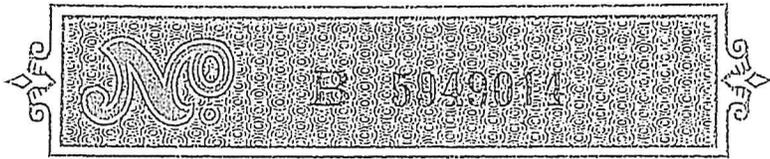
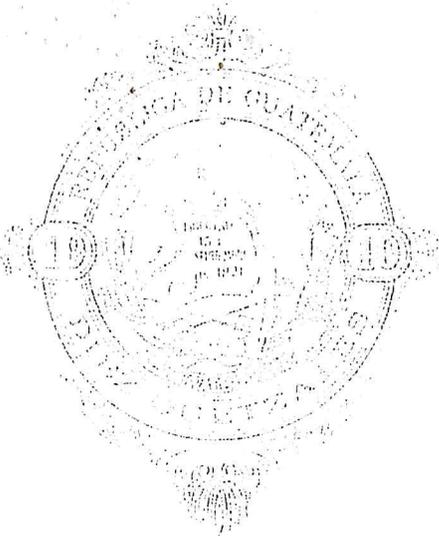
1 arrendamiento que por este acto se formaliza. **NOVENA: Renta mensual.** Por el otorgamiento del arrendamiento
2 y los derechos relacionados Bodegas Agro Im-Ex, deberá pagar a favor de Puerto Quetzal una renta mensual
3 equivalente a **SETENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US.\$ 75.00)**, más
4 el Impuesto al Valor Agregado (IVA). **DÉCIMA: Condiciones de pago de la renta mensual.** Bodegas Agro
5 Im-Ex, debe pagar la renta mensual a que se refiere la cláusula anterior en forma anticipada, en la región central
6 o en la región metropolitana de Puerto Quetzal, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, dentro de los
7 cinco (5) días siguientes a que reciba la factura correspondiente, pago que podrá ser efectuado en Quetzales de
8 acuerdo con el tipo de cambio vigente el día de la emisión de la factura correspondiente. La falta de pago de renta
9 mensual, en la forma y tiempo establecidos, da derecho a Puerto Quetzal a aplicar un recargo por intereses
10 moratorios equivalente al uno por millar (1‰) por cada día de atraso, a partir del sexto día hábil. El valor de la
11 renta mensual por el arrendamiento podrá ser incrementado mediante reforma o actualización del Reglamento
12 Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la
13 Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo -Portuarios bajo el Régimen de Gestión
14 Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD - siete - cuarenta y cinco - dos mil quince (JD-
15 7-45-2015) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince u otra norma que lo sustituya. **DÉCIMA PRIMERA:**
16 **Plazo.** El plazo del presente contrato es de cinco (5) años contados a partir de la suscripción del presente contrato.
17 Este plazo podrá ser prorrogado por una sola vez mediante la suscripción de un contrato de prórroga, siempre que
18 las condiciones contractuales se mantengan inalterables, o mediante una renovación de contrato, en el caso de
19 que una o más condiciones varíen, Bodegas Agro Im-Ex, deberá solicitar, la prórroga o la renovación del
20 contrato, por lo menos con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo contractual, siempre que se
21 encuentre al día en los pagos en concepto de renta y otras obligaciones que le correspondan. **DÉCIMA SEGUNDA:**
22 **Derechos de Bodegas Agro Im-Ex.** Bodegas Agro Im-Ex, tiene derecho a gozar del inmueble objeto del
23 presente contrato, conforme el derecho común y los términos convenidos en el presente contrato, según su
24 naturaleza y destino. **DÉCIMA TERCERA: Obligaciones de Bodegas Agro-Imex.** Bodegas Agro Im-Ex
25 queda obligada a lo siguiente: a) Realizar el pago de la renta del área otorgada en calidad de arrendamiento, en



[Handwritten Signature]
Marina del Carmen Maza Rodas
Abogada y Notaria



26 la forma, plazo y lugar convenidos en el contrato suscrito y de acuerdo con el valor vigente; b) Mantener su calidad
27 de titular de derechos y obligaciones; c) Al terminar el plazo establecido en el presente contrato, devolver el bien /in
28 mueble/
29 dado en arrendamiento en el estado en que fue entregado o con las mejoras incorporadas al inmueble aprobadas
30 por la Empresa Portuaria Quetzal; d) Notificar por escrito con treinta (30) días de anticipación a la fecha de
31 vencimiento del plazo, la devolución del bien inmueble que le fue entregado, con las mejoras incorporadas al
32 inmueble si procediese, a elección de Puerto Quetzal; e) Responder ante Puerto Quetzal o ante terceros, por
33 daños y perjuicios causados como consecuencia de la utilización del bien inmueble otorgado; f) Permitir el ingreso
34 al bien inmueble arrendado a las personas debidamente autorizadas por Puerto Quetzal, que tengan que
35 practicar visitas con propósitos de inspección; g) Circular el bien otorgado en calidad de arrendamiento, utilizando
36 materiales debidamente aprobados por la Gerencia de Mantenimiento de Puerto Quetzal; h) Mantener en buenas
37 condiciones el área otorgada en calidad de arrendamiento y sus instalaciones; i) Mantener el área otorgada en
38 arrendamiento libre de usurpación o invasión; j) Devolver las credenciales, gafetes o carnés de ingreso que Puerto
39 Quetzal le hubiere proporcionado a su personal, al finalizar este contrato o antes si cesare la relación laboral o
40 contractual con sus trabajadores; k) Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de facturación,
41 Cartera y cobros y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de Puerto Quetzal, cualquier cambio de dirección
42 para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos; l) Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento
43 de facturación, Cartera y cobros y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de Puerto Quetzal, cualquier
44 modificación realizada en cualquiera de los registros públicos en los que se encontrare inscrita, en un plazo no
45 mayor a quince (15) días posteriores a dicha modificación; m) Velar por la conservación y protección de los
46 sistemas bióticos; n) Poner a disposición de Puerto Quetzal un plan de contingencias, equipo y personal capacitado
47 para combatir cualquier suceso; ñ) Remover por su cuenta la construcción que hubiese realizado fuera de los
48 límites del área otorgada en calidad de arrendamiento; o) Desarrollar el cien por ciento (100%) del área objeto
49 del presente contrato, caso contrario acepta expresamente que Puerto Quetzal podrá disponer del área, con la
50 finalidad de brindar más oportunidades para el desarrollo industrial y comercial en el ámbito portuario; p) Cualquier
otra obligación a juicio de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal o que se establezca en el presente contrato;



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

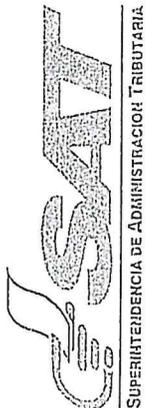
PROTOCOLO

REGISTRO

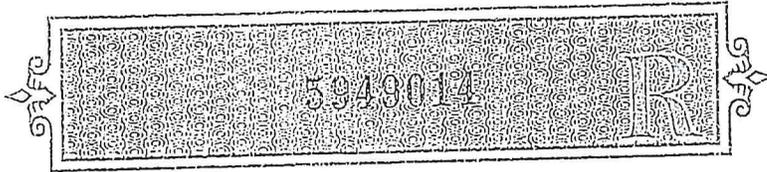
Nº 079020

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

1 q) Presentar trimestralmente la solvencia de las cuotas patronales del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social
 2 (IGSS), a la Gerencia de Seguridad Integral de Puerto Quetzal; r) Renovar anualmente y presentar en la Unidad
 3 de Asesoría Jurídica de Puerto Quetzal la constancia de inscripción y modificación al Registro Tributario Unificado
 4 (RTU), así como la solvencia fiscal; s) Conservar limpios y libres de obstáculos los lugares adyacentes a sus
 5 instalaciones; t) Si fuese aplicable, tramitar la prestación de los servicios de energía eléctrica, agua potable y
 6 teléfono para sus instalaciones, y efectuar el pago por el consumo de dichos servicios, así como los excesos en el
 7 consumo, intereses y mora; u) Depositar la basura en el lugar que le indique Puerto Quetzal; v) Desinfectar y
 8 fumigar por su cuenta, las instalaciones que ocupe cuando Puerto Quetzal lo requiera, si fuese aplicable; w)
 9 Mantener un equipo adecuado contra incendio de acuerdo a lo que estipule Puerto Quetzal; x) Presentar a
 10 Puerto Quetzal la nómina del personal a su servicio con los datos que se le solicite; y) Cumplir las disposiciones
 11 emanadas de Puerto Quetzal de cualquier naturaleza que sean relativas a este contrato; z) Cumplir las
 12 estipulaciones pactadas en este contrato, las que señalen las leyes aplicables de la República, así como la Ley
 13 Orgánica de Puerto Quetzal, sus reglamentos y demás ordenamientos; aa) Cumplir con los requisitos y
 14 obligaciones del orden fiscal, laboral, administrativo, económico y demás que le corresponden; sin embargo, las
 15 partes acuerdan que las obligaciones fiscales que correspondan por la propiedad del inmueble serán a cargo de
 16 Puerto Quetzal; ab) Cumplir con las normas o disposiciones técnicas de construcción y estructura especificadas
 17 en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y
 18 Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo - Portuarios bajo el
 19 Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guión siete guión cuarenta
 20 y cinco guión dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince, el cual es de su
 21 conocimiento, y en caso se le autorizaran construcciones nuevas o mejoras, éstas quedarán incorporadas al
 22 inmueble sin costo para Puerto Quetzal. Las instalaciones desmontables o aquellas que no afecten o destruyan
 23 el inmueble pueden ser separadas por Bodegas Agro Im-Ex; ac) Pagar los gastos de cobro judicial o
 24 extrajudicial; ad) Pagar los gastos corrientes que ocasionen las disposiciones sobre limpieza, salubridad e higiene
 25 que ordenen las autoridades de Puerto Quetzal y demás que conlleve este contrato; ae) Cumplir con cualquier



Mariana del Carmen Maza Rodas
 Mariana del Carmen Maza Rodas
 Abogada y Notaria



26 sanción que le sea legalmente impuesta por Puerto Quetzal, en caso de infracciones a normativos o reglamentos;

27 af) Respetar todas las instalaciones de Puerto Quetzal; ag) Observar cualquier disposición que sobre seguridad

28 implemente Puerto Quetzal o que rijan el quehacer portuario; ah) Contar con planes y medidas de seguridad

29 industrial, antiterrorista y antinarcótica, de acuerdo con el Plan de Seguridad de Puerto Quetzal; ai) Si fuere

30 aplicable, Bodegas Agro Im-Ex, dentro de un plazo que no debe exceder de seis (6) meses contados a partir de

31 la suscripción del contrato, deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental, así como los permisos, certificados

32 o licencias otorgadas por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales; no obstante lo anterior, se le eximirá si

33 comprueba haberlos presentado con antelación; aj) Devolver el bien inmueble dado en arrendamiento a Puerto

34 Quetzal, previo al vencimiento del plazo contractual, ya sea en forma total o parcial, dentro del plazo que se

35 establezca en el caso concreto, en los casos en que Puerto Quetzal desee construir nuevas obras sobre el área

36 otorgada o planea utilizarla para fines de desarrollo portuario, siempre y cuando sea conforme al plan maestro de

37 desarrollo portuario y sea por motivos de necesidad o utilidad; y ak) Cualquier otra obligación que disponga la

38 Autoridad Superior de Puerto Quetzal que tenga relación con el presente contrato. **DÉCIMA CUARTA:**

39 **Regularización de pagos.** Bodegas Agro Im-Ex, acepta expresamente que Puerto Quetzal, requiera el pago

40 que dejó de percibir en concepto de rentas atrasadas por el área en referencia, desde el veintiocho de diciembre

41 de dos mil dieciséis, el cual deberá incluirse en la primera factura que para el efecto emita el Departamento de

42 Facturación Cartera y Cobros de Puerto Quetzal. **DÉCIMA QUINTA: Prohibiciones de Bodegas Agro Im-ex.**

43 El arrendamiento contenido en el presente contrato se otorga con motivo del destino específico descrito en la

44 cláusula quinta del presente contrato, por lo tanto a Bodegas Agro Im-Ex le queda expresamente prohibido lo

45 siguiente: a) Ceder, arrendar y/o subarrendar total o parcialmente el área otorgada en calidad de arrendamiento,

46 tampoco podrá darle un destino diferente al señalado sin la autorización expresa de la Autoridad Superior de

47 Puerto Quetzal, previo dictamen favorable de la Comisión Técnica correspondiente, salvo en lo que respecta a

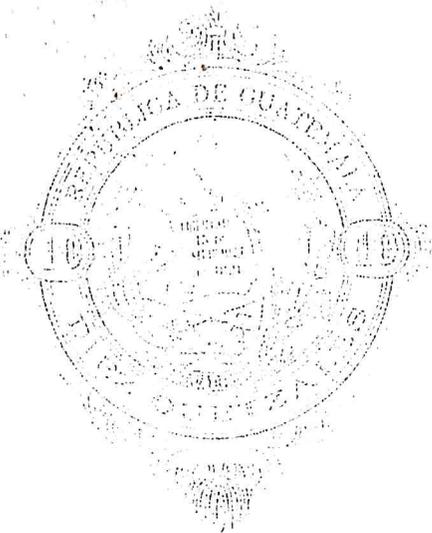
48 construcciones sobre la misma y lo que dichas construcciones impliquen; b) Talar árboles en las zonas de la finca

49 portuaria. En caso necesario y con la autorización de la autoridad competente, la tala deberá compensarse por el

50 equivalente a ocho (8) árboles por cada uno talado, en las áreas que Puerto Quetzal indique a través de la Gerencia



PROTOCOLO



REGISTRO

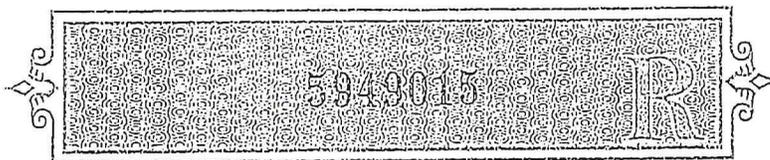
Nº 079021

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

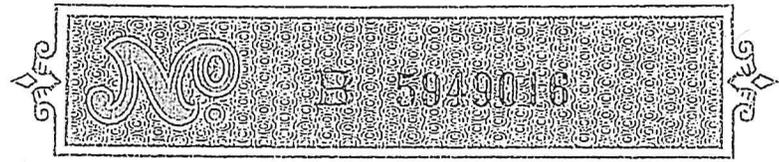
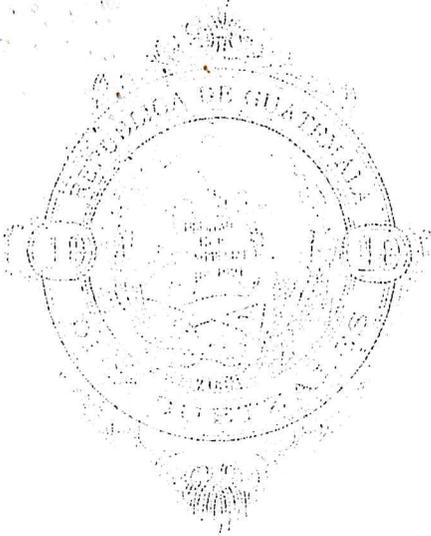
1 de Seguridad Integral; c) Usar áreas fuera del perímetro otorgado en arrendamiento, para parqueo de vehículos
2 y maquinaria; d) Realizar actividades u operaciones que generen daños al medio ambiente, sin tomar las medidas
3 de seguridad necesarias; e) Fomentar y participar en medidas de hecho que afecten el normal desenvolvimiento
4 de las actividades portuarias y del funcionamiento de Puerto Quetzal; y, f) Facilitar el área otorgada en
5 arrendamiento para llevar a cabo actividades políticas y de cualquier naturaleza que afecten el orden, la limpieza
6 y seguridad de Puerto Quetzal. **DÉCIMA SEXTA: Estándares de seguridad.** Bodegas Agro Im-Ex queda
7 obligada a sujetarse y acatar las disposiciones en materia de seguridad portuaria de Puerto Quetzal,
8 especialmente las derivadas de la implementación del Código Internacional para la Protección de los Buques y de
9 las Instalaciones Portuarias (Código PBIP), Alianza Empresarial para el Comercio Seguro (BASC), Sistema de
10 Gestión de Seguridad y Salud Laboral (OHSAS 18,001:2007), Sistema de Gestión Ambiental (ISO: 14,001:2004),
11 y de la Norma para el Aseguramiento de la Cadena de Suministro (ISO 28,001:2007). **DÉCIMA SÉPTIMA:**
12 Garantías. Bodegas Agro Im-Ex deberá ^{/contratar/} otorgar a favor y a entera satisfacción de Puerto Quetzal, dentro de
13 los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato un Seguro de Responsabilidad Civil que
14 responda por cualquier daño o perjuicio causado a bienes de Puerto Quetzal o de terceros, por un monto no
15 menor a UN MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON VEINTECINCO
16 CENTAVOS (US \$ 1,500.00), el cual deberá estar vigente durante el plazo del presente contrato. Si derivado
17 de alguna futura modificación o reforma que pudiere sufrir el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso
18 y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la
19 Prestación de Servicios Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, emitido por la Autoridad
20 Superior de Puerto Quetzal o el cuerpo legal que regule la materia, respecto a las garantías, Bodegas Agro
21 Im-Ex, se obliga expresamente a cumplir de manera inmediata, con el primer requerimiento escrito que le hiciere
22 Puerto Quetzal en cuanto a constituir alguna garantía adicional a la estipulada en la presente cláusula. **DÉCIMA**
23 **OCTAVA: Obligaciones de Puerto Quetzal.** En su calidad de propietario del bien objeto del presente contrato,
24 Puerto Quetzal tiene las siguientes obligaciones: a) Entregar la fracción de terreno *ad corpus* manifestando
25 Bodegas Agro Im-Ex, que acepta el estado actual en que se encuentra el inmueble otorgado, lo cual deberá




Mariana del Carmen Maza Rodas
Abogada y Notaria



26 hacer constar en acta notarial o administrativa; b) Mantener a Bodegas Agro Im-Ex, en el goce pacífico del
27 inmueble y defender el uso contra terceros que pretendan o quieran ejercer algún derecho sobre el mismo; c)
28 Prestar la colaboración necesaria a Bodegas Agro Im-Ex, una vez satisfechos los requisitos exigidos para el
29 efecto; y, d) No estorbar el aprovechamiento del inmueble. **DÉCIMA NOVENA: Derechos de Puerto Quetzal.**
30 En su calidad de propietario del bien objeto del presente contrato, Puerto Quetzal tiene los siguientes derechos:
31 a) Dar por terminado unilateralmente el presente contrato sin responsabilidad alguna de su parte por
32 incumplimiento de una o más de las obligaciones señaladas en el presente contrato; b) Incrementar el valor por
33 metro cuadrado del inmueble otorgado en calidad de arrendamiento, mediante reformas o modificaciones del
34 Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre
35 de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de
36 Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD - siete - cuarenta y cinco - dos mil
37 quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince o el cuerpo legal que estuviere vigente
38 y fuese aplicable a la relación contractual instituida mediante el presente contrato. **VIGÉSIMA: Terminación del**
39 **contrato.** El presente contrato se dará por terminado: a) Por vencimiento del plazo establecido, o de sus
40 respectivas prórrogas o renovaciones; b) Por renuncia expresa de Bodegas Agro Im-Ex, al arrendamiento
41 contenido en el presente contrato con sesenta (60) días de anticipación a la fecha señalada para la finalización del
42 presente contrato; c) Por convenio expreso de las partes; d) Por rescisión del contrato de conformidad con la ley;
43 y, e) Por las causas señaladas en la ley. **VIGÉSIMA PRIMERA: Terminación anticipada.** Puerto Quetzal
44 podrá dar por terminado el presente contrato en forma anticipada y unilateral, sin responsabilidad alguna de su
45 parte y sin necesidad de acudir a la vía judicial, para lo cual bastará la notificación del acuerdo de la Autoridad
46 Superior de Puerto Quetzal que así lo disponga, en cualquiera de los casos siguientes: a) Por motivos de
47 construcción de nuevas obras, desarrollo o construcción de obras relacionadas con el plan maestro de desarrollo
48 portuario; por razones de necesidad o utilidad de Puerto Quetzal, debiendo Bodegas Agro Im-Ex, devolver el
49 bien objeto del presente contrato, en forma total o parcial dentro del plazo que se establezca para el caso concreto,
50 por parte de Puerto Quetzal; b) Incumplimiento a las obligaciones que el presente contrato le impone, las



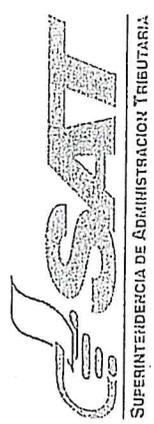
IMPRESION NACIONAL DE GUARADOS EN ACERO - GUATEMALA, G. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 079022

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022



1 establecidas en las leyes y demás disposiciones de Puerto Quetzal que tuviesen relación con el presente contrato;

2 c) Falta de pago de dos (2) rentas mensuales y consecutivas; d) Por no constituir las garantías en la forma y plazo

3 establecidos en el presente contrato; e) Por no iniciar la construcción del proyecto dentro de los seis (6) meses

4 siguientes a la fecha de entrega del área objeto del presente contrato; f) Poner en peligro otros bienes dentro de

5 la zona donde se encuentre el área objeto del presente contrato, sin tomar las precauciones que se le indiquen, o

6 haya renuencia a acatar tales disposiciones; g) Por arrendar o subarrendar parcial o totalmente el área objeto del

7 presente contrato; h) Por incumplimiento de las leyes, normativos, reglamentos o disposiciones administrativas

8 emitidas por las autoridades superior y administrativa superior para el buen funcionamiento de Puerto Quetzal

9 o de sus servicios; i) Por abandono del área objeto del presente contrato; y, j) Otras causas establecidas en el

10 contrato. **VIGÉSIMA SEGUNDA: Efectos procesales.** En caso de incumplimiento de las obligaciones

11 establecidas en el presente contrato, Bodegas Agro Im-Ex renuncia al fuero de su domicilio y se somete a los

12 tribunales que Puerto Quetzal elija, y acepta desde ya como buenas y ciertas las cuentas que le presente Puerto

13 Quetzal acerca del presente contrato y las cantidades adeudadas como líquidas, de plazo vencido y exigible por

14 la vía judicial o extrajudicial, reconociendo éste contrato como título ejecutivo suficiente, señalando como lugar

15 para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos la veintidós (22) avenida, once guión cero cero (11-00),

16 zona quince (15) Vista Hermosa III, del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; y se compromete

17 a notificar por escrito a Puerto Quetzal, cualquier cambio que sufra la dirección señalada para recibir

18 notificaciones, en el entendido de que si no cumple con esta obligación, se tendrán por válidas y bien hechas las

19 notificaciones, citaciones y emplazamientos que se le hagan en la dirección indicada en este instrumento. Por su

20 parte Puerto Quetzal señala como lugar para recibir notificaciones, citaciones o emplazamientos en el Edificio

21 Administrativo de sede central ubicada en kilómetro ciento dos (102) Autopista Escuintla - Puerto Quetzal,

22 municipio de San José, departamento de Escuintla o las oficinas de la Región Metropolitana ubicadas en la cuarta

23 calle, siete - cincuenta y tres, zona nueve (4ª. C. 7-53 Z.9), Edificio Torre Azul, primer nivel, local ciento cinco

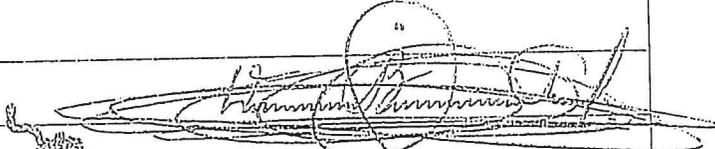
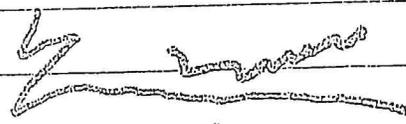
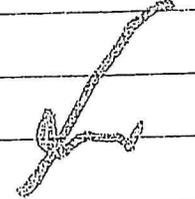
24 (105) del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. **VIGÉSIMA TERCERA: Aceptación.** En los

25 términos consignados, ambas partes aceptan expresamente el otorgamiento del arrendamiento de conformidad

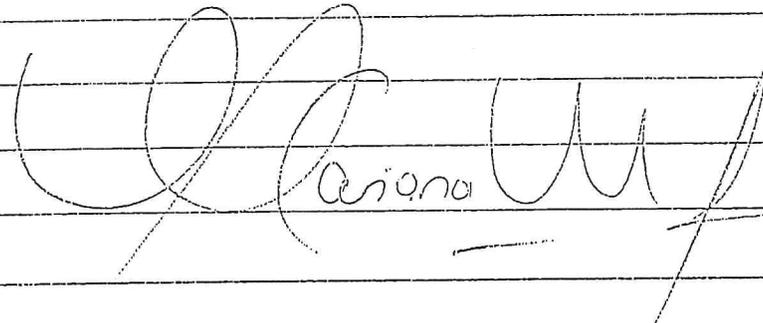
Mariana del Carmen Maza Rodas
Abogada y Notaria



26 con el contenido de todas las disposiciones del presente contrato. Yo, el notario DOY FE: a) De todo lo expuesto;
27 b) De haber tenido a la vista los documentos antes relacionados en especial aquellos con los cuales se acredita la
28 propiedad del bien cuyo arrendamiento se otorga; c) De haber advertido de la obligación registral del testimonio
29 del presente contrato en el Registro General de la Propiedad de conformidad con la ley y al pago de los impuestos
30 y honorarios que resultaren de dicho registro; y, d) De haber leído íntegramente lo escrito a los otorgantes quienes
31 enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman. Testado: 1a, s,
32 s, s, s, 07918, 07919, otorgar, omítase. Entre líneas: el, mil, C, 079018, 079019, contratar
léase.

33
34
35 
36 
37 

42 Dnte mí:

45
46 
47
48
49
50

ES COPIA SIMPLE LEGALIZADA de la Escritura Pública NÚMERO ONCE (11) autorizada en esta ciudad el dieciocho de septiembre de dos mil veinte, por la Infrascrita Notario que para entregar a **EMPRESA PORTUARIA QUETZAL**, extendiendo, numero, sello y firma en siete (7) hojas, más la presente hoja de papel bond tamaño oficio donde consta esta razón. En la ciudad de Guatemala, el veintidós de octubre de dos mil veinte.



Mariana del Carmen Maza Rodas
Notaria

Mariana del Carmen Maza Rodas
Mariana del Carmen Maza Rodas
Abogada y Notaria



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: 7828-3500

OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4ª. CALLE 7-53, ZONA 9, EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
TELÉFONOS: 2312-5000, 2312-5002 - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

1

EL INFRASCRITO SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, CERTIFICA: Que tuvo a la vista el Libro de Sesiones Ordinarias y Extraordinarias de la Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal, en el que consta el punto sexto (6º) del acta número cincuenta y dos (52) del año dos mil veinte, de fecha diez de noviembre de dos mil veinte, de la Sesión Ordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: **JD GUION CERO SEIS GUION CINCUENTA Y DOS GUION DOS MIL VEINTE (JD-06-52-2020).**

CONSIDERANDO: Que mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cinco guion treinta y tres guion dos mil diecisiete (JD-5-33-2017), de fecha veinticuatro de julio del año dos mil diecisiete, se acordó: *"...I. Autorizar la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Bodegas Agro IM-EX, Sociedad Anónima, de un área equivalente a sesenta metros cuadrados (60.00 mts²), ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario, con uso exclusivo para la colocación de un cuarto de máquinas, estación de bombeo y bodega de tuberías, mangueras, acoples y equipos de carga y descarga de alcohol industrial, por un plazo contractual de cinco (5) años, conforme las condiciones establecidas por la comisión técnica en el dictamen número DICT guion COM guion treinta y uno guion dos mil diecisiete (DICT-COM-31-2017) de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, contados a partir de la suscripción del nuevo contrato..."*; asimismo, la Secretaría de Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal, mediante nota de instrucción número JD guion treinta y uno guion dos mil veinte (JD-31-2020) de fecha cuatro de agosto de dos mil veinte, indico que por instrucciones de este cuerpo colegiado en Sesión número treinta y uno guion dos mil veinte (31-2020) de fecha tres de agosto de dos mil veinte, se traslada el expediente en mención para la elaboración del contrato correspondiente. **CONSIDERANDO:** Que con fecha dieciocho de septiembre de dos mil veinte, fue autorizada en la ciudad de Guatemala la Escritura Pública número once (11) por la Notaria Mariana del Carmen Maza Rodas, misma que contiene el contrato de arrendamiento suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Bodegas Agro IM-EX, Sociedad Anónima



JD-06-52-2020
DBA/mtdem



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: 7828-3500

OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4ª. CALLE 7-53, ZONA 9, EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
TELÉFONOS: 2312-5000, 2312-5002 - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

2

por un área de sesenta metros cuadrados (60 m²), ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario de Puerto Quetzal destinada exclusivamente para la colocación de un cuarto de máquinas, estación de bombeo y bodega de tuberías, mangueras, acoples y equipos de carga y descarga de alcohol industrial, por un plazo de cinco (5) años, contados a partir de la suscripción del Contrato contenido en la Escritura Pública antes relacionada. **CONSIDERANDO:** Que dentro del expediente de mérito, obra el Dictamen Jurídico número DICT punto doscientos cuarenta guion ciento setenta y cinco guion diez diagonal dos mil veinte (DICT.240-175-10/2020) de fecha trece de octubre de dos mil veinte, emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Empresa Portuaria Quetzal, el cual indica que es jurídicamente procedente que la Honorable Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal apruebe el Contrato de arrendamiento de área contenido en la Escritura Pública número once (11) de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veinte, autorizada por la Notaria Mariana Del Carmen Maza Rodas, suscrita entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Bodegas Agro IM-EX, Sociedad Anónima. **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF punto doscientos diez guión PQ guión GG guión un mil ciento ochenta y tres guion dos mil veinte diagonal DBA diagonal gavh (OF.210-PQ-GG-1183-2020/DBA/gavh) de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte, el Gerente General de la Empresa Portuaria Quetzal, eleva a conocimiento, discusión y eventual aprobación de la Honorable Junta Directiva el contrato contenido en la Escritura Pública antes relacionada. **POR TANTO:** La Junta Directiva con base en lo considerado y en ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 9 del Decreto Ley 100-85, Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal; artículo 11, 12, 40, 43, y 49 del Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el régimen de gestión indirecta; por unanimidad; **ACUERDA: I.** Aprobar el contrato de arrendamiento contenido en la Escritura Pública número once (11) de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veinte, autorizada por la Notaria Mariana del Carmen Maza Rodas, suscrita entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Bodegas Agro IM-EX, Sociedad Anónima

JD-06-52-2020
DBA/mtdem



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: 7828-3500

OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4ª. CALLE 7-53, ZONA 9, EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
TELÉFONOS: 2312-5000, 2312-5002 - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

3

con motivo del arrendamiento por un área de sesenta metros cuadrados (60 m²), ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario de Puerto Quetzal; destinada exclusivamente para la colocación de un cuarto de máquinas, estación de bombeo y bodega de tuberías, mangueras, acoples y equipos de carga y descarga de alcohol industrial; por un plazo de cinco (5) años, contados a partir de la suscripción del Contrato contenido en la Escritura Publica antes relacionada. **II.** Trasládese el presente expediente a la Unidad de Asesoría Jurídica, para continuar con los trámites correspondientes. **III.** El presente acuerdo surte efectos inmediatamente. **IV. NOTIFÍQUESE.** -----

Y para los usos legales que procedan conforme a derecho, extendiendo, numero, sello y firma la presente certificación, la cual consta en tres (3) hojas de papel membretado tamaño oficio de la Empresa Portuaria Quetzal impresas únicamente en el anverso. En la ciudad de Guatemala, el día jueves doce de noviembre del año dos mil veinte. -----

LIC. DAVID BERGANZA ALBUREZ
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA



LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ SILVA
SECRETARIA GENERAL

