

Att. al cliente y Gerencia

*Impresado
are 6/3/23.*

Puerto Quetzal, Escuintla
01 de marzo de 2023

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO

RECIBIDO
02 MAR 2023

ÁREA SECRETARIAL
HORA: *9:25* FIRMA: *[Firma]*

Licenciado
Edgar Antonio Lorenzo
Jefe Unidad de Comercialización y Mercadeo
Licenciado
Víctor Manuel Barriós 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
Licenciada
Ana Luisa Mejía Barrientos
Empresa Portuaria Quetzal
Presente

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
ATENCIÓN AL CLIENTE
RECIBIDO
03 MAR 2023
HORA: *11:55* FIRMA: *[Firma]*

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

- Acuerdo No. JD GUION CERO CUATRO GUION QUINCE GUION DOS MIL VEINTITRES (JD-04-15-2023) que consta en el punto cuatro (4°) del acta número quince (15) del año dos mil veintitrés (2023), de fecha veinticuatro (24) de febrero del año dos mil veintitrés (2023), notificado el veintiocho (28) de febrero de dos mil veintitrés (2023), a esta Unidad de Asesoría Jurídica.
- Escritura Pública Número cincuenta (50), de fecha veintisiete (27) de octubre de 2022, que contiene el contrato de Arrendamiento de Área de 42,329.85 M², ubicada en la zona 4, del Recinto Portuario, a nombre de la entidad **COMERCIO INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA**.

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.

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO

RECIBIDO
03 MAR 2023

ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS - VENTANILLA ÚNICA
HORA: *14:30* FIRMA: *[Firma]*



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.



Gerencia/Área/Unidad	Descripción
Unidad de Comercialización y Mercadeo	CUARTA: Del Arrendamiento. QUINTA: Destino de la fracción. NOVENA: Plazo.
Departamento de Facturación Cartera y Cobro	CUARTA: Del Arrendamiento. QUINTA: Destino de la fracción. OCTAVA: Renta Mensual y Condiciones de pago. NOVENA: Plazo. DÉCIMA SEGUNDA: Garantías.
Gerencia de Seguridad Integral	CUARTA: Del Arrendamiento. QUINTA: Destino de la fracción. NOVENA: Plazo. DÉCIMA: Obligaciones y Prohibiciones de COINSA. DÉCIMA PRIMERA. Derechos de COINSA. DÉCIMA SEGUNDA: Garantías. DÉCIMA TERCERA. Derechos de COINSA. DÉCIMA CUARTA: Obligaciones y Derechos de Puerto Quetzal.
Gerencia de Operaciones	CUARTA: Del Arrendamiento. QUINTA: Destino de la fracción. NOVENA: Plazo. Obligaciones y Prohibiciones de COINSA. DÉCIMA: Obligaciones y Prohibiciones de COINSA. DÉCIMA PRIMERA. Derechos de COINSA. DÉCIMA SEGUNDA: Garantías. DÉCIMA TERCERA. Derechos de COINSA. DÉCIMA CUARTA: Obligaciones y 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.



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
TELÉFONO: 2312-5000, - 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 Cuarto (4º) del acta número quince (15) de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, de la Sesión Extraordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: **JD GUION CERO CUATRO GUION QUINCE GUION DOS MIL VEINTITRÉS (JD-04-15-2023). CONSIDERANDO:** Que de conformidad con la Escritura Pública número cincuenta (50), autorizada en el municipio de San José, departamento de Escuintla, con fecha veintisiete de octubre de dos mil veintidós, por la Notaria Telma Ileana Ortiz Palma, suscrita entre Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, se otorgó Contrato de Arrendamiento de un Área en la zona cuatro (4) de la finca propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, cuyo objeto es realizar las actividades portuarias siguientes: a) Lavado de contenedores; b) Empapelado de contenedores; c) Fumigación de Contenedores; d) Bodegas; e) Básculas; f) Preparación de Contenedores; g) Inspecciones dentro del patio; y, h) Otras derivadas y complementarias a los servicios portuarios, otorgado por un plazo de plazo de diez (10) años contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del inmueble, la cual se hará constar en acta administrativa, a favor de la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el Dictamen número DICT guion COM guion cero cuarenta y nueve guion dos mil veintidos (DICT-COM-049-2022), de fecha diecisiete de octubre de dos mil veintidós. **CONSIDERANDO:** Que con fecha tres de enero del año dos mil veintitrés, fue recibido en la Empresa Portuaria Quetzal, el oficio sin número de referencia de fecha tres de enero del año dos mil veintitrés, mediante el cual la entidad COMERCIO INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA solicitó a la Empresa Portuaria Quetzal incentivo en el pago de la renta mensual dado que la inversión que se realizará en el área arrendada asciende a un monto total de UN MILLÓN QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,523,000.00), ya que mientras duren los trabajos de construcción no se podrán iniciar operaciones ni percibir ingresos por parte de dicha entidad, por lo que solicitan que dicha renta se empiece a cobrar por parte de Empresa Portuaria Quetzal

JD-04-15-2023 - APROBACIÓN SOLICITUD COMERCIO INMOBILIARIO, S.A.










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
TELÉFONO: 2312-5000, - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

2

hasta la efectiva finalización de los trabajos. **CONSIDERANDO:** Que con fecha dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, se emitió por parte de la Comisión Técnica nombrada para el efecto, el Dictamen de Comisión número DICT guion COM guion cero cero cuatro guion dos mil veintitrés (DICT-COM-004-2023), el cual establece que es PROCEDENTE que la Junta Directiva de Empresa Portuaria Quetzal, analice y eventualmente apruebe los pagos en concepto de renta mensual por el arrendamiento de área, siendo computados o realizados en un período no mayor de nueve (9) meses calendario a partir del día siguiente de la notificación de la aprobación de la Junta Directiva de Empresa Portuaria Quetzal, en caso acceda a la petición respectiva por parte de la entidad COMERCIO INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA. Se recomienda instruir a la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria y Gerencia de Mantenimiento de Empresa Portuaria Quetzal, que verifiquen y den seguimiento a los planos constructivos y trabajos de construcción que realizará la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, en un plazo de nueve (9) meses; al Departamento de Facturación, Cartera y Cobros de la Empresa Portuaria Quetzal, que empiece a facturar el arrendamiento de área a la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, hasta haberse cumplido los nueve (9) meses calendario, contados a partir del día siguiente de la notificación de la aprobación de la Junta Directiva de Empresa Portuaria Quetzal, en caso se acceda a la petición de la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima; y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de Empresa Portuaria Quetzal, para que proceda a entregar efectivamente el área otorgada en arrendamiento a la entidad anteriormente relacionada, mediante la suscripción del acta respectiva. **CONSIDERANDO:** Que el artículo 34 del Reglamento Interno para regular y autorizar y 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 establece: *"Cuando un usufructuario y/o arrendatario desarrolle proyectos de infraestructura que se extiendan en áreas de uso común dentro de Puerto Quetzal, se podrá aplicar un incentivo consistente en un descuento mensual del 15% sobre el monto total mensual del canon o renta por un plazo determinado...Para poder aplicar los incentivos, el arrendatario y/o usufructuario deberán realizar el requerimiento a la Autoridad Administrativa Superior, quién para determinar la*

JD-04-15-2023 - APROBACIÓN SOLICITUD COMERCIO INMOBILIARIO, S.A.





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
TELÉFONO: 2312-5000, - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

3

procedencia requerirá dictamen técnico que deberá ser emitido, de manera conjunta por la Unidad de Asesoría Jurídica, la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria y la Gerencia Financiera. En el dictamen deberá establecerse la procedencia del incentivo, el porcentaje a aplicar y el plazo." Asimismo, el artículo 5 de la Política y Normativa de Incentivos y Penalizaciones aplicables en Puerto Quetzal (Acuerdo de Intervención número I-063-2015) establece lo siguiente: "*Incentivo por nueva inversión en Finca Portuaria. Consiste en otorgar beneficios tarifarios al usuario que por su cuenta: diseñe, construya, administre y opere nuevos proyectos portuarios que adecúen, modernicen, amplíen y transformen las capacidades de muelles, almacenamiento o infraestructura vial disponible. Cada caso será evaluado en forma particular y la Autoridad Superior por medio de la Autoridad Administrativa designará una comisión multidisciplinaria para dictaminar sobre la viabilidad. Algunos de los modelos de inversión que pueden ser tomados como base son: Construcción (...) entre otros."* **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF guion doscientos diez guion GG guion cero cuarenta y nueve guion dos mil veintitrés diagonal FAAQ diagonal la (OF-210 -GG-049-2023/FAAQ/la), de fecha diecisiete de febrero del año dos mil veintitrés, el Gerente General de la Empresa Portuaria Quetzal, eleva a la Honorable Junta Directiva para su conocimiento y eventual autorización, el expediente relacionado con la solicitud, presentada por la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima. **POR TANTO:** La Junta Directiva con base en lo considerado, artículo 9 del Decreto Ley 100-85, Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal, por mayoría; **ACUERDA: I.** Autorizar en concepto de incentivo, a favor de la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, que el cobro de la renta mensual por el Arrendamiento de un área ubicada en la zona cuatro (4) de la finca propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, se inicie a aplicar después de seis (6) meses calendario, contados a partir de la efectiva entrega del área o después de la finalización de los trabajos en el área entregada, lo que ocurra primero, siempre y cuando no se supere el plazo autorizado. **II.** Instruir a la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria y Gerencia de Mantenimiento de Empresa Portuaria Quetzal, para que de forma conjunta informen a la Gerencia General y al Departamento de Facturación Cartera y Cobros, sobre la finalización del plazo de seis (6) meses autorizado en el numeral que antecede o en su caso sobre la finalización de los

JD-04-15-2023 - APROBACIÓN SOLICITUD COMERCIO INMOBILIARIO, S.A.





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
TELÉFONO: 2312-5000, - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

4

trabajos en el área arrendada, lo que ocurra primero, esto con el objeto de iniciar el cobro de la renta mensual. **III.** Instruir a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de Empresa Portuaria Quetzal, para que proceda a entregar efectivamente el área otorgada en arrendamiento a la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, suscribiéndose el acta administrativa respectiva. **IV.** Este acuerdo es de efecto inmediato; **V. NOTIFÍQUESE.** -----

Y para los usos legales que procedan conforme a derecho, extendiendo, numero, sello y firma la presente certificación, la cual consta en cuatro (4) hojas de papel membretado tamaño oficio de la Empresa Portuaria Quetzal impresas únicamente en el anverso. En la ciudad de Guatemala, el veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés. -----

MGTR. FRANCISCO ANLEU QUIJADA
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA



LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ-SILVA
SECRETARIO GENERAL



000063

20 **NÚMERO CINCUENTA (50).** En el municipio de San José, departamento de
 21 Escuintla, el veintisiete de octubre del dos mil veintidós, **ANTE MÍ: Telma Ileana**
 22 **Ortiz Palma, Notaria,** comparecen: por una parte el señor **Francisco Antonio**
 23 **Anleu Quijada,** de treinta y nueve (39) años de edad, casado, guatemalteco,
 24 Abogado y Notario, con domicilio en el departamento de Escuintla, me identifico
 25 con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de

En _____ 10 _____ Hojas
 _____ 15 _____ Folio

Telma Ileana Ortiz Palma
 Telma Ileana Ortiz Palma
 ABOGADA Y NOTARIA



000064



PROTOCOLO

veintinueve, cero ciento uno, (2752 53929 0101), extendido por el Registro

REGISTRO

N.º 955211

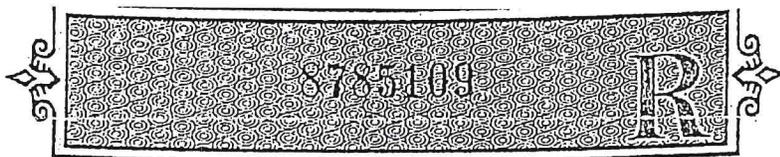
QUINQUENIO DE 2018 A 2022

1 Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien actúa en
 2 su calidad Gerente General y Representante Legal de la entidad denominada
 3 **Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima**, extremo que acredita con el acta
 4 notarial de su nombramiento de fecha seis de agosto de dos mil tres, autorizada
 5 en la ciudad de Guatemala, por la Notaria Carmen Elena Giron Pereira la cual
 6 quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala,
 7 bajo el número de registro doscientos once mil ochocientos cuarenta y nueve
 8 (211849) folio setecientos setenta y ocho (778) del libro ciento treinta y ocho (138)
 9 de Auxiliares de Comercio, a quien en el transcurso del presente instrumento se
 10 le denominará simplemente "**COINSA**". Como Notaria, hago constar: a) Que tuve
 11 a la vista la documentación relacionada; b) Que las representaciones que
 12 ejercitan los comparecientes son suficientes de conformidad con la ley y a mi
 13 juicio, para la celebración del presente contrato; c) Que los comparecientes me
 14 aseguran ser de los datos de identificación personal anotados; y, d) Hallarse en el
 15 libre ejercicio de sus derechos civiles, y que por medio del presente acto
 16 comparecen a otorgar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA**, de
 17 conformidad con las siguientes cláusulas escriturarias: **PRIMERA:**
 18 **Antecedentes.** A) **COINSA**, con fecha cuatro de octubre de dos mil veintidós,
 19 solicitó a Puerto Quetzal en arrendamiento sobre un área de terreno consistente
 20 en cuarenta y dos mil trescientos veintinueve punto ochenta y cinco metros
 21 cuadrados (42,329.85 mts²); b) La solicitud fue calificada por la Comisión
 22 Técnica nombrada para el efecto, mediante Dictamen número DICT guion COM
 23 guion cuarenta y nueve guion dos mil veintidós (DICT-COM-49-2022), de fecha
 24 diecisiete de octubre de dos mil veintidós, dictaminando precedente que se
 25



10 Hojas
2º Folio

[Firma]
Licda. Felina Rivera, Dña. Paloma
ABOGADA Y NOTARIA



0100001051

autorice dar en arrendamiento una fracción de terreno de cuarenta y dos mil
26 trescientos veintinueve punto ochenta y cinco metros cuadrados (42,329.85
27 mts²), ubicada en la zona cuatro (4) del Recinto Portuario propiedad de Empresa
28 Portuaria Quetzal, por el plazo de diez años contados a partir del día siguiente de
29 la efectiva entrega del inmueble, lo cual se hará constar por medio de Acta
30 Administrativa; c) La solicitud fue aprobada mediante Acuerdo de Junta
31 Directiva número JD GUION CERO SEIS GUION SETENTA Y SIETE GUION
32 DOS MIL VEINTIDOS (JD-06-77-2022), contenido en el punto Sexto (6°) del
33 Acta número setenta y siete (77) de la Sesión Ordinaria de Junta Directiva de
34 Puerto Quetzal, celebrada el dieciocho de octubre del dos mil veintidós, el cual en
35 su parte resolutive establece lo siguiente: *ACUERDA: I. Autorizar la suscripción*
36 *de un Contrato de Arrendamiento por el área de cuarenta y dos mil trescientos*
37 *veintinueve punto ochenta y cinco metros cuadrados (42,328.85 m²) ubicada en la*
38 *zona cuatro (4) del Recinto Portuario, destinada exclusivamente para realizar las*
39 *actividades portuarias siguientes: a) Lavado de contenedores; b) Empapelado de*
40 *contenedores; c) Fumigación de contenedores; d) Bodegas; e) Básculas; f)*
41 *Preparación de contenedores; g) Inspecciones dentro del patio; h) Otras derivadas y*
42 *complementarias a los servicios portuarios, por un plazo de diez (10) años contados*
43 *a partir del día siguiente de la efectiva entrega del inmueble, lo cual se hará constar*
44 *en Acta Administrativa, a favor de la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad*
45 *Anónima; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el*
46 *dictamen número DICT guion COM guion cuarenta y nueve guion dos mil veintidós*
47 *(DICT-COM-49-2022), de fecha diecisiete de octubre de dos mil veintidós. II. Instruir*
48 *a la Gerencia General y a la Unidad de Asesoría Jurídica para que se continúe con*
49 *el trámite correspondiente, para la formalización del contrato respectivo; III. Fijar un*
50



PROTOCOLO

plazo perentorio de sesenta (60) días hábiles contados a partir del día siguiente de

REGISTRO

Nº 955212

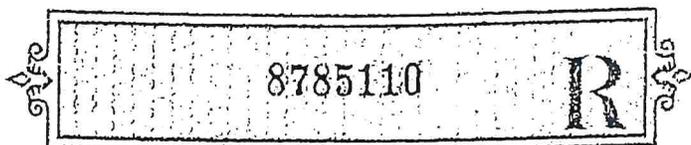
QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 la notificación del presente acuerdo, para la formalización del contrato respectivo;
 2 en caso de incumplimiento Empresa Portuaria Quetzal, se reserva el uso o
 3 disposición del área sin perjuicio alguno; IV) Instruir a la Unidad de Asesoría
 4 Jurídica para incluir dentro del contrato a suscribirse para la formalización de la
 5 presente autorización, que la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, se
 6 obliga a cumplir con cualquier modificación que se realice en relación al costo de la
 7 renta contenido en el Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y
 8 aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la Empresa
 9 Portuaria Quetzal, así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el
 10 Régimen de Gestión Indirecta; V. Este Acuerdo tiene efectos inmediatos; VI.
 11 Notifíquese". **SEGUNDA: Base legal.** El presente contrato se celebra con
 12 fundamento en la Ley Orgánica de Puerto Quetzal (Decreto Ley número 100-85) y
 13 su Reglamento; en el Código Civil (Decreto Ley número 106); en el Reglamento
 14 Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio
 15 Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la
 16 Prestación de Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión
 17 Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guion siete
 18 guion cuarenta y cinco guion dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno
 19 de diciembre de dos mil quince y sus reformas; y en el Acuerdo de Junta
 20 Directiva número JD guion cero seis guion setenta y siete guion dos mil veintidós
 21 (JD-06-77-2022), de fecha dieciocho de octubre del dos mil veintidós. **TERCERA:**
 22 **Gravámenes.** Declara el Licenciado Francisco Antonio Anleu Quijada, en la
 23 calidad con que actúa, que la finca propiedad de su representada, cuenta con
 24 una inscripción hipotecaria vigente, y que aparte de ésta, no existen otras
 25



10
3 Folio

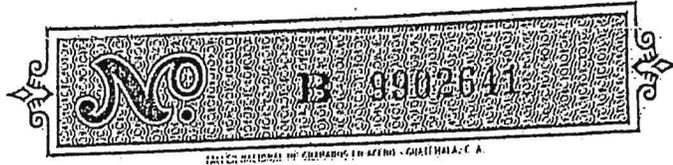
[Firma]
Licda. *[Nombre]*
ABOGADA Y NOTARIA



000057

COINSA

26 anotaciones, limitaciones, prohibiciones, cuestiones judiciales o administrativas,
27 en su dominio que puedan afectar los derechos de **COINSA** pero que en todo
28 caso **PUERTO QUETZAL** se somete al suncamiento de ley; que el área dada en
29 arrendamiento es útil para los fines antes indicados y que se entrega en estado
30 de servir, que no hay sobre ella tercero que ejerza o pretenda ejercer derecho de
31 posesión sobre la misma. Asimismo, declaro que las anotaciones marginales
32 actuales de los arrendamientos y los usufructos constituidos a favor de otros
33 usuarios de **PUERTO QUETZAL**, sobre la finca número doce (12), folio doce (12),
34 libro doscientos veinte (220) de Escuintla, no afectan el derecho del
35 arrendamiento que por este acto se formaliza. **CUARTA: Del arrendamiento.**
36 Expone el Licenciado Francisco Antonio Anleu Quijada, en la calidad con que
37 actúa, que su representada es propietaria de la finca identificada en la cláusula
38 anterior, que por este instrumento otorga en calidad de arrendamiento a favor de
39 **COINSA**, una fracción de terreno con un área total de cuarenta y dos mil
40 trescientos veintinueve punto ochenta y cinco metros cuadrados (42,329.85
41 mts²), ubicada en la zona cuatro (4) del Recinto Portuario propiedad de Empresa
42 Portuaria Quetzal. **QUINTA: Destino de la fracción.** La fracción de terreno
43 otorgada en calidad de arrendamiento será utilizada exclusivamente para realizar
44 las actividades portuarias siguientes: a) Lavado de contenedores; b) Empapelado
45 de contenedores; c) Fumigación de contenedores; d) Bodegas; e) Básculas; f)
46 Preparación de contenedores; g) Inspecciones dentro del patio; h) Otras derivadas
47 y complementarias a los servicios portuarios. Queda establecido que el presente
48 contrato se circunscribe únicamente a la disposición y aprovechamiento de la
49 fracción de terreno otorgada, por lo que no debe interpretarse en forma extensiva
50 como una autorización especial de **Puerto Quetzal**, con sujeción a las
51



PROTOCOLO

condiciones establecidas en el pliego tarifario, en el Normativo Operacional para

REGISTRO

Nº 112855

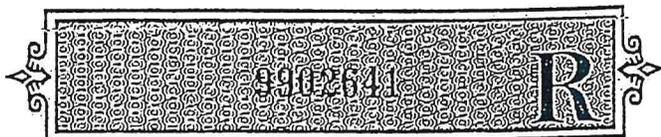
QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

la Prestación de Servicios Portuarios, o en las disposiciones especiales de la
 Autoridad Superior de Puerto Quetzal. **SEXTA: Medidas y colindancias.** Según
 el plano elaborado por la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria de Puerto
 Quetzal, la fracción de terreno objeto del presente contrato tiene las siguientes
 medidas y colindancias: Del punto de observación cero al punto de observación
 uno con azimut de doscientos cuarenta y ocho grados treinta y ocho minutos
 cuatro segundos con una distancia de doscientos seis punto cero cuatro metros
 (206.04 mts.); Del punto de observación uno al punto de observación dos con
 azimut de ciento cincuenta y ocho grados treinta y nueve minutos trece
 segundos con una distancia de doscientos cuatro punto noventa y nueve metros
 (204.99 mts.); Del punto de observación dos al punto de observación tres con
 azimut de sesenta y ocho grados treinta y ocho minutos once segundos con una
 distancia de doscientos seis punto cero seis metros (206.06 mts.); Del punto de
 observación tres al punto de observación cero con azimut de trescientos treinta y
 ocho grados treinta y ocho minutos cincuenta y ocho segundos con una
 distancia de doscientos cinco punto cero cero metros (205.00 mts.), en donde se
 cierra el polígono con un área de cuarenta y dos mil trescientos veintinueve
 punto ochenta y cinco metros cuadrados (42,329.85 mts²). **COLINDANCIAS:** AL
 NORTE: con segunda calle, zona cuatro Recinto Portuario. AL SUR: con tercera
 calle zona cuatro Recinto Portuario. AL ESTE: con sexta avenida zona cuatro
 Recinto Portuario y Arrendatario SERTESA. AL OESTE: Con valla perimetral de
 zona uno y zona cuatro del Recinto Portuario y con arrendatario APLITEC.
SÉPTIMA: Protocolización del Plano. Por requerimiento de los otorgantes, la
 Notaria procede a protocolizar el plano de medidas y localización de la fracción de



10 Hojas

[Firma]
 Licda. Felina Helena Espinosa
 ABOGADA Y NOTARIA



(1111001051)

terreno otorgada en arrendamiento, el cual pasa a formar parte del presente

26 contrato, correspondiéndole el folio número sesenta y siete, quedando

27 comprendido entre las hojas de papel especial para protocolo números de orden

28 B nueve millones novecientos dos mil seiscientos cuarenta y cinco y B nueve

29 millones novecientos dos mil seiscientos cuarenta y seis, y de registro ciento doce

30 mil ochocientos cincuenta y nueve y registro ciento doce mil ochocientos

31 cincuenta y nueve registro ciento doce mil ochocientos sesenta del registro

32 notarial a mi cargo correspondiente al presente año. **OCTAVA: Renta mensual y**

33 **Condiciones de pago.** El valor del arrendamiento que **COINSA** debe pagar por el

34 área arrendada es de veintiuno mil ciento sesenta y cuatro dólares punto noventa

35 y tres centavos de dólares de los Estados Unidos de América (US \$. 21,164.93)

36 mensuales, más el impuesto al valor agregado (IVA), a razón de cero punto

37 cincuenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América por metro

38 cuadrado (US \$. 0.50/m²), pagaderos en quetzales al tipo de cambio de la fecha

39 correspondiente. La renta deberá pagarse en quetzales, moneda de curso legal en

40 la República de Guatemala, al tipo de cambio de la fecha de emisión de la factura

41 correspondiente. El valor del arrendamiento se hará efectivo en forma mensual,

42 anticipada y sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, dentro de los cinco

43 (5) días siguientes a la recepción de la factura correspondiente, en las oficinas de

44 Puerto Quetzal Región Central o Región Metropolitana. La falta de pago de la

45 renta mensual, en la forma y tiempo establecidos en el presente contrato da

46 derecho a Puerto Quetzal a aplicar un recargo por intereses moratorios

47 equivalentes al uno por millar (1 %) por cada día de atraso, a partir del sexto

48 día. El valor de la renta podrá ser incrementado mediante reformas o

49 actualizaciones del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y

50



PROTOCOLO

Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa

REGISTRO

N° 112856

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

1 Portuaria Quetzal, así como la Prestación de Servicios Marítimos - Portuarios
2 bajo el Régimen de Gestión Indirecta. Adicionalmente COINSA se obliga a pagar a
3 Puerto Quetzal por el consumo de los servicios de agua potable, teléfono y
4 energía eléctrica (en lo que fuese aplicable) la cantidad que mensualmente le
5 corresponda y de acuerdo a la tarifa de Puerto Quetzal vigente, así como
6 cualquier exceso que se genere, más el impuesto al valor agregado (IVA).

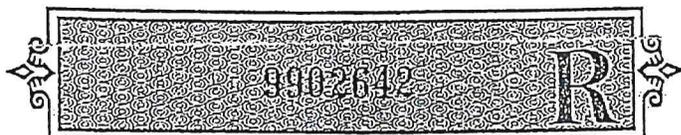
7 **NOVENA: Plazo.** El presente contrato será por un plazo de diez años, contados a
8 partir del día siguiente de la efectiva entrega del inmueble, lo cual se hará
9 constar en Acta Administrativa. Este plazo podrá ser renovado o prorrogado,
10 debiendo COINSA solicitarlo por escrito, por lo menos con treinta (30) días de
11 anticipación al vencimiento del mismo, siempre que se den las circunstancias
12 siguientes: a) Que se encuentre al día en los pagos en concepto de renta y otras
13 obligaciones que le correspondan; y, b) La solicitud sea aprobada por la
14 Autoridad Superior de Puerto Quetzal. **DÉCIMA: Obligaciones y prohibiciones**

15 **de COINSA.** COINSA está obligada a lo siguiente: I) Pagar la renta en la forma,
16 plazo y lugar convenidos en el presente contrato; II) Mantener su calidad de
17 arrendataria, así como el destino del inmueble, quedándole prohibido en
18 consecuencia lo siguiente: a) Subarrendar total o parcialmente el área y darle un
19 destino diferente al señalado; b) Ceder o negociar el presente contrato o derechos
20 que conlleva el mismo; c) Tener material inflamable o depósitos de bienes
21 peligrosos, nocivos, detonantes, corrosivos, salitrosos y otros que afecten el
22 inmueble o pongan en peligro el mismo o a las personas; y, d) Modificar la forma
23 del bien sin el consentimiento previo de Puerto Quetzal; III) Notificar por escrito
24 con treinta (30) días de anticipación la desocupación del área; IV) Devolver el
25



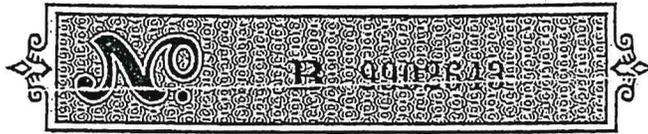
En 10 Hojas
..... 5 Folia

[Firma]
Licda. Feina Ordoñez de Palma
ABOGADA Y NOTARIA



01/10/1994

26 área al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó o con las
27 mejoras incorporadas al inmueble, a elección de Puerto Quetzal; V) Conservar
28 limpios y libres de obstáculos, los lugares adyacentes a sus instalaciones,
29 debiendo circular el área de acuerdo a las especificaciones de la Gerencia de
30 Mantenimiento; VI) Tramitar la prestación de los servicios de agua potable,
31 energía eléctrica y teléfono para su instalación si lo necesitare; VII) Depositar la
32 basura en el lugar que le indique Puerto Quetzal; VIII) Responder ante Puerto
33 Quetzal o ante terceros por daños y perjuicios causados como consecuencia de la
34 utilización del bien otorgado; IX) Permitir el ingreso al área arrendada a las
35 personas debidamente autorizadas por Puerto Quetzal; X) Circular el bien
36 otorgado utilizando materiales debidamente aprobados por la Gerencia de
37 Mantenimiento de Puerto Quetzal; XI) Mantener en buenas condiciones el bien
38 otorgado y sus instalaciones; XII) Mantener el bien otorgado libre de usurpación
39 o invasión; XIII) Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de
40 Facturación, Cartera y Cobros y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de
41 Puerto Quetzal, cualquier cambio de dirección para recibir notificaciones,
42 citaciones y emplazamientos; XIV) Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica,
43 Departamento de Facturación, Cartera y Cobros y a la Unidad de
44 Comercialización y Mercadeo de Puerto Quetzal, cualquier modificación realizada
45 en cualquiera de los registros públicos en los que se encontrare inscrita COINSA,
46 en un plazo no mayor de quince (15) días posteriores a dicha modificación; XV)
47 Velar por la conservación y protección de los sistemas bióticos; XVI) Poner a
48 disposición de Puerto Quetzal, un plan de contingencias, equipo y personal
49 capacitado para combatir cualquier suceso; XVII) Remover por su cuenta la
50 construcción que hubiese realizado fuera de los límites del área arrendada; XIX)



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

PROTOCOLO

Puerto Quetzal pondrá a disposición el área no construida, con la finalidad de

REGISTRO

Nº 112857

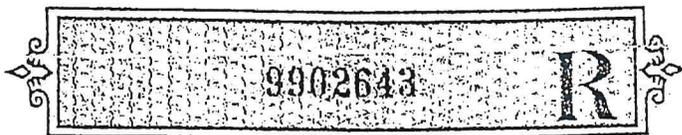
QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 brindar más oportunidades para el desarrollo industrial y comercial en el ámbito
 2 portuario; XX) Presentar trimestralmente la solvencia de las cuotas patronales
 3 del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS) a la Gerencia de Seguridad
 4 Integral de Puerto Quetzal; XXI) Si antes de que concluya el plazo contractual y
 5 de conformidad con el plan maestro de desarrollo portuario; y, que por razones
 6 de necesidad o utilidad Puerto Quetzal desee construir nuevas obras en el bien
 7 otorgado o utilizarlo para fines de desarrollo portuario, el arrendatario tiene la
 8 obligación de devolver dicho bien, en forma total o parcial dentro del plazo que se
 9 establezca para el caso concreto; XXII) Desarrollar el cien por ciento (100%) del
 10 área objeto del presente contrato, caso contrario acepta expresamente que Puerto
 11 Quetzal podrá disponer del área, con la finalidad de brindar más oportunidades
 12 para el desarrollo industrial y comercial en el ámbito portuario; XXIII) Renovar
 13 anualmente y presentar ante Puerto Quetzal, la constancia de inscripción y
 14 modificación al Registro Tributario Unificado (RTU) así como la respectiva
 15 solvencia fiscal; XXIV) Sujetarse y acatar las disposiciones en materia de
 16 seguridad portuaria de Puerto Quetzal derivadas de la implementación del Código
 17 Internacional para la Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias
 18 (Código PBIP), Sistema de Gestión en Control y Seguridad BASC Versión cinco
 19 dos mil diecisiete (BASC V5-2017), y su Estándar cinco punto cero punto uno
 20 (5.0.1) Sistema de Gestión Ambiental (ISO 14001:2015), Sistema de Gestión de la
 21 Seguridad para Cadena de Suministro (ISO 28000:2007), Sistema de Gestión de
 22 la Seguridad y Salud en el Trabajo (ISO 45001:2018) Acuerdo Gubernativo
 23 número doscientos veintinueve guion dos mi catorce (229-2014) y sus reformas
 24 contenida en el Acuerdo número treinta y tres guion dos mil dieciséis (33-2016),
 25



10 Hojas
6 Folio

[Firma]
Superintendencia de Administración Tributaria



26 y Acuerdos de Seguridad entre Puerto Quetzal y el Asociado de Negocio; y, XXV)
27 Cualquier otra obligación establecida en el presente contrato o a juicio de la
28 Autoridad Superior de Puerto Quetzal deba cumplir. **DÉCIMA PRIMERA:**
29 **Derechos de COINSA.** COINSA tiene derecho a lo siguiente: a) Servirse del área
30 dada en arrendamiento conforme los términos convenidos, según la naturaleza y
31 destino; y, b) Estar en posesión del área arrendada durante el plazo del contrato,
32 sin ser perturbada en el uso de la misma. **DÉCIMA SEGUNDA: Garantías.**
33 COINSA deberá otorgar a favor y a entera satisfacción de Puerto Quetzal, las
34 siguientes garantías: 1) Deberá contratar un seguro de responsabilidad civil por
35 daños y perjuicios que se causen a bienes de Puerto Quetzal o a terceros, en una
36 aseguradora autorizada para operar en la República de Guatemala, por un
37 monto no menor de ochocientos cuarenta y seis mil quinientos noventa y siete
38 dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 846,597.00) a razón de veinte
39 dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (US \$. 20/m²), el
40 cual deberá estar vigente hasta que finalice el plazo de este contrato. La póliza en
41 referencia deberá presentarse a la Unidad de Asesoría Jurídica de Puerto
42 Quetzal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del
43 presente contrato. La omisión será suficiente causal para dar por terminado
44 unilateralmente el presente contrato, sin responsabilidad para Puerto Quetzal.
45 **DÉCIMA TERCERA: Derechos de COINSA.** COINSA tiene derecho a lo siguiente:
46 a) Servirse del área dada en arrendamiento conforme los términos convenidos,
47 según la naturaleza y destino; y, b) Estar en posesión del área arrendada durante
48 el plazo del contrato, sin ser perturbada en el uso de la misma. **DÉCIMA**
49 **CUARTA: Obligaciones y Derechos de Puerto Quetzal.** Puerto Quetzal se
50 obliga y tiene derecho a lo siguiente: 1) Entregar el área en estado de servir al



Nº B 8902644

PROTOCOLO

objeto del arrendamiento, lo cual se hará constar en acta administrativa o

REGISTRO

Nº 112858

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

1 notarial; y, II) Prestar la colaboración necesaria a COINSA cuando proceda, con

2 relación a su personal y extender las credenciales respectivas una vez satisfechos

3 los requisitos exigidos para el efecto. Puerto Quetzal tiene derecho a lo siguiente:

4 I) Dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad alguna de su parte,

5 en caso de incumplimiento de una o más de las obligaciones señaladas en la

6 cláusula décima de éste contrato; y, II) Incrementar el valor de la renta mediante

7 reformas al Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y

8 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa

9 Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo - Portuarios bajo

10 el Régimen de Gestión Indirecta y en las disposiciones contenidas en el Código

11 Civil. **DÉCIMA QUINTA: Impuestos.** COINSA, queda obligada al pago de los

12 impuestos fiscales y tributarios a que está afecta por motivo de éste contrato y a

13 cumplir cualquier disposición que legal que emita el Ministerio de Finanzas

14 Públicas y/o la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) sobre el

15 particular. **DÉCIMA SEXTA. Controversias.** Cualquier controversia o

16 reclamación que surja entre las partes derivada de la interpretación y aplicación

17 de este contrato, será solucionada conciliatoriamente entre la Autoridad

18 Administrativa Superior de Puerto Quetzal y COINSA, pero si no fuere posible

19 llegar a un acuerdo, la cuestión o cuestiones a dilucidarse se someterá a

20 conocimiento y resolución de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal, si

21 persistiere el diferendo se podrá acudir al Tribunal de lo Contencioso

22 Administrativo. **DÉCIMA SÉPTIMA: Caso fortuito o causa de fuerza mayor.**

23 Las partes no incurrir en responsabilidad por falta de cumplimiento de sus

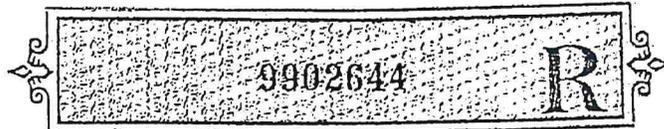
24 respectivas obligaciones como consecuencia de caso fortuito o causa de fuerza

25



10 Hojas
7 Folia

[Firma]
Linda María García Velás Palma
ABOGADA Y NOTARIA



26 mayor, entendiéndose como tales, un acontecimiento imprevisible o bien
27 previsible pero insuperable y fuera del control razonable de los contratantes.
28 Cuando por alguna de estas causas debidamente comprobadas se afecte el
29 cumplimiento parcial o total del contrato, Puerto Quetzal o COINSA según
30 corresponda, exponiendo las razones que justifiquen su incumplimiento, le
31 comunicará a la otra parte para que se proceda a hacer una evaluación y tomar
32 las medidas correctivas que el caso amerite. **DÉCIMA OCTAVA. Modo de**
33 **terminar el contrato.** El presente contrato se dará por terminado en los casos
34 siguientes: a) Por vencimiento del plazo o de las renovaciones o prórrogas
35 concedidas; b) Por convenio expreso entre las partes; c) Por solicitud de COINSA,
36 con sesenta (60) días de anticipación a la fecha que se desea finalizar el contrato;
37 d) Por rescisión del contrato de conformidad con la ley; y, e) Por las causas
38 señaladas en la ley y en el presente contrato. **DÉCIMA NOVENA: Terminación**
39 **anticipada del contrato.** Puerto Quetzal podrá dar por terminado el presente
40 contrato en forma anticipada y unilateral, sin responsabilidad alguna de su parte
41 y sin necesidad de acudir a la vía judicial, para lo cual bastará la notificación del
42 acuerdo de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal que así lo disponga, en
43 cualquiera de los casos siguientes: a) Por incumplimiento de las obligaciones
44 contraídas en este contrato; b) Por falta de pago de dos (2) mensualidades
45 consecutivas; c) Si COINSA pone en peligro otros bienes dentro del área o zona
46 arrendada, sin tomar las precauciones necesarias o haya renuencia a acatar
47 disposiciones de Puerto Quetzal; d) Por subarrendar parcial o totalmente el área
48 dada en arrendamiento sin previa autorización de Puerto Quetzal; así como las
49 instalaciones que sean construidas; e) Por abandono del área arrendada; f) Por
50 incumplimiento de las leyes, reglamentos o disposiciones administrativas



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

000070

PROTOCOLO

emitidas para el buen funcionamiento de Puerto Quetzal; y, g) Por cualquier otra

causa de las establecidas en el artículo veintiséis 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 Servicio

Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **VIGÉSIMA: Lugar**

para recibir notificaciones. Las partes señalan como lugar para recibir

notificaciones, citaciones y/o emplazamientos, las direcciones siguientes: a)

Puerto Quetzal, sus oficinas centrales ubicadas en kilómetro ciento dos (102)

autopista Escuintla - Puerto Quetzal, municipio de San José del departamento de

Escuintla; y, b) COINSA su oficina en once (11) avenida uno guion veinte (1-20),

zona uno (1), municipio de Guatemala, departamento de Guatemala,

comprometiéndose en todo caso a notificar por escrito y con aviso de recepción a

Puerto Quetzal, de cualquier cambio que sufra la dirección señalada para recibir

notificaciones, en el entendido de que si no cumple con esta obligación, se

tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones y emplazamientos

que se le hagan en la dirección indicada en este instrumento. **VIGÉSIMA**

PRIMERA: Aceptación. En los términos consignados, ambas partes aceptan

expresamente el presente contrato de arrendamiento de conformidad con el

contenido de todas las disposiciones del presente contrato. Yo, la infrascrita

Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la

documentación relacionada, en especial aquellos con los cuales se acredita la

propiedad del bien cuyo arrendamiento se otorga; c) De haber advertido a los

otorgantes acerca de la obligación registral del presente instrumento en el

Registro General de la Propiedad; y, d) De haber leído íntegramente lo escrito a

los otorgantes quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos

fo 10 Hojas
..... y Folia

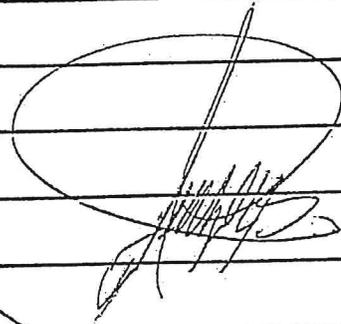
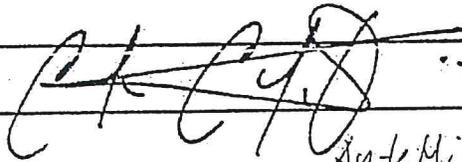
Licda. *Patricia Patricia Ortiz Palma*
ABOGADA Y NOTARIA

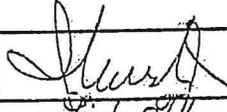
REGISTRO
Nº 112859
QUINQUENIO
DE 2018 A 2022



legales, lo ratifican, aceptan y firman. Testado: siete. omitase. Entre líneas: seis. léase...

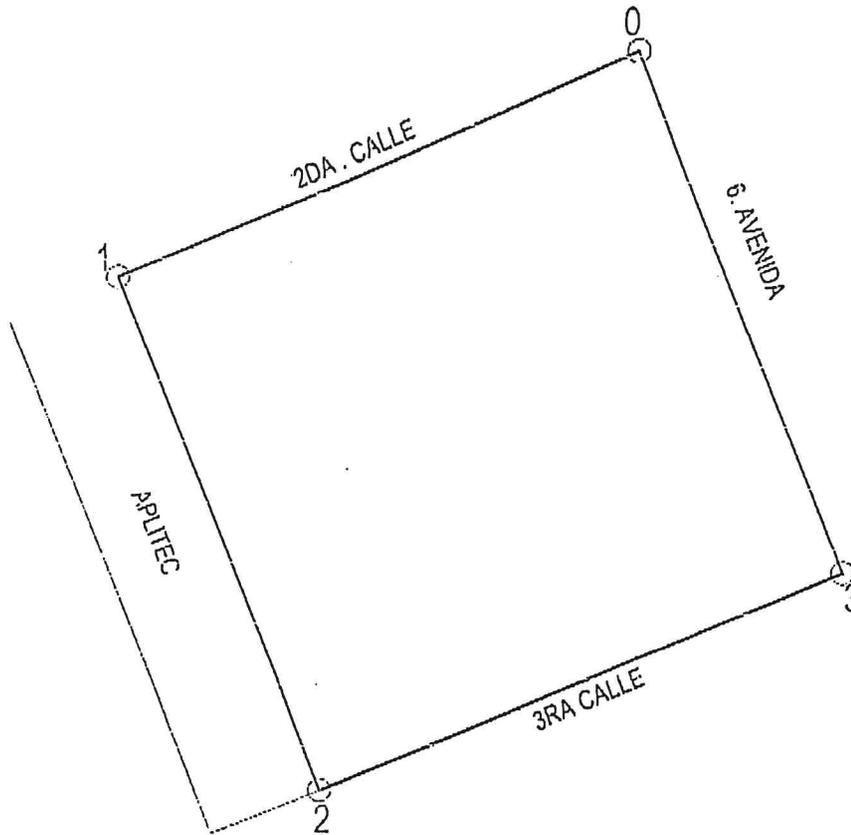
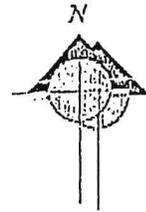
26
27
28
29
30
31
32



Ante Mí: 
Licda. Alma Rocma Ortiz Palma
ABOCADA Y NOTARIA

REGISTRO DE ARRENDATARIOS
EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

ARRENDATARIO:
COMERCIO INMOBILIARIO,
SOCIEDAD ANÓNIMA
TIPO:



PLANO DE UBICACIÓN

ESCALA 1:2,500

EST	PO	AZIMUT	DISTANCIA
0	1	248°38'4"	206.04
1	2	150°39'13"	204.99
2	3	69°30'11"	206.06
3	0	338°30'58"	205.00

AREA = 42,239.85-m² = 60451.57-vrs²

COLINDANCIAS:

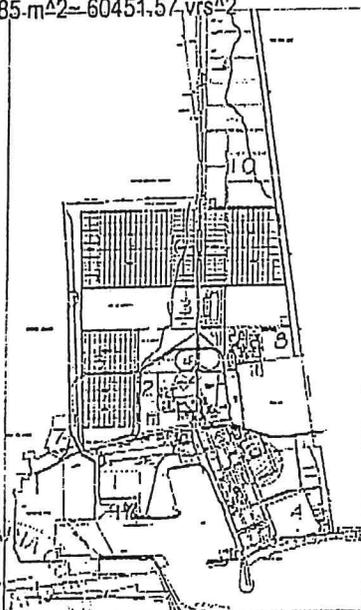
AL NORTE: CON 2da. CALLE. ZONA 4 RECINTO PORTUARIO.

AL SUR: CON 3ra. CALLE. ZONA 4 RECINTO PORTUARIO.

AL ESTE: CON 6ta. AVENIDA, ZONA 4 RECINTO PORTUARIO Y ARRENDATARIO SERTESA.

AL OESTE: CON VALLA PERIMETRAL DE ZONA 1 Y ZONA 4 DEL RECINTO PORTUARIO Y CON ARRENDATARIO APLITEC.

DIRECCIÓN: 3a AV. ENTRE 2a Y 3a. CALLE ZONA 4, RECINTO PORTUARIO EMPRESA PORTUARIA QUETZAL.



PLANO DE LOCALIZACIÓN

SIN ESCALA

FECHA: OCTUBRE 2022	UNIDAD DE ASESORIA Y PLANEACION PORTUARIA	EMPRESA PORTUARIA QUETZAL ENLACE CON EL MUNDO	REGISTRO GENERAL DE PORTUARIA ARRENDATARIOS
---------------------	---	---	---

10 Hojas
9 Folios

[Handwritten Signature]
LIC. JUAN CARLOS VILLALBA
ABOGADA Y NOTARIA

MSc. TELMA ILEANA ORTIZ PALMA
Abogada y Notaria

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

----- PRIMER TESTIMONIO -----

de la escritura pública número **CINCUENTA (50)** autorizada por mí en el municipio de San José, departamento de Escuintla el día veintisiete de octubre del año dos mil veintidós que para entregar a la entidad **COMERCIO INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, extiendo, numero, selio y firma en diez hojas, las primeras nueve hojas conteniendo copia xerográfica de la escritura matriz y plano protocolizado las cuales concuerdan fiel y exactamente, pues fueron tomadas el día de hoy en mi presencia, y la décima hoja que es la presente. En el municipio de San José, departamento de Escuintla el día veintisiete de octubre de dos mil veintidós.


Licda. *Telma Ileana Ortiz Palma*
ABOGADA Y NOTARIA



En 10 Hojas
..... 10 Folia

NOTIFICACIÓN DE CERTIFICACIONES DE ACUERDOS DE JUNTA DIRECTIVA A GERENCIAS Y UNIDADES

Amend y Att. del Cliente

Acuerdo de Junta Directiva Número JD-04-15-2023 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés mediante el cual la Junta Directiva de Empresa Portuaria Quetzal acordó: "...I. Autorizar en concepto de incentivo, a favor de la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, que el cobro de la renta mensual por el Arrendamiento de un área ubicada en la zona cuatro (4) de la finca propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, se inicie a aplicar después de seis (6) meses calendario, contados a partir de la efectiva entrega del área o después de la finalización de los trabajos en el área entregada, lo que ocurra primero, siempre y cuando no se supere el plazo autorizado. II. Instruir a la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria y Gerencia de Mantenimiento de Empresa Portuaria Quetzal, para que de forma conjunta informen a la Gerencia General y al Departamento de Facturación Cartera y Cobros, sobre la finalización del plazo de seis (6) meses autorizado en el numeral que antecede o en su caso sobre la finalización de los trabajos en el área arrendada, lo que ocurra primero, esto con el objeto de iniciar el cobro de la renta mensual. III. Instruir a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de Empresa Portuaria Quetzal, para que proceda a entregar efectivamente el área otorgada en arrendamiento a la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, suscribiéndose el acta administrativa respectiva. IV. Este acuerdo es de efecto inmediato; V. NOTIFÍQUESE..."

GERENCIA/UNIDAD:

FIRMA Y SELLO DE RECIBIDO:

Unidad de Asesoría Jurídica:

Se remite original del Acuerdo de Junta Directiva, copia del oficio de elevación y el expediente elevado a Junta Directiva para continuar con los trámites correspondientes.

Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria:

Se remite copia de la certificación del Acuerdo de Junta Directiva para dar cumplimiento en el momento oportuno al numeral romano II de la parte resolutive de dicho acuerdo.

Gerencia de Mantenimiento:

Se remite copia de la certificación del Acuerdo de Junta Directiva para dar cumplimiento en el momento oportuno al numeral romano II de la parte resolutive de dicho acuerdo.

Cobro
05/03/2023



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADERO
RECIBIDO
28 FEB 2023
ÁREA SECRETARIAL
HORA: 11:54 FIRMA: *Lineh*

Unidad de Comercialización y Mercadeo:

Se remite copia de la certificación del Acuerdo de Junta Directiva para dar cumplimiento a lo instruido en el numeral romano III de la parte resolutive de dicho acuerdo.

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
ATENCIÓN AL CLIENTE
RECIBIDO
01 MAR 2023

Departamento de Facturación Cartera y Cobros:

Se remite copia de la certificación del Acuerdo de Junta Directiva para su conocimiento y efectos correspondientes.

15:40



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
TELÉFONO: 2312-5000, - 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 Cuarto (4º) del acta número quince (15) de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, de la Sesión Extraordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: **JD GUION CERO CUATRO GUION QUINCE GUION DOS MIL VEINTITRÉS (JD-04-15-2023). CONSIDERANDO:** Que de conformidad con la Escritura Pública número cincuenta (50), autorizada en el municipio de San José, departamento de Escuintla, con fecha veintisiete de octubre de dos mil veintidós, por la Notaria Telma Ileana Ortiz Palma, suscrita entre Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, se otorgó Contrato de Arrendamiento de un Área en la zona cuatro (4) de la finca propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, cuyo objeto es realizar las actividades portuarias siguientes: a) Lavado de contenedores; b) Empapelado de contenedores; c) Fumigación de Contenedores; d) Bodegas; e) Básculas; f) Preparación de Contenedores; g) Inspecciones dentro del patio; y, h) Otras derivadas y complementarias a los servicios portuarios, otorgado por un plazo de plazo de diez (10) años contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del inmueble, la cual se hará constar en acta administrativa, a favor de la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el Dictamen número DICT guion COM guion cero cuarenta y nueve guion dos mil veintidos (DICT-COM-049-2022), de fecha diecisiete de octubre de dos mil veintidós. **CONSIDERANDO:** Que con fecha tres de enero del año dos mil veintitrés, fue recibido en la Empresa Portuaria Quetzal, el oficio sin número de referencia de fecha tres de enero del año dos mil veintitrés, mediante el cual la entidad COMERCIO INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA solicitó a la Empresa Portuaria Quetzal incentivo en el pago de la renta mensual dado que la inversión que se realizará en el área arrendada asciende a un monto total de UN MILLÓN QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,523,000.00), ya que mientras duren los trabajos de construcción no se podrán iniciar operaciones ni percibir ingresos por parte de dicha entidad, por lo que solicitan que dicha renta se empiece a cobrar por parte de Empresa Portuaria Quetzal

JD-04-15-2023 - APROBACIÓN SOLICITUD COMERCIO INMOBILIARIO, S.A.





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
TELÉFONO: 2312-5000, - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

2

hasta la efectiva finalización de los trabajos. **CONSIDERANDO:** Que con fecha dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, se emitió por parte de la Comisión Técnica nombrada para el efecto, el Dictamen de Comisión número DICT guion COM guion cero cero cuatro guion dos mil veintitrés (DICT-COM-004-2023), el cual establece que es PROCEDENTE que la Junta Directiva de Empresa Portuaria Quetzal, analice y eventualmente apruebe los pagos en concepto de renta mensual por el arrendamiento de área, siendo computados o realizados en un período no mayor de nueve (9) meses calendario a partir del día siguiente de la notificación de la aprobación de la Junta Directiva de Empresa Portuaria Quetzal, en caso acceda a la petición respectiva por parte de la entidad COMERCIO INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA. Se recomienda instruir a la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria y Gerencia de Mantenimiento de Empresa Portuaria Quetzal, que verifiquen y den seguimiento a los planos constructivos y trabajos de construcción que realizará la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, en un plazo de nueve (9) meses; al Departamento de Facturación, Cartera y Cobros de la Empresa Portuaria Quetzal, que empiece a facturar el arrendamiento de área a la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, hasta haberse cumplido los nueve (9) meses calendario, contados a partir del día siguiente de la notificación de la aprobación de la Junta Directiva de Empresa Portuaria Quetzal, en caso se acceda a la petición de la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima; y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de Empresa Portuaria Quetzal, para que proceda a entregar efectivamente el área otorgada en arrendamiento a la entidad anteriormente relacionada, mediante la suscripción del acta respectiva. **CONSIDERANDO:** Que el artículo 34 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 establece: *"Cuando un usufructuario y/o arrendatario desarrolle proyectos de infraestructura que se extiendan en áreas de uso común dentro de Puerto Quetzal, se podrá aplicar un incentivo consistente en un descuento mensual del 15% sobre el monto total mensual del canon o renta por un plazo determinado...Para poder aplicar los incentivos, el arrendatario y/o usufructuario deberán realizar el requerimiento a la Autoridad Administrativa Superior, quién para determinar la*

JD-04-15-2023 - APROBACIÓN SOLICITUD COMERCIO INMOBILIARIO, S.A.





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
TELÉFONO: 2312-5000, - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

3

procedencia requerirá dictamen técnico que deberá ser emitido, de manera conjunta por la Unidad de Asesoría Jurídica, la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria y la Gerencia Financiera. En el dictamen deberá establecerse la procedencia del incentivo, el porcentaje a aplicar y el plazo. Asimismo, el artículo 5 de la Política y Normativa de Incentivos y Penalizaciones aplicables en Puerto Quetzal (Acuerdo de Intervención número I-063-2015) establece lo siguiente: *"Incentivo por nueva inversión en Finca Portuaria. Consiste en otorgar beneficios tarifarios al usuario que por su cuenta: diseñe, construya, administre y opere nuevos proyectos portuarios que adecúen, modernicen, amplíen y transformen las capacidades de muelles, almacenamiento o infraestructura vial disponible. Cada caso será evaluado en forma particular y la Autoridad Superior por medio de la Autoridad Administrativa designará una comisión multidisciplinaria para dictaminar sobre la viabilidad. Algunos de los modelos de inversión que pueden ser tomados como base son: Construcción (...) entre otros."* **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF guion doscientos diez guion GG guion cero cuarenta y nueve guion dos mil veintitrés diagonal FAAQ diagonal la (OF-210 -GG-049-2023/FAAQ/la), de fecha diecisiete de febrero del año dos mil veintitrés, el Gerente General de la Empresa Portuaria Quetzal, eleva a la Honorable Junta Directiva para su conocimiento y eventual autorización, el expediente relacionado con la solicitud, presentada por la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima. **POR TANTO:** La Junta Directiva con base en lo considerado, artículo 9 del Decreto Ley 100-85, Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal, por mayoría; **ACUERDA: I.** Autorizar en concepto de incentivo, a favor de la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, que el cobro de la renta mensual por el Arrendamiento de un área ubicada en la zona cuatro (4) de la finca propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, se inicie a aplicar después de seis (6) meses calendario, contados a partir de la efectiva entrega del área o después de la finalización de los trabajos en el área entregada, lo que ocurra primero, siempre y cuando no se supere el plazo autorizado. **II.** Instruir a la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria y Gerencia de Mantenimiento de Empresa Portuaria Quetzal, para que de forma conjunta informen a la Gerencia General y al Departamento de Facturación Cartera y Cobros, sobre la finalización del plazo de seis (6) meses autorizado en el numeral que antecede o en su caso sobre la finalización de los





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
TELÉFONO: 2312-5000, - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

4

trabajos en el área arrendada, lo que ocurra primero, esto con el objeto de iniciar el cobro de la renta mensual. **III.** Instruir a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de Empresa Portuaria Quetzal, para que proceda a entregar efectivamente el área otorgada en arrendamiento a la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, suscribiéndose el acta administrativa respectiva. **IV.** Este acuerdo es de efecto inmediato; **V. NOTIFÍQUESE.** -----

Y para los usos legales que procedan conforme a derecho, extendiendo, numero, sello y firma la presente certificación, la cual consta en cuatro (4) hojas de papel membretado tamaño oficio de la Empresa Portuaria Quetzal impresas únicamente en el anverso. En la ciudad de Guatemala, el veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés. -----

MGTR. FRANCISCO ANLEU QUIJADA
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA



LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ-SILVA
SECRETARIO GENERAL



Atte. al punto y agenda

Puerto Quetzal, Escuintla
14 de noviembre de 2022

*Ingresado
22/11/22.
are.
nuevo ingreso.*

22/11/2022

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO
RECIBIDO
21 NOV 2022
AREA SECRETARIAL
HORA: 15:10 FIRMA: *[Signature]*

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

Licenciada
Ana Luisa Mejía Barrientos
Jefa Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria
Empresa Portuaria Quetzal
Presente

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
ATENCIÓN AL CLIENTE
RECIBIDO
22 NOV 2022
HORA: 9:45 F. *Anely*

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

- a) Acuerdo No. **JD GUION CERO CINCO GUION OCHENTA Y UNO GUION DOS MIL VEINTIDOS (JD-05-81-2022)** que consta en el punto quinto (5°) del acta número ochenta y uno (81) del año dos mil veintidós (2022), de fecha tres (3) de noviembre del año dos mil veintidós (2022), notificado el ocho (8) de noviembre de dos mil veintidós (2022), a esta Unidad de Asesoría Jurídica.
- b) Escritura Pública Número cincuenta (50), de fecha veintisiete (27) de octubre de 2022, que contiene el contrato de arrendamiento de área de 42,329.85 M², ubicada en la zona cuatro (4) del Recinto Portuario, a nombre de la entidad **COMERCIO INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA.**



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.

Gerencia/Área/Unidad	Descripción
Unidad de Comercialización y Mercadeo	CUARTA: Del Arrendamiento. QUINTA: Destino de la Fracción. NOVENA: Plazo.
Departamento de Facturación Cartera y Cobro	OCTAVA: RENTA MENSUAL Y CONDICIONES DE PAGO. NOVENA: PLAZO. DÉCIMA SEGUNDA: GARANTÍAS.
Gerencia de Seguridad Integral	QUINTA: DESTINO DE LA FRACCIÓN. NOVENA: PLAZO. DÉCIMA: Obligaciones y Prohibiciones de COINSA. DÉCIMA TERCERA: Derechos de COINSA. DÉCIMA CUARTA: Obligaciones y Derechos de Puerto Quetzal.
Gerencia de Operaciones	QUINTA: DESTINO DE LA FRACCIÓN. NOVENA: PLAZO. DÉCIMA: Obligaciones y Prohibiciones de COINSA. DÉCIMA TERCERA: Derechos de COINSA. DÉCIMA CUARTA: Obligaciones y Derechos de Puerto Quetzal.


 Lic. Marco Tulio Chacón Arevalo
 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.



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

1250

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 Quinto (5º) del acta número ochenta y uno (81) de fecha tres de noviembre de dos mil veintidós, de la Sesión Ordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: **JD GUION CERO CINCO GUION OCHENTA Y UNO GUION DOS MIL VEINTIDÓS (JD-05-81-2022). CONSIDERANDO:** Que mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero seis guion setenta y siete guion dos mil veintidós (JD-06-77-2022), de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintidós, se acordó "...I. Autorizar la suscripción de un Contrato de Arrendamiento por el área de cuarenta y dos mil trescientos veintinueve punto ochenta y cinco metros cuadrados (42,329.85 m²) ubicada en la zona cuatro (4) del Recinto Portuario, destinada exclusivamente para realizar las actividades portuarias siguientes: a) Lavado de contenedores; b) Empapelado de contenedores; c) Fumigación de contenedores; d) Bodegas; e) Básculas; f) Preparación de contenedores; g) Inspecciones dentro del patio; h) Otras derivadas y complementarias a los servicios portuarios, por un plazo de diez (10) años, contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del inmueble, lo cual se hará constar en Acta Administrativa, a favor de la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen número DICT guion COM guion cuarenta y nueve guion dos mil veintidós (DICT-COM-49-2022), de fecha diecisiete de octubre de dos mil veintidós...". **CONSIDERANDO:** Que en virtud de la autorización otorgada por este cuerpo colegiado, fue suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, el contrato de arrendamiento de área de cuarenta y dos mil trescientos veintinueve punto ochenta y cinco metros cuadrados (42,329.85 m²), ubicada en la zona cuatro (4) del recinto portuario propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, contenido en Escritura Pública número cincuenta (50), autorizada en el municipio de San José, departamento de Escuintla, con fecha veintisiete de octubre del año dos mil veintidós, por la Notaria Telma Ileana Ortiz Palma, por el plazo de diez (10) años contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del inmueble, lo cual se hará constar por medio de Acta Administrativa. **CONSIDERANDO:** Que, dentro del expediente de mérito, obra el Dictamen número DICT punto doscientos cuarenta guion doscientos noventa y dos










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

guion dos mil veintidós (DICT. 240-292-2022) de fecha dos de noviembre de dos mil veintidós, emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Empresa Portuaria Quetzal, en el cual se establece: "...*Que jurídicamente es procedente que la Honorable Junta Directiva apruebe el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA de cuarenta y dos mil trescientos veintinueve de punto ochenta y cinco metros cuadrados (42,329.85 mts²), ubicada en la zona cuatro (4) del recinto portuario propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, contenido en Escritura Publica número cincuenta (50) autorizada en el municipio de San José, departamento de Escuintla, suscrito entre Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, de fecha veintisiete (27) de octubre del año dos mil veintidós (2022), por la Notaria Telma Ileana Ortiz Palma, por el plazo de diez (10) años contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del inmueble, lo cual se hará constar por medio de Acta Administrativa, toda vez que se determinó que en su faccionamiento se ha cumplido con los requisitos legales, formales y sustanciales, establecidos dentro de la normativa interna aplicable al caso concreto...*".

CONSIDERANDO: Que mediante oficio número OF guion doscientos diez guion GG guion doscientos setenta y siete guion dos mil veintidós diagonal FAAQ diagonal la (OF-210-GG-277-2022/FAAQ/la), de fecha dos de noviembre de dos mil veintidós, el Gerente General de la Empresa Portuaria Quetzal, eleva a conocimiento, discusión y eventual aprobación de Junta Directiva, el contrato de arrendamiento de área de cuarenta y dos mil trescientos veintinueve punto ochenta y cinco metros cuadrados (42,329.85 m²), ubicada en la zona cuatro (4) del recinto portuario propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, suscrito entre a Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, el cual está contenido en Escritura Pública número cincuenta (50) autorizada en el municipio de San José, departamento de Escuintla, con fecha veintisiete de octubre del año dos mil veintidós, por la Notaria Telma Ileana Ortiz Palma, por el plazo de diez (10) años contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del inmueble, lo cual se hará constar por medio de Acta Administrativa. **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-










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

portuarios bajo el régimen de gestión indirecta; por unanimidad; **ACUERDA: I.** Aprobar el contrato de arrendamiento de área de cuarenta y dos mil trescientos veintinueve punto ochenta y cinco metros cuadrados (42,329.85 m²), ubicada en la zona cuatro (4) del recinto portuario propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, el cual está contenido en Escritura Pública número cincuenta (50) autorizada en el municipio de San José, departamento de Escuintla, con fecha veintisiete de octubre del año dos mil veintidós, por la Notaria Telma Ileana Ortiz Palma, por el plazo de diez (10) años contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del inmueble, lo cual se hará constar por medio de Acta Administrativa. **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 tres de noviembre de dos mil veintidós. -----

LIC. FRANCISCO ANLEU QUIJADA
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA



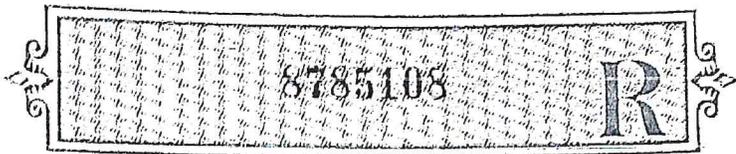
LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ SILVA
SECRETARIO GENERAL



20 **NÚMERO CINCUENTA (50).** En el municipio de San José, departamento de
21 Escuintla, el veintisiete de octubre del dos mil veintidós, **ANTE MÍ: Telma Ileana**
22 **Ortiz Palma, Notaria**, comparecen: por una parte el señor **Francisco Antonio**
23 **Anleu Quijada**, de treinta y nueve (39) años de edad, casado, guatemalteco,
24 Abogado y Notario, con domicilio en el departamento de Escuintla, me identifico
25 con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de

En 10 Hojas
..... 15 Folios


Licda. Telma Ileana Ortiz Palma
ABOGADA Y NOTARIA



8785108

R

Identificación -CUI- número dos mil quinientos sesenta y cinco, veinticinco mil
seiscientos noventa y dos, cero ciento uno (2565 25692 0101), extendido por el
Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, actuó
en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la Empresa Portuaria
Quetzal, personería que acredito con los documentos siguientes: a) Certificación
extendida en la ciudad de Guatemala, el diez (10) de febrero del año dos mil
veintidós (2022), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria
Quetzal, del Acuerdo Gubernativo número dos (2) de fecha tres (3) de febrero de
dos mil veintidós (2022), emitido por el Presidente de la República de Guatemala
y registrado en la casilla dos (2), folio cero dieciocho (018) del libro siete (7) del
Registro de Nombramientos de la Secretaría General de la Presidencia de la
República; y b) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el diez (10) de
febrero de dos mil veintidós (2022), por el Gerente de Recursos Humanos de la
Empresa Portuaria Quetzal, del acta de toma de posesión del cargo número cero
cero uno guion dos mil veintidós (001-2022) de fecha cuatro (4) de febrero de dos
mil veintidós (2022), contenida en el libro de actas varias de la Gerencia de
Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal autorizado por la
Contraloría General de Cuentas bajo el número de registro L dos (L 2) veintiocho
mil ciento sesenta y siete (28167), de fecha diecinueve (19) de mayo de dos mil
quince (2015), donde consta que tomé posesión del cargo para el cual fui
nombrado, en adelante denominado simplemente **Puerto Quetzal**. Y por la otra
parte, el señor **Luis Miguel Aguirre Sagastume**, de cincuenta y tres años de
edad, casado, guatemalteco, Empresario, de este domicilio, se identifica con el
Documento Personal de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación
(CUI) número dos setecientos cincuenta y dos, cincuenta y tres mil novecientos



PROTOCOLO

veintinueve, cero ciento uno, (2752 53929 0101), extendido por el Registro

REGISTRO

Nº 955211

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien actúa en
 2 su calidad Gerente General y Representante Legal de la entidad denominada
 3 **Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima**, extremo que acredita con el acta
 4 notarial de su nombramiento de fecha seis de agosto de dos mil tres, autorizada
 5 en la ciudad de Guatemala, por la Notaria Carmen Elena Giron Pereira la cual
 6 quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala,
 7 bajo el número de registro doscientos once mil ochocientos cuarenta y nueve
 8 (211849) folio setecientos setenta y ocho (778) del libro ciento treinta y ocho (138)
 9 de Auxiliares de Comercio, a quien en el transcurso del presente instrumento se
 10 le denominará simplemente **"COINSA"**. Como Notaria, hago constar: **a)** Que tuve
 11 a la vista la documentación relacionada; **b)** Que las representaciones que
 12 ejercitan los comparecientes son suficientes de conformidad con la ley y a mi
 13 juicio, para la celebración del presente contrato; **c)** Que los comparecientes me
 14 aseguran ser de los datos de identificación personal anotados; y, **d)** Hallarse en el
 15 libre ejercicio de sus derechos civiles, y que por medio del presente acto
 16 comparecen a otorgar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA**, de
 17 conformidad con las siguientes cláusulas escriturarias: **PRIMERA:**
 18 **Antecedentes.** A) **COINSA**, con fecha cuatro de octubre de dos mil veintidós,
 19 solicitó a **Puerto Quetzal** en arrendamiento sobre un área de terreno consistente
 20 en cuarenta y dos mil trescientos veintinueve punto ochenta y cinco metros
 21 cuadrados (42,329.85 mts²); **b)** La solicitud fue calificada por la Comisión
 22 Técnica nombrada para el efecto, mediante Dictamen número DICT guion COM
 23 guion cuarenta y nueve guion dos mil veintidós (DICT-COM-49-2022), de fecha
 24 diecisiete de octubre de dos mil veintidós, dictaminando precedente que se
 25



..... 10 Hojas
 2º Folio

Linda Felma Acuña Ortiz Palma
 ABOGADA Y NOTARIA

(0100001091)

26 autorice dar en arrendamiento una fracción de terreno de cuarenta y dos mil
 27 trescientos veintinueve punto ochenta y cinco metros cuadrados (42,329.85
 28 mts²), ubicada en la zona cuatro (4) del Recinto Portuario propiedad de Empresa
 29 Portuaria Quetzal, por el plazo de diez años contados a partir del día siguiente de
 30 la efectiva entrega del inmueble, lo cual se hará constar por medio de Acta
 31 Administrativa; **c)** La solicitud fue aprobada mediante Acuerdo de Junta
 32 Directiva número **JD GUION CERO SEIS GUION SETENTA Y SIETE GUION**
 33 **DOS MIL VEINTIDOS (JD-06-77-2022)**, contenido en el punto Sexto (6º) del
 34 Acta número setenta y siete (77) de la Sesión Ordinaria de Junta Directiva de
 35 Puerto Quetzal, celebrada el dieciocho de octubre del dos mil veintidós, el cual en
 36 su parte resolutive establece lo siguiente: **ACUERDA: I.** Autorizar la suscripción
 37 de un Contrato de Arrendamiento por el área de cuarenta y dos mil trescientos
 38 veintinueve punto ochenta y cinco metros cuadrados (42,328.85 m²) ubicada en la
 39 zona cuatro (4) del Recinto Portuario, destinada exclusivamente para realizar las
 40 actividades portuarias siguientes: **a)** Lavado de contenedores; **b)** Empapelado de
 41 contenedores; **c)** Fumigación de contenedores; **d)** Bodegas; **e)** Básculas; **f)**
 42 Preparación de contenedores; **g)** Inspecciones dentro del patio; **h)** Otras derivadas y
 43 complementarias a los servicios portuarios, por un plazo de diez (10) años contados
 44 a partir del día siguiente de la efectiva entrega del inmueble, lo cual se hará constar
 45 en Acta Administrativa, a favor de la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad
 46 Anónima; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el
 47 dictamen número DICT guion COM guion cuarenta y nueve guion dos mil veintidós
 48 (DICT-COM-49-2022), de fecha diecisiete de octubre de dos mil veintidós. **II.** Instruir
 49 a la Gerencia General y a la Unidad de Asesoría Jurídica para que se continúe con
 50 el trámite correspondiente, para la formalización del contrato respectivo; **III.** Fijar un



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

PROTOCOLO

plazo perenitorio de sesenta (60) días hábiles contados a partir del día siguiente de

REGISTRO

Nº 955212

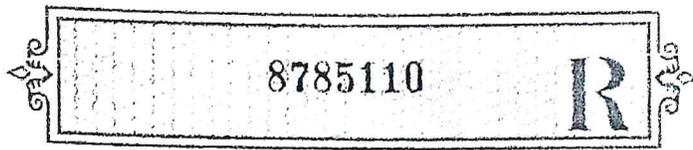
QUINQUENIO
DE 2018 A 2022



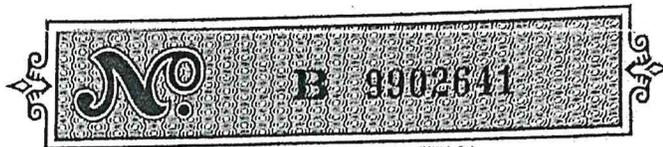
1 la notificación del presente acuerdo, para la formalización del contrato respectivo;
 2 en caso de incumplimiento Empresa Portuaria Quetzal, se reserva el uso o
 3 disposición del área sin perjuicio alguno; **IV) Instruir a la Unidad de Asesoría**
 4 **Jurídica para incluir dentro del contrato a suscribirse para la formalización de la**
 5 **presente autorización, que la entidad Comercio Inmobiliario, Sociedad Anónima, se**
 6 **obliga a cumplir con cualquier modificación que se realice en relación al costo de la**
 7 **renta contenido en el Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y**
 8 **aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la Empresa**
 9 **Portuaria Quetzal, así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el**
 10 **Régimen de Gestión Indirecta; V. Este Acuerdo tiene efectos inmediatos; VI.**
 11 **Notifíquese². SEGUNDA: Base legal. El presente contrato se celebra con**
 12 **fundamento en la Ley Orgánica de Puerto Quetzal (Decreto Ley número 100-85) y**
 13 **su Reglamento; en el Código Civil (Decreto Ley número 106); en el Reglamento**
 14 **Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio**
 15 **Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la**
 16 **Prestación de Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión**
 17 **Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guion siete**
 18 **guion cuarenta y cinco guion dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno**
 19 **de diciembre de dos mil quince y sus reformas; y en el Acuerdo de Junta**
 20 **Directiva número JD guion cero seis guion setenta y siete guion dos mil veintidós**
 21 **(JD-06-77-2022), de fecha dieciocho de octubre del dos mil veintidós. TERCERA:**
 22 **Gravámenes. Declara el Licenciado Francisco Antonio Anleu Quijada, en la**
 23 **calidad con que actúa, que la finca propiedad de su representada, cuenta con**
 24 **una inscripción hipotecaria vigente, y que aparte de ésta, no existen otras**
 25

Nº 10
3 Folio

Licda. Fabiana Ana Julia Pabon
ABOGADA Y NOTARIA



26 anotaciones, limitaciones, prohibiciones, cuestiones judiciales o administrativas,
27 en su dominio que puedan afectar los derechos de **COINSA** pero que en todo
28 caso **PUERTO QUETZAL** se somete al saneamiento de ley; que el area dada en
29 arrendamiento es útil para los fines antes indicados y que se entrega en estado
30 de servir, que no hay sobre ella tercero que ejerza o pretenda ejercer derecho de
31 posesión sobre la misma. Asimismo, declaro que las anotaciones marginales
32 actuales de los arrendamientos y los usufructos constituidos a favor de otros
33 usuarios de **PUERTO QUETZAL**, sobre la finca número doce (12), folio doce (12),
34 libro doscientos veinte (220) de Escuintla, no afectan el derecho del
35 arrendamiento que por este acto se formaliza. **CUARTA: Del arrendamiento.**
36 Expone el Licenciado Francisco Antonio Anleu Quijada, en la calidad con que
37 actúa, que su representada es propietaria de la finca identificada en la cláusula
38 anterior, que por este instrumento otorga en calidad de arrendamiento a favor de
39 **COINSA**, una fracción de terreno con un área total de cuarenta y dos mil
40 trescientos veintinueve punto ochenta y cinco metros cuadrados (42,329.85
41 mts²), ubicada en la zona cuatro (4) del Recinto Portuario propiedad de Empresa
42 Portuaria Quetzal. **QUINTA: Destino de la fracción.** La fracción de terreno
43 otorgada en calidad de arrendamiento será utilizada exclusivamente para realizar
44 las actividades portuarias siguientes: a) Lavado de contenedores; b) Empapelado
45 de contenedores; c) Fumigación de contenedores; d) Bodegas; e) Básculas; f)
46 Preparación de contenedores; g) Inspecciones dentro del patio; h) Otras derivadas
47 y complementarias a los servicios portuarios. Queda establecido que el presente
48 contrato se circunscribe únicamente a la disposición y aprovechamiento de la
49 fracción de terreno otorgada, por lo que no debe interpretarse en forma extensiva
50 como una autorización especial de **Puerto Quetzal**, con sujeción a las



PROTOCOLO

condiciones establecidas en el pliego tarifario, en el Normativo Operacional para

REGISTRO

Nº 112855

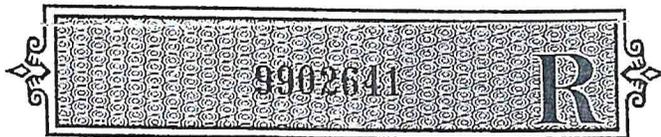
QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

la Prestación de Servicios Portuarios, o en las disposiciones especiales de la
 Autoridad Superior de Puerto Quetzal. **SEXTA: Medidas y colindancias.** Según
 el plano elaborado por la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria de Puerto
 Quetzal, la fracción de terreno objeto del presente contrato tiene las siguientes
 medidas y colindancias: Del punto de observación cero al punto de observación
 uno con azimut de doscientos cuarenta y ocho grados treinta y ocho minutos
 cuatro segundos con una distancia de doscientos seis punto cero cuatro metros
 (206.04 mts.); Del punto de observación uno al punto de observación dos con
 azimut de ciento cincuenta y ocho grados treinta y nueve minutos trece
 segundos con una distancia de doscientos cuatro punto noventa y nueve metros
 (204.99 mts.); Del punto de observación dos al punto de observación tres con
 azimut de sesenta y ocho grados treinta y ocho minutos once segundos con una
 distancia de doscientos seis punto cero seis metros (206.06 mts.); Del punto de
 observación tres al punto de observación cero con azimut de trescientos treinta y
 ocho grados treinta y ocho minutos cincuenta y ocho segundos con una
 distancia de doscientos cinco punto cero cero metros (205.00 mts.), en donde se
 cierra el polígono con un área de cuarenta y dos mil trescientos veintinueve
 punto ochenta y cinco metros cuadrados (42,329.85 mts²). **COLINDANCIAS:** AL
 NORTE: con segunda calle, zona cuatro Recinto Portuario. AL SUR: con tercera
 calle zona cuatro Recinto Portuario. AL ESTE: con sexta avenida zona cuatro
 Recinto Portuario y Arrendatario SERTESA. AL OESTE: Con valla perimetral de
 zona uno y zona cuatro del Recinto Portuario y con arrendatario APLITEC.
SÉPTIMA: Protocolización del Plano. Por requerimiento de los otorgantes, la
 Notaria procede a protocolizar el plano de medidas y localización de la fracción de



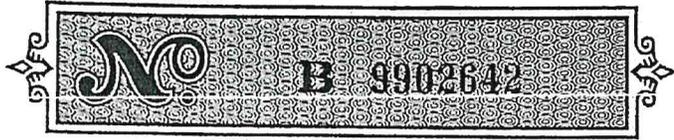
En 10 Hojas
..... 9 Faltas

[Firma]
Licda. Felma Helena Ortiz Palma
ABOGADA Y NOTARIA



COINSA

terreno otorgada en arrendamiento, el cual pasa a formar parte del presente
26 contrato, correspondiéndole el folio número sesenta y siete, quedando
27 comprendido entre las hojas de papel especial para protocolo números de orden
28 B nueve millones novecientos dos mil seiscientos cuarenta y cinco y B nueve
29 millones novecientos dos mil seiscientos cuarenta y seis, y de registro ciento doce
30 mil ochocientos cincuenta y nueve y registro ciento doce mil ochocientos
31 cincuenta y nueve registro ciento doce mil ochocientos sesenta del registro
32 notarial a mi cargo correspondiente al presente año. **OCTAVA: Renta mensual y**
33 **Condiciones de pago.** El valor del arrendamiento que **COINSA** debe pagar por el
34 área arrendada es de veintiuno mil ciento sesenta y cuatro dólares punto noventa
35 y tres centavos de dólares de los Estados Unidos de América (US \$. 21,164.93)
36 mensuales, más el impuesto al valor agregado (IVA), a razón de cero punto
37 cincuenta centavos de dólar de los Estados Unidos de América por metro
38 cuadrado (US \$. 0.50/m²), pagaderos en quetzales al tipo de cambio de la fecha
39 correspondiente. La renta deberá pagarse en quetzales, moneda de curso legal en
40 la República de Guatemala, al tipo de cambio de la fecha de emisión de la factura
41 correspondiente. El valor del arrendamiento se hará efectivo en forma mensual,
42 anticipada y sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, dentro de los cinco
43 (5) días siguientes a la recepción de la factura correspondiente, en las oficinas de
44 Puerto Quetzal Región Central o Región Metropolitana. La falta de pago de la
45 renta mensual, en la forma y tiempo establecidos en el presente contrato da
46 derecho a **Puerto Quetzal** a aplicar un recargo por intereses moratorios
47 equivalentes al uno por millar (1 ‰) por cada día de atraso, a partir del sexto
48 día. El valor de la renta podrá ser incrementado mediante reformas o
49 actualizaciones del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y
50



PROTOCOLO

Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa

Portuaria Quetzal, así como la Prestación de Servicios Marítimos - Portuarios

bajo el Régimen de Gestión Indirecta. Adicionalmente **COINSA** se obliga a pagar a

Puerto Quetzal por el consumo de los servicios de agua potable, teléfono y

energía eléctrica (en lo que fuese aplicable) la cantidad que mensualmente le

corresponda y de acuerdo a la tarifa de Puerto Quetzal vigente, así como

cualquier exceso que se genere, más el impuesto al valor agregado (IVA).

NOVENA: Plazo. El presente contrato será por un plazo de diez años, contados a

partir del día siguiente de la efectiva entrega del inmueble, lo cual se hará

constar en Acta Administrativa. Este plazo podrá ser renovado o prorrogado,

debiendo COINSA solicitarlo por escrito, por lo menos con treinta (30) días de

anticipación al vencimiento del mismo, siempre que se den las circunstancias

siguientes: a) Que se encuentre al día en los pagos en concepto de renta y otras

obligaciones que le correspondan; y, b) La solicitud sea aprobada por la

Autoridad Superior de Puerto Quetzal. **DÉCIMA: Obligaciones y prohibiciones**

de COINSA. COINSA está obligada a lo siguiente: I) Pagar la renta en la forma,

plazo y lugar convenidos en el presente contrato; II) Mantener su calidad de

arrendataria, así como el destino del inmueble, quedándole prohibido en

consecuencia lo siguiente: a) Subarrendar total o parcialmente el área y darle un

destino diferente al señalado; b) Ceder o negociar el presente contrato o derechos

que conlleva el mismo; c) Tener material inflamable o depósitos de bienes

peligrosos, nocivos, detonantes, corrosivos, salitrosos y otros que afecten el

inmueble o pongan en peligro el mismo o a las personas; y, d) Modificar la forma

del bien sin el consentimiento previo de Puerto Quetzal; III) Notificar por escrito

con treinta (30) días de anticipación la desocupación del área; IV) Devolver el

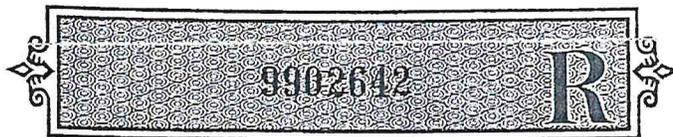
En 10 Hojas

..... 5 Folia

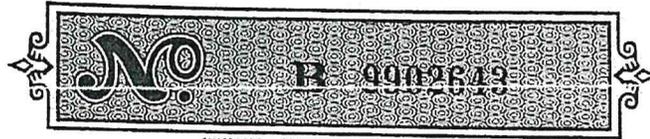
[Firma]
Licda. *[Nombre]*
ABOGADA Y NOTARIA

REGISTRO
Nº 112856
QUINQUENIO
DE 2018 A 2022





26 área al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó o con las
27 mejoras incorporadas al inmueble, a elección de Puerto Quetzal; V) Conservar
28 limpios y libres de obstáculos, los lugares adyacentes a sus instalaciones,
29 debiendo circular el área de acuerdo a las especificaciones de la Gerencia de
30 Mantenimiento; VI) Tramitar la prestación de los servicios de agua potable,
31 energía eléctrica y teléfono para su instalación si lo necesitare; VII) Depositar la
32 basura en el lugar que le indique Puerto Quetzal; VIII) Responder ante Puerto
33 Quetzal o ante terceros por daños y perjuicios causados como consecuencia de la
34 utilización del bien otorgado; IX) Permitir el ingreso al área arrendada a las
35 personas debidamente autorizadas por Puerto Quetzal; X) Circular el bien
36 otorgado utilizando materiales debidamente aprobados por la Gerencia de
37 Mantenimiento de Puerto Quetzal; XI) Mantener en buenas condiciones el bien
38 otorgado y sus instalaciones; XII) Mantener el bien otorgado libre de usurpación
39 o invasión; XIII) Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de
40 Facturación, Cartera y Cobros y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de
41 Puerto Quetzal, cualquier cambio de dirección para recibir notificaciones,
42 citaciones y emplazamientos; XIV) Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica,
43 Departamento de Facturación, Cartera y Cobros y a la Unidad de
44 Comercialización y Mercadeo de Puerto Quetzal, cualquier modificación realizada
45 en cualquiera de los registros públicos en los que se encontrare inscrita COINSA,
46 en un plazo no mayor de quince (15) días posteriores a dicha modificación; XV)
47 Velar por la conservación y protección de los sistemas bióticos; XVI) Poner a
48 disposición de Puerto Quetzal, un plan de contingencias, equipo y personal
49 capacitado para combatir cualquier suceso; XVII) Remover por su cuenta la
50 construcción que hubiese realizado fuera de los límites del área arrendada; XIX)



PROTOCOLO

Puerto Quetzal pondrá a disposición el área no construida, con la finalidad de brindar más oportunidades para el desarrollo industrial y comercial en el ámbito portuario; XX) Presentar trimestralmente la solvencia de las cuotas patronales del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS) a la Gerencia de Seguridad Integral de Puerto Quetzal; XXI) Si antes de que concluya el plazo contractual y de conformidad con el plan maestro de desarrollo portuario; y, que por razones de necesidad o utilidad Puerto Quetzal desee construir nuevas obras en el bien otorgado o utilizarlo para fines de desarrollo portuario, el arrendatario tiene la obligación de devolver dicho bien, en forma total o parcial dentro del plazo que se establezca para el caso concreto; XXII) Desarrollar el cien por ciento (100%) del área objeto del presente contrato, caso contrario acepta expresamente que Puerto Quetzal podrá disponer del área, con la finalidad de brindar más oportunidades para el desarrollo industrial y comercial en el ámbito portuario; XXIII) Renovar anualmente y presentar ante Puerto Quetzal, la constancia de inscripción y modificación al Registro Tributario Unificado (RTU) así como la respectiva solvencia fiscal; XXIV) Sujetarse y acatar las disposiciones en materia de seguridad portuaria de Puerto Quetzal derivadas de la implementación del Código Internacional para la Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias (Código PBIP), Sistema de Gestión en Control y Seguridad RASC Versión cinco mil diecisiete (BASC V5-2017), y su Estándar cinco punto cero punto uno (5.0.1) Sistema de Gestión Ambiental (ISO 14001:2015), Sistema de Gestión de la Seguridad para Cadena de Suministro (ISO 28000:2007), Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (ISO 45001:2018) Acuerdo Gubernativo número doscientos veintinueve guion dos mil catorce (229-2014) y sus reformas contenida en el Acuerdo número treinta y tres guion dos mil dieciséis (33-2016),

REGISTRO

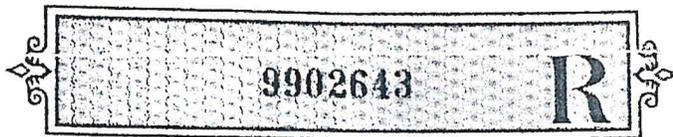
Nº 112857

QUINQUENIO DE 2018 A 2022



..... 10 Hojas
 6 Folio

[Firma manuscrita]
 ASISTENTE ADMINISTRATIVO



26 y Acuerdos de Seguridad entre Puerto Quetzal y el Asociado de Negocio; y, XXV)
27 Cualquier otra obligación establecida en el presente contrato o a juicio de la
28 Autoridad Superior de Puerto Quetzal deba cumplir. **DÉCIMA PRIMERA:**
29 **Derechos de COINSA.** COINSA tiene derecho a lo siguiente: a) Servirse del área
30 dada en arrendamiento conforme los términos convenidos, según la naturaleza y
31 destino; y, b) Estar en posesión del área arrendada durante el plazo del contrato,
32 sin ser perturbada en el uso de la misma. **DÉCIMA SEGUNDA: Garantías.**
33 COINSA deberá otorgar a favor y a entera satisfacción de Puerto Quetzal, las
34 siguientes garantías: 1) Deberá contratar un seguro de responsabilidad civil por
35 daños y perjuicios que se causen a bienes de Puerto Quetzal o a terceros, en una
36 aseguradora autorizada para operar en la República de Guatemala, por un
37 monto no menor de ochocientos cuarenta y seis mil quinientos noventa y siete
38 dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 846,597.00) a razón de veinte
39 dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (US \$. 20/m²), el
40 cual deberá estar vigente hasta que finalice el plazo de este contrato. La póliza en
41 referencia deberá presentarse a la Unidad de Asesoría Jurídica de Puerto
42 Quetzal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del
43 presente contrato. La omisión será suficiente causal para dar por terminado
44 unilateralmente el presente contrato, sin responsabilidad para Puerto Quetzal.
45 **DÉCIMA TERCERA: Derechos de COINSA.** COINSA tiene derecho a lo siguiente:
46 a) Servirse del área dada en arrendamiento conforme los términos convenidos,
47 según la naturaleza y destino; y, b) Estar en posesión del área arrendada durante
48 el plazo del contrato, sin ser perturbada en el uso de la misma. **DÉCIMA**
49 **CUARTA: Obligaciones y Derechos de Puerto Quetzal.** Puerto Quetzal se
50 obliga y tiene derecho a lo siguiente: 1) Entregar el área en estado de servir al



Nº 13 8902644

PROTOCOLO

objeto del arrendamiento, lo cual se hará constar en acta administrativa o

notarial; y, II) Prestar la colaboración necesaria a COINSA cuando proceda, con

relación a su personal y extender las credenciales respectivas una vez satisfechos

los requisitos exigidos para el efecto. Puerto Quetzal tiene derecho a lo siguiente:

I) Dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad alguna de su parte,

en caso de incumplimiento de una o más de las obligaciones señaladas en la

cláusula décima de éste contrato; y, II) Incrementar el valor de la renta mediante

reformas al 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 Servicio Marítimo - Portuarios bajo

el Régimen de Gestión Indirecta y en las disposiciones contenidas en el Código

Civil. **DÉCIMA QUINTA: Impuestos.** COINSA, queda obligada al pago de los

impuestos fiscales y tributarios a que está afecta por motivo de éste contrato y a

cumplir cualquier disposición que legal que emita el Ministerio de Finanzas

Públicas y/o la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) sobre el

particular. **DÉCIMA SEXTA. Controversias.** Cualquier controversia o

reclamación que surja entre las partes derivada de la interpretación y aplicación

de este contrato, será solucionada conciliatoriamente entre la Autoridad

Administrativa Superior de Puerto Quetzal y COINSA, pero si no fuere posible

llegar a un acuerdo, la cuestión o cuestiones a dilucidarse se someterá a

conocimiento y resolución de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal, si

persistiere el diferendo se podrá acudir al Tribunal de lo Contencioso

Administrativo. **DÉCIMA SÉPTIMA: Caso fortuito o causa de fuerza mayor.**

Las partes no incurren en responsabilidad por falta de cumplimiento de sus

respectivas obligaciones como consecuencia de caso fortuito o causa de fuerza

REGISTRO

Nº 112858

QUINQUENIO

DE 2018 A 2022



10 Hojas
7 Folio

Licda. *[Firma]*
ABOGADA Y NOTARIA



26 mayor, entendiéndose como tales, un acontecimiento imprevisible o bien
27 previsible pero insuperable y fuera del control razonable de los contratantes.

28 Cuando por alguna de estas causas debidamente comprobadas se afecte el
29 cumplimiento parcial o total del contrato, Puerto Quetzal o COINSA según
30 corresponda, exponiendo las razones que justifiquen su incumplimiento, le
31 comunicará a la otra parte para que se proceda a hacer una evaluación y tomar
32 las medidas correctivas que el caso amerite. **DÉCIMA OCTAVA. Modo de**

33 **terminar el contrato.** El presente contrato se dará por terminado en los casos
34 siguientes: a) Por vencimiento del plazo o de las renovaciones o prórrogas
35 concedidas; b) Por convenio expreso entre las partes; c) Por solicitud de COINSA,
36 con sesenta (60) días de anticipación a la fecha que se desea finalizar el contrato;
37 d) Por rescisión del contrato de conformidad con la ley; y, e) Por las causas
38 señaladas en la ley y en el presente contrato. **DÉCIMA NOVENA: Terminación**

39 **anticipada del contrato.** Puerto Quetzal podrá dar por terminado el presente
40 contrato en forma anticipada y unilateral, sin responsabilidad alguna de su parte
41 y sin necesidad de acudir a la vía judicial, para lo cual bastará la notificación del
42 acuerdo de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal que así lo disponga, en
43 cualquiera de los casos siguientes: a) Por incumplimiento de las obligaciones
44 contraídas en este contrato; b) Por falta de pago de dos (2) mensualidades
45 consecutivas; c) Si COINSA pone en peligro otros bienes dentro del área o zona
46 arrendada, sin tomar las precauciones necesarias o haya renuencia a acatar
47 disposiciones de Puerto Quetzal; d) Por subarrendar parcial o totalmente el área
48 dada en arrendamiento sin previa autorización de Puerto Quetzal; así como las
49 instalaciones que sean construidas; e) Por abandono del área arrendada; f) Por
50 incumplimiento de las leyes, reglamentos o disposiciones administrativas



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

PROTOCOLO

emitidas para el buen funcionamiento de Puerto Quetzal; y, g) Por cualquier otra

causa de las establecidas en el artículo veintiséis del Reglamento Interno para

REGISTRO

Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y

Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio

Nº 112859

Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **VIGÉSIMA: Lugar**

QUINQUENIO

para recibir notificaciones. Las partes señalan como lugar para recibir

DE 2018 A 2022

notificaciones, citaciones y/o emplazamientos, las direcciones siguientes: a)

Puerto Quetzal, sus oficinas centrales ubicadas en kilómetro ciento dos (102)

autopista Escuintla - Puerto Quetzal, municipio de San José del departamento de

Escuintla; y, b) COINSA su oficina en once (11) avenida uno guion veinte (1-20),

zona uno (1), municipio de Guatemala, departamento de Guatemala,

comprometiéndose en todo caso a notificar por escrito y con aviso de recepción a

Puerto Quetzal, de cualquier cambio que sufra la dirección señalada para recibir

notificaciones, en el entendido de que si no cumple con esta obligación, se

tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones y emplazamientos

que se le hagan en la dirección indicada en este instrumento. **VIGÉSIMA**

PRIMERA: Aceptación. En los términos consignados, ambas partes aceptan

expresamente el presente contrato de arrendamiento de conformidad con el

contenido de todas las disposiciones del presente contrato. Yo, la infrascrita

Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la

documentación relacionada, en especial aquellos con los cuales se acredita la

propiedad del bien cuyo arrendamiento se otorga; c) De haber advertido a los

otorgantes acerca de la obligación registral del presente instrumento en el

Registro General de la Propiedad; y, d) De haber leído íntegramente lo escrito a

los otorgantes quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos



En 10 Hojas
..... 8 Folia

[Firma]
Licda. *[Nombre]*
ABOGADA Y NOTARIA

legales, lo ratifican, aceptan y firman. Testado: siete. omitase. Entrelíneas: seis. léase.

26

27

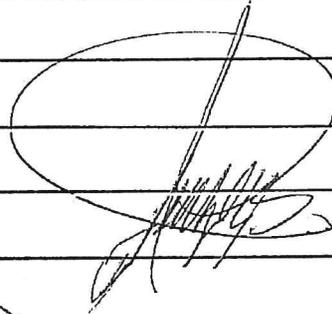
28

29

30

31

32



Ante Mi: 
Licda. Alma Beana Ortiz Palma
ABOGADA Y NOTARIA

MSc. TELMA ILEANA ORTIZ PALMA
Abogada y Notaria

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

----- PRIMER TESTIMONIO -----

de la escritura pública número **CINCUENTA (50)** autorizada por mí en el municipio de San José, departamento de Escuintla el día veintisiete de octubre del año dos mil veintidós que para entregar a la entidad **COMERCIO INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, extiendo, numero, sello y firma en diez hojas, las primeras nueve hojas conteniendo copia xerográfica de la escritura matriz y plano protocolizado las cuales concuerdan fiel y exactamente, pues fueron tomadas el día de hoy en mi presencia, y la décima hoja que es la presente. En el municipio de San José, departamento de Escuintla el día veintisiete de octubre de dos mil veintidós.

Licda. Telma Ileana Ortiz Palma
ABOGADA Y NOTARIA



En 10 Hojas
..... 10 Folia