

Ingresado
 are 8/3/23

act. al cliente y Arend.

Puerto Quetzal, Escuintla
 3 de marzo de 2023

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
 UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO

RECIBIDO
 07 MAR 2023
 AREA SECRETARIAL

HORA: 9:31 FIRMA: *[Firma]*

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
 ATENCIÓN AL CLIENTE

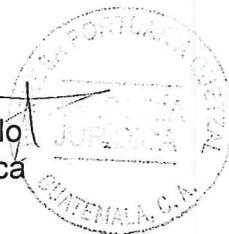
RECIBIDO
 03 MAR 2023

HORA: 12:00 F. *[Firma]*

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

- Acuerdo No. JD GUION CERO SIETE GUION QUINCE GUION DOS MIL VEINTITRÉS (JD-07-15-2023) que consta en el punto séptimo (7°) 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 uno (1) de marzo de dos mil veintitrés (2023), a esta Unidad de Asesoría Jurídica.
- Escritura Pública Número treinta y uno (31) de fecha veintiuno (21) de diciembre de 2022, que contiene la prórroga del contrato de arrendamiento de área de 2,227.45 M², ubicado en la 3ª. avenida y 6ª. calle de la zona uno (1) del Recinto Portuario, a nombre de la entidad CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA.

[Firma]
 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.

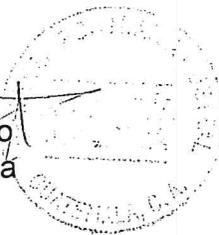
Puerto Quetzal, Escuintla
3 de marzo de 2023

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

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

- a) Acuerdo No. JD GUION CERO SIETE GUION QUINCE GUION DOS MIL VEINTITRÉS (JD-07-15-2023) que consta en el punto séptimo (7°) 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 uno (1) de marzo de dos mil veintitrés (2023), a esta Unidad de Asesoría Jurídica.
- b) Escritura Pública Número treinta y uno (31) de fecha veintiuno (21) de diciembre de 2022, que contiene la prórroga del contrato de arrendamiento de área de 2,227.45 M², ubicado en la 3ª. avenida y 6ª. calle de la zona uno (1) del Recinto Portuario, a nombre de la entidad CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA.


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

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 Siete (7º) 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 GUIÓN CERO SIETE GUIÓN QUINCE GUIÓN DOS MIL VEINTITRÉS (JD-07-15-2023). CONSIDERANDO:** Que la Honorable Junta Directiva emitió en su oportunidad con fecha ocho de noviembre de dos mil veintidós el Acuerdo de Junta Directiva identificado como JD GUIÓN CERO SEIS GUIÓN OCHENTA Y TRES GUIÓN DOS MIL VEINTIDÓS (JD-06-83-2022) mediante el cual en su parte declarativa resolvió lo siguiente: *"...I. Autorizar la suscripción de un contrato de prórroga por el arrendamiento del área de dos mil doscientos veintisiete punto cuarenta y cinco metros cuadrados (2,227.45 m²) ubicada en la tercera (3ª.) avenida y sexta (6ª.) calle de la zona uno (1) del Recinto Portuario de Puerto Quetzal; destinada exclusivamente como resguardo de una succionadora de cemento a granel que se utiliza en las operaciones portuarias de importación de cemento en Puerto Quetzal, a favor de la entidad Cementos Progreso, Sociedad Anónima, por un plazo de cinco (5) años contados a partir del siete de diciembre de dos mil veintidós; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen identificado como DICT guion COM guion cuarenta y cinco guion dos mil veintidós (DICT-COM-45-2022) de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintidós. II. Instruir a la Gerencia General y a la Unidad de Asesoría Jurídica para que se continúe con el trámite correspondiente, para la formalización del contrato respectivo..."*

CONSIDERANDO: Que con base a lo resuelto por Junta Directiva de Empresa "Portuaria Quetzal, con fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós, mediante escritura pública número treinta y uno (31) autorizada en el municipio de San José, departamento de Escuintla, por el Notario Jorge Armando Cotton De León, se celebró contrato de PRORROGA DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA, suscrito entre Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Cementos Progreso, Sociedad Anónima, por un plazo de cinco (5) años, contados a partir del siete de diciembre de dos mil veintidós. **CONSIDERANDO:** Que con fecha veintidós de febrero de dos mil veintitrés, la Unidad de Asesoría Jurídica emitió el dictamen jurídico identificado como DICT punto doscientos cuarenta guion treinta y ocho guion dos mil veintitrés (DICT.240-38-2023), mediante el cual dictamina lo siguiente: *"Que jurídicamente **ES PROCEDENTE** que la Honorable Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal apruebe la Escritura Pública*










EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

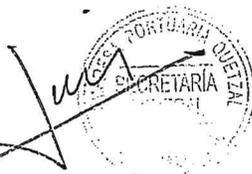
OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: 7828-3500

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

número treinta y uno (31), de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós, autorizada en el Municipio de San José, Departamento de Escuintla por el Notario Jorge Armando Cotton De León, suscrita entre Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Cementos Progreso, Sociedad Anónima, relacionado a la suscripción de un Contrato de prórroga por el Arrendamiento del área de dos mil doscientos veintisiete punto cuarenta y cinco metros cuadrados (2227.45 mts.2), ubicada en la tercera avenida y sexta calle de la zona uno del Recinto Portuario de Puerto Quetzal; destinada exclusivamente como resguardo de una succionadora de cemento a granel que utiliza en las operaciones portuarias de importación de cemento en Puerto Quetzal, a favor de la entidad Cementos Progreso, Sociedad Anónima, por el plazo de cinco (5) años contados a partir del siete de diciembre de dos mil veintidós." **CONSIDERANDO:** Que el Decreto Ley 100-85, Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal, establece en el artículo 9º, que dentro de las atribuciones de la Junta Directiva, está: "... Autorizar el arrendamiento de áreas y locales para que personas ajenas a la Empresa, presten servicios portuarios..."; el artículo 11 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 que la Autoridad Superior es el órgano responsable de aprobar el otorgamiento de arrendamientos debiendo respaldar su decisión en el dictamen técnico legal emitido por la Comisión Técnica nombrada. **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF guion doscientos diez guion GG guion cero sesenta y seis guion dos mil veintitrés diagonal FAAQ diagonal mrhc (OF-210-GG-066-2023/FAAQ/mrhc), de fecha veintidós de febrero dos mil veintitrés, el Gerente General de la Empresa Portuaria Quetzal, eleva para su conocimiento, discusión y eventual aprobación de la Honorable Junta Directiva el Contrato de Prórroga de Arrendamiento de Área, contenido en la escritura pública número treinta y uno (31), de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós, autorizada en el municipio de San José, departamento de Escuintla, por el Notario Jorge Armando Cotton De León, suscrito entre Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Cementos Progreso, Sociedad Anónima, por un plazo de cinco (5) años contados a partir del siete de diciembre de dos mil veintidós. **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, 12, 40, 43, y 49 del Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la

JD-07-15-2023 - APROBACIÓN CONTRATO PRORROGA CEMENTOS PROGRESO 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
TELÉFONOS: 2312-5000, 2312-5002 - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

3

prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el régimen de gestión indirecta; por unanimidad; **ACUERDA: I.** Aprobar el Contrato de prórroga de Arrendamiento de Área, contenido en la escritura pública número treinta y uno (31), de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós, autorizada en el municipio de San José, departamento de Escuintla, por el Notario Jorge Armando Cotton De León, suscrito entre Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Cementos Progreso, Sociedad Anónima, por un plazo de cinco (5) años contados a partir del siete de diciembre de dos mil veintidós. **II.** Este acuerdo tiene efectos inmediatos. **III.** NOTIFÍQUESE.-----

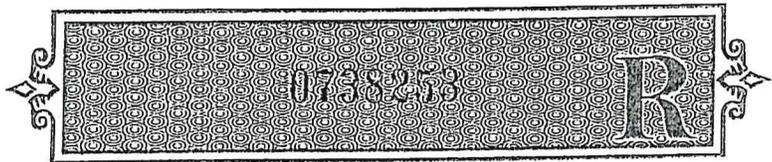
Y para los usos legales que procedan conforme a derecho, extendiendo, numero, sello y firma la presente certificación, la cual consta en tres (3) hojas de papel membretado tamaño oficio de la Empresa Portuaria Quetzal impresas únicamente en el anverso. En la ciudad de Guatemala, el veinticuatro de febrero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

MGTR. FRANCISCO ANTONIO ANLEU QUIJADA
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

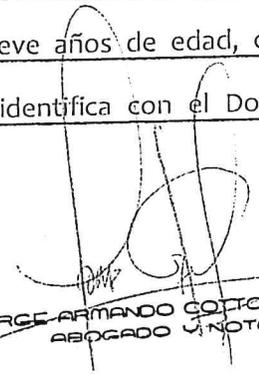


LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ SILVA
SECRETARIO GENERAL

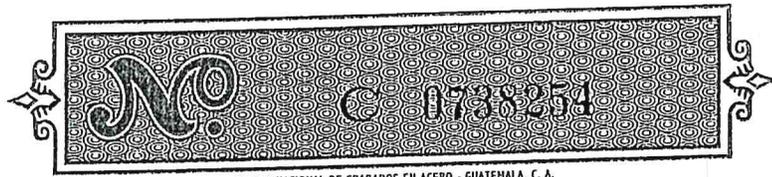




26 NUMERO TREINTA Y UNO (31). En el municipio de San José, departamento de Escuintla, el día
27 veintiuno de diciembre del año dos mil veintidós, ANTE MÍ: JORGE ARMANDO COTTON DE LEÓN,
28 Notario, comparecen: por una parte el señor Francisco Antonio Anleu Quijada, de treinta y nueve
29 (39) años de edad, casado, guatemalteco, Abogado y Notario, con domicilio en el departamento
30 de Escuintla, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código
31 Único de Identificación -CUI- número dos mil quinientos sesenta y cinco, veinticinco mil
32 seiscientos noventa y dos, cero ciento uno (2565 25692 0101), extendido por el Registro Nacional
33 de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de Gerente
34 General y Representante Legal de la Empresa Portuaria Quetzal, personería que acredita con los
35 documentos siguientes: a) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el día diez (10) de
36 febrero del año dos mil veintidós (2022), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa
37 Portuaria Quetzal, del Acuerdo Gubernativo número dos (2), de fecha tres (3) de febrero de dos
38 mil veintidós (2022), emitido por el Presidente de la República de Guatemala y registrado en la
39 casilla dos (2), folio cero dieciocho (018), del libro siete (7) del Registro de Nombramientos de la
40 Secretaría General de la Presidencia de la Republica; y b) Certificación extendida en la ciudad de
41 Guatemala, el diez (10) de febrero de dos mil veintidós (2022), por el Gerente de Recursos
42 Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, del acta de toma de posesión del cargo número cero
43 cero uno guion dos mil veintidós (001-2022) de fecha cuatro (4) de febrero de dos mil veintidós
44 (2022), contenida en el libro de actas varias de la Gerencia de Recursos Humanos de la Empresa
45 Portuaria Quetzal autorizado por la Contraloría General de Cuentas bajo el número de registro L
46 dos (L2) veintiocho mil ciento sesenta y siete (28167), de fecha diecinueve (19) de mayo de dos
47 mil quince (2015), donde consta que tomé posesión del cargo para el cual fui nombrado, en
48 adelante denominado simplemente Puerto Quetzal. Y por la otra parte, el señor MARIO
49 ESTUARDO ORELLANA VITOLA, de sesenta y nueve años de edad, casado, guatemalteco,
50 Ingeniero Químico, de este domicilio, quien se identifica con el Documento Personal de


JORGE ARMANDO COTTON DE LEÓN
ABOGADO Y NOTARIO

JORGE ARMANDO COTTON DE LEÓN
ABOGADO Y NOTARIO



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

PROTOCOLO

REGISTRO

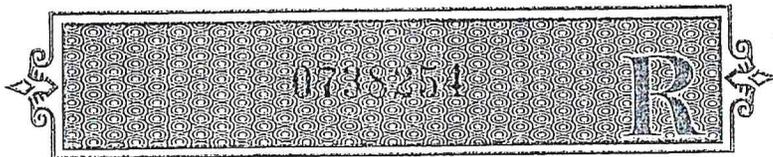
Nº 748327

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número dos mil trescientos
2 cuarenta y uno, cero tres mil setecientos treinta y seis, cero ciento uno (2341 03736 0101),
3 extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien
4 actúa en calidad de Administrador Único y Representante Legal de la entidad denominada
5 Cementos Progreso, Sociedad Anónima, extremo que acredita con el acta notarial de
6 nombramiento, autorizada en la ciudad de Guatemala el dieciocho de septiembre de dos mil
7 veinte por el Notario Carlos Rafael Rodríguez Domené, inscrita en el Registro Mercantil General
8 de la República de Guatemala bajo el número de registro seiscientos un mil trescientos treinta y
9 seis (601336) folio trescientos cincuenta (350) del libro setecientos cincuenta y dos (752) de
10 Auxiliares de Comercio, quien en adelante dentro del presente contrato podrá denominarse
11 simplemente CEMENTOS PROGRESO. Como Notario, hago constar: a) Que tengo a la vista la
12 documentación relacionada; b) Que las representaciones que se ejercitan son suficientes de
13 conformidad con la ley y a mi juicio, para la celebración del presente contrato; c) Que los
14 comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personal anotados; y, d) Hallarse
15 en el libre ejercicio de sus derechos civiles, y que por medio del presente acto comparecen a
16 otorgar CONTRATO DE PRÓRROGA DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA, de conformidad con las
17 siguientes cláusulas escriturarias. PRIMERA: Antecedentes. Manifiestan los otorgantes lo
18 siguiente: a) Mediante Escritura Pública número cuarenta y seis (46) autorizada en la Ciudad de
19 Guatemala, el día siete de diciembre del año dos diecisiete, autorizada en la ciudad de Guatemala
20 por la Notaria Cristina María Villacorta Cabarrús, celebraron contrato de arrendamiento de área
21 por una fracción de terreno de dos mil doscientos veintisiete punto cuarenta y cinco metros
22 cuadrados (2,227.45 mts²) ubicada en la zona uno (1) en el Recinto Portuario de la Empresa
23 Portuaria Quetzal; bajo la modalidad, plazo y demás condiciones pactadas en dicho contrato, en
24 adelante denominado "Contrato Original"; b) Mediante oficio sin número de fecha veinticinco
25 de agosto de dos mil veintidós, CEMENTOS PROGRESO, solicitó prórroga del contrato de

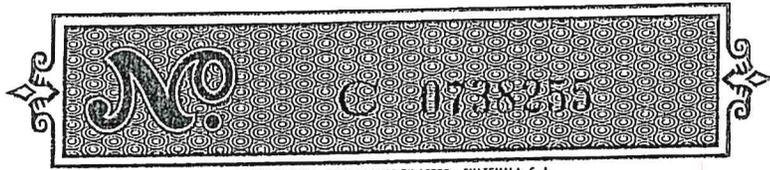
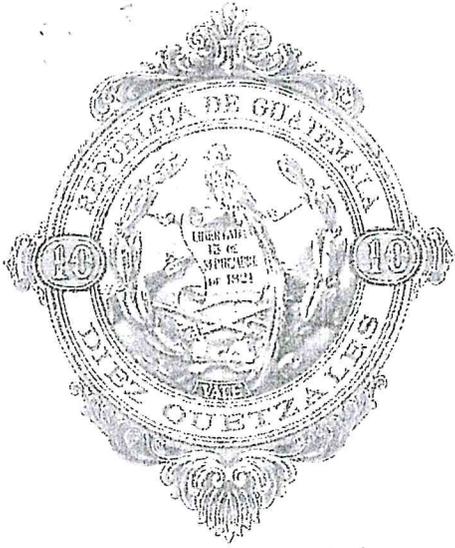


JORGE ARMANDO COTTON DE LEÓN
ABOGADO Y NOTARIO



26 arrendamiento de área de dos mil doscientos veintisiete punto cuarenta y cinco metros
27 cuadrados (2,227.45 mts²) ubicada en la zona uno (1) en el Recinto Portuario de la Empresa
28 Portuaria Quetzal; c) La solicitud fue debidamente calificada por la Comisión Técnica nombrada
29 para el efecto, según Dictamen número DICT guion COM guion cuarenta y cinco guion dos mil
30 veintidós (DICT-COM-45-2022), de fecha veintinueve de septiembre del año dos mil veintidós,
31 dictaminando: "(...) Que es PROCEDENTE, que la Autoridad Superior de Empresa Portuaria
32 Quetzal autorice a la entidad CEMENTOS PROGRESO, la suscripción de un contrato de prórroga
33 por el área de dos mil doscientos veintisiete punto cuarenta y cinco metros cuadrados (2,227.45
34 mts²) ubicada en la zona uno (1) en el Recinto Portuario de la Empresa Portuaria Quetzal, por el
35 plazo de cinco (5) años a partir del siete (7) de diciembre del año dos mil veintidós(2022)"; d) La
36 solicitud fue aprobada mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero seis guion
37 ochenta y tres guion dos mil veintidós (JD-06-83-2022), contenido en el punto sexto (6°.) del acta
38 número ochenta y tres (83) de fecha ocho de noviembre de dos mil veintidós, el cual en su parte
39 resolutive establece lo siguiente: "(...) ACUERDA: I. Autorizar la suscripción de un Contrato de
40 prórroga por el arrendamiento del área de dos mil doscientos veintisiete punto cuarenta y cinco
41 metros cuadrados (2,227.45 m²) ubicado en la tercera (3°.) avenida y sexta (6°.) calle de la zona
42 uno (1) del Recinto Portuario de Puerto Quetzal; destinada exclusivamente como resguardo de
43 una succionadora de cemento a granel que se utiliza en las operaciones portuarias de
44 importación de cemento en Puerto Quetzal, a favor de la entidad Cementos Progreso, Sociedad
45 Anónima, por el plazo de cinco (5) años contados a partir del siete de diciembre del año dos mil
46 veintidós; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen
47 identificado como DICT guion COM guion cuarenta y cinco guion dos mil veintidós (DICT-COM-
48 45-2022) de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintidós. II. Instruir a la Gerencia General
49 y a la Unidad de Asesoría Jurídica para que se continúe con el trámite correspondiente, para la
50 formalización del contrato respectivo; III. Fijar un plazo perentorio de sesenta (60) días hábiles

JORGE ARMANDO COTTON DE LEÓN
ABOGADO Y NOTARIO



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

PROTOCOLO

REGISTRO

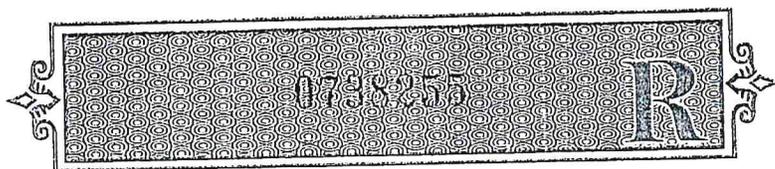
Nº 748328

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

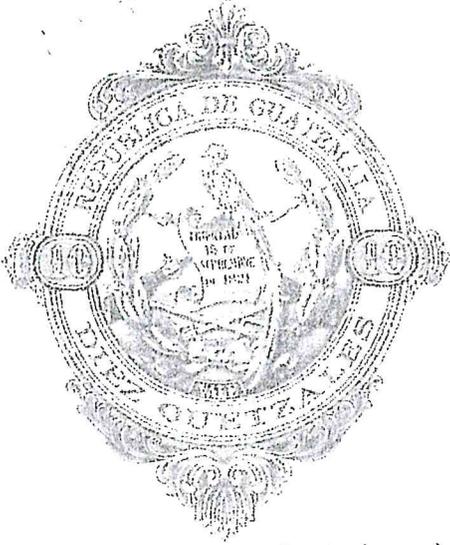
1 contados a partir del día siguiente de la notificación del presente acuerdo, para la formalización
2 del contrato respectivo; en caso de incumplimiento Empresa Portuaria Quetzal, se reserva el uso
3 o disposición del área sin perjuicio alguno; IV. Instruir a la Unidad de Asesoría Jurídica para incluir
4 dentro del contrato a suscribirse para formalización de la presente autorización, que la entidad
5 Cementos Progreso, Sociedad Anónima, se obliga a cumplir con cualquier modificación que se
6 realice en relación al costo de la renta contenido en el Reglamento Interno para regular y
7 autorizar el uso y aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la Empresa
8 Portuaria Quetzal; así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el Régimen de
9 Gestión Indirecta; V. Este acuerdo tiene efectos inmediatos; VI. Notifíquese". SEGUNDA: Base
10 legal. El presente contrato se suscribe con base en el Decreto Ley 100-85 (Ley Orgánica de Puerto
11 Quetzal) y su Reglamento; en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y
12 aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal;
13 así como la Prestación de Servicio Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta;
14 en las disposiciones contenidas en el Código Civil; y en el Acuerdo de Junta Directiva número JD
15 guion siete guion cuarenta y cuatro guion dos mil diecisiete (JD-7-44-2017) de fecha nueve de
16 octubre de dos mil diecisiete, que dio origen al "Contrato Original"; y, Acuerdo de Junta
17 Directiva número JD guion cero seis guion ochenta y tres guion dos mil veintidós (JD-06-832022),
18 de fecha ocho de noviembre de dos mil veintidós. TERCERA: De la prorroga. Manifestamos los
19 otorgantes que, derivado de lo expuesto en la cláusula primera del presente instrumento, por
20 este acto y por convenir a los intereses de nuestras representadas, celebramos CONTRATO DE
21 PRÓRROGA DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA del "Contrato Original", por cinco (5) años,
22 contados a partir del siete de diciembre del año dos mil veintidós, en consecuencia. Este plazo
23 podrá ser prorrogado o renovado a voluntad de ambas partes y mediante un nuevo contrato,
24 por un período igual, debiendo CEMENTOS PROGRESO solicitarlo por escrito, por lo menos con
25 tres (3) meses de anticipación al vencimiento del mismo; siempre que: a) Se encuentre al día en



JORGE ARMANDO COTTON DE LEÓN
ABOGADO Y NOTARIO



26 os pagos en concepto de renta y otras obligaciones que le correspondan; b) La solicitud sea
27 aprobada por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal; y, c) Que las demás condiciones se
28 mantengan inalterables. **CEMENTOS PROGRESO** goza del derecho de tanteo para la prórroga o
29 renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido voluntariamente con
30 todas las obligaciones que le corresponden. **CUARTA: Del seguro.** **CEMENTOS PROGRESO** deberá
31 constituir una póliza de seguro de responsabilidad civil para responder por cualquier daño o
32 perjuicio que se causen a bienes de Puerto Quetzal o de terceros, por un monto no menor de
33 **CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PUNTO VEINTICINCO DÓLARES DE LOS**
34 **ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$ 55,686.25)**, el cual deberá estar vigente hasta que finalice
35 el plazo del presente contrato. La póliza ampliada deberá presentarse a la Unidad de Asesoría
36 Jurídica de Puerto Quetzal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del
37 presente contrato, en el entendido que la omisión será suficiente causal para dar por terminado
38 unilateralmente el presente contrato sin responsabilidad de Puerto Quetzal. **QUINTA:**
39 **Terminación.** Tanto el contrato original como el presente contrato se darán por terminados en
40 los casos siguientes: a) Por vencimiento del plazo establecido en el presente contrato o de las
41 renovaciones o prórrogas que se concedan; b) Por solicitud de **CEMENTOS PROGRESO**; c) Por
42 convenio expreso entre las partes; d) Por rescisión del contrato; y, e) Por las causas señaladas en
43 la Ley sustantiva civil o mercantil. **SEXTA: Terminación anticipada.** **CEMENTOS PROGRESO**
44 acepta expresamente que Puerto Quetzal, puede dar por terminado el contrato original y el
45 presente contrato, en forma unilateral y anticipada, sin responsabilidad alguna de su parte y sin
46 acudir a la vía judicial, con la única obligación de notificar por escrito la resolución que así lo
47 disponga, por las causas siguientes: a) Por incumplimiento a lo establecido en la cláusula cuarta
48 del presente contrato; b) Por falta de pago de la renta en la forma establecida en el contrato
49 original; c) Por abandono de los locales arrendados; d) Por incumplimiento de las leyes,
50 reglamentos o disposiciones administrativas emitidas para el buen funcionamiento de Puerto



JORGE ARMANDO COTTON DE LEÓN
ABOGADO Y NOTARIO



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

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 748329

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 Quetzal; y, e) Por razones de utilidad o necesidad de Puerto Quetzal. SÉPTIMA: Validez del
2 contrato original. Ambas partes manifestamos que a excepción de lo establecido en el presente
3 instrumento no se hace ninguna otra modificación o ampliación al "Contrato Original", por lo
4 que los demás términos, condiciones y estipulaciones de dicho contrato se mantienen firmes e
5 inalterables conservando toda su fuerza legal. OCTAVA: Aprobación. Para que este contrato
6 surta sus efectos legales y obligue a las partes a su cumplimiento, es indispensable que sea
7 aprobado por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal. NOVENA: Aceptación. En los términos
8 consignados, ambas partes aceptan expresamente el otorgamiento del arrendamiento de
9 conformidad con el contenido de todas las disposiciones del presente contrato. Yo, el Notario,
10 DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista los documentos antes relacionados
11 en especial aquellos con los cuales se acredita la propiedad del bien cuyo arrendamiento se
12 otorga; c) De haber advertido de la obligación registral del testimonio del presente contrato en
13 el Registro General de la Propiedad de conformidad con la ley y al pago de los impuestos y
14 honorarios que resultaren de dicho registro; y, d) De haber leído íntegramente lo escrito a los
15 otorgantes quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo
16 ratifican, aceptan y firman. Testado: 2022. Omítase. Entre Líneas: -2022. Léase.

18

21 DATE MI

20

23

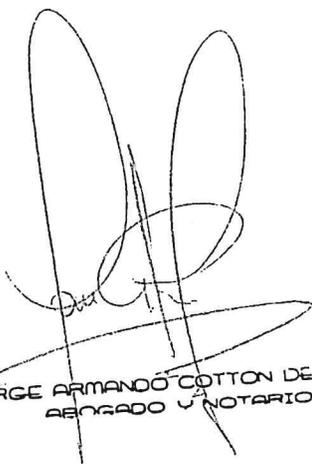
24

25

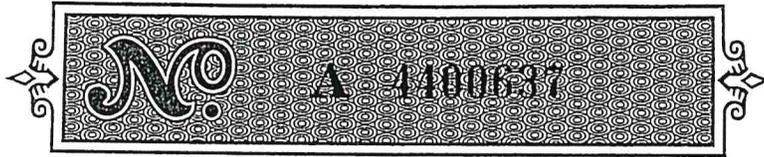
JORGE ARMANDO COTTON DE LEÓN
ABOGADO Y NOTARIO



ES PRIMER TESTIMONIO de la escritura pública número treinta y uno (31) del registro notarial a mi cargo, que autoricé en la ciudad de Guatemala, el veintiuno de diciembre de dos mil veintidós, y que contiene **CONTRATO DE PRÓRROGA DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA** para entregar a la entidad **EMPRESA PORTUARIA QUETZAL** extendiendo en cinco hojas, la primera y la cuarta impresas solamente en su anverso, la segunda y tercera en ambos lados, que son una reproducción de la escritura matriz, y la quinta es la presente razón de testimonio. Numero firmo y sello todas las hojas. Guatemala, doce de enero de dos mil veintitrés. CONSTE



JORGE ARMANDO COTTON DE LEÓN
ABOGADO Y NOTARIO



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

PROTOCOLO

NÚMERO CUARENTA Y SEIS (46). En la ciudad de Guatemala, el siete de diciembre

de dos mil diecisiete. ANTE MÍ: CRISTINA MARÍA VILLACORTA CABARRÚS, Notario,

comparece: Por una parte, JOSÉ ENRIQUE GIL NATARENO, de cincuenta y tres años

de edad, soltero, guatemalteco, Licenciado en Economía, de este domicilio, que

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

de Identificación (CUI) número un mil novecientos veinte, ochenta y un mil

doscientos diecisiete, cero ciento uno (1920 81217 0101), extendido por el Registro

Nacional de las Personas (RENAP), de la República de Guatemala, actúa en su

calidad de Gerente General y Representante Legal de la EMPRESA PORTUARIA

QUETZAL, personería que acredita por medio del Acuerdo Gubernativo número

veinte (20), de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciséis; emitido por el

Presidente de la República de Guatemala y acta de toma de posesión del cargo

número cuatrocientos cinco guión dos mil dieciséis (405-2016), de fecha uno de

septiembre de dos mil dieciséis, suscrita en el libro de actas varias del

Departamento de Personal de la Empresa Portuaria Quetzal, autorizado por la

Controlaría General de Cuentas bajo el número de registro L dos, veintisiete mil

doscientos sesenta y tres (L2 27263), de fecha diecisiete de febrero del dos mil

quince, donde consta que tomó posesión del cargo para el cual fue nombrado,

en adelante denominado simplemente Puerto Quetzal. Y por la otra parte, el

señor MARIO ESTUARDO ORELLANA VITOLA, de sesenta y cuatro años de edad,

casado, guatemalteco, Ingeniero Químico, con domicilio en el municipio de

Guatemala, del Departamento de Guatemala, quien se identifica con el

Documento Personal de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación

(CUI) número dos mil trescientos cuarenta y uno, cero tres mil setecientos treinta y

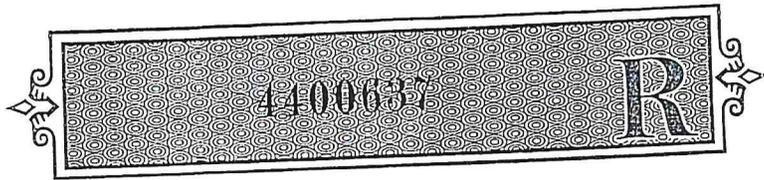
seis, cero ciento uno (2341 03736 0101) extendido por el Registro Nacional de las

REGISTRO
Nº 420677
QUINQUENIO
DE 2013 A 2017



CSAT
SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Cristina Villacorta Cabarrús
Cristina Villacorta Cabarrús
Abogada y Notaria



Personas (RENAP), de la República de Guatemala, quien actúa en calidad de
26 Gerente General y Representante Legal de la entidad denominada "**CEMENTOS**
27 **PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA**", como lo acredita con el acta notarial de
28 nombramiento de fecha diecisiete de marzo del año dos mil dieciséis, autorizada
29 en la ciudad de Guatemala por el Notario Raúl Andrés Olivero Arroyo, la cual
30 quedó debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la República de
31 Guatemala, bajo el número de registro cuatrocientos setenta y dos mil, veintiuno,
32 (472021), folio número cuatrocientos noventa y dos (492), del libro número
33 trescientos noventa y nueve (399), de Auxiliares de Comercio, en la que en el
34 presente contrato se le denominará "**CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD**
35 **ANÓNIMA**". Como notario **DOY FE:** a) Que tuve a la vista la documentación
36 relacionada; b) Que las representaciones que se ejercitan son suficientes de
37 conformidad con la ley y a mi juicio, para la celebración del presente contrato;
38 c) Que los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación
39 personal anotados; y d) Hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, y que
40 por medio del presente acto comparecen, a otorgar **CONTRATO DE**
41 **ARRENDAMIENTO DE ÁREA**, de conformidad con las cláusulas siguientes. **PRIMERA:**
42 **De los antecedentes.** a) "**CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA**", con
43 fecha once de mayo del año dos mil diecisiete, solicitó a **EMPRESA PORTUARIA**
44 **QUETZAL**, en arrendamiento de área de terreno ubicada en la zona uno de la
45 finca propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal; b) La solicitud fue calificada por
46 la Comisión Técnica nombrada para el efecto, mediante el Dictamen número
47 **DICT** guión **COM** guión cincuenta y tres guión dos mil diecisiete (**DICT-COM-53-**
48 **2017**), de fecha veintinueve de agosto del año dos mil diecisiete, emitiendo
49 dictamen que es procedente que se autorice dar en arrendamiento el área de
50



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

PROTOCOLO

terreno solicitada a favor de "CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA"; c) La

REGISTRO

Nº 420678

QUINQUENIO
DE 2013 A 2017

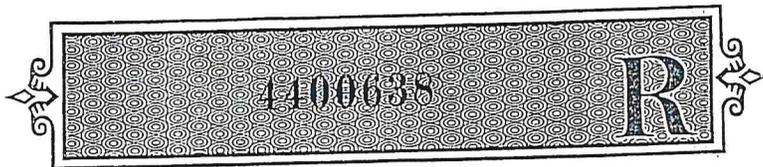
Cristina Villacorta Cabarrús
Abogada



SAAT
SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

1 solicitud fue aprobada mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD guión
 2 siete guión cuarenta y cuatro guión dos mil diecisiete (JD-7-44-2017), contenido
 3 en el punto séptimo del acta número cuarenta y cuatro (44) del año dos mil
 4 diecisiete, de la sesión de Junta Directiva de Puerto Quetzal, celebrada el nueve
 5 de octubre de dos mil diecisiete, el cual en su parte resolutive literalmente
 6 establece lo siguiente: **ACUERDA: I.- Autorizar la suscripción de un nuevo contrato**
 7 **de arrendamiento entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Cementos**
 8 **Progreso, Sociedad Anónima, de un área equivalente a dos mil doscientos**
 9 **veintisiete punto cuarenta y cinco metros cuadrados (2,227.45 mts²), ubicada en**
 10 **la tercera (3º) avenida y sexta (6º) calle de la zona uno (1) del Recinto Portuario,**
 11 **con uso exclusivo para el resguardo de una succionadora de cemento a granel**
 12 **que se utiliza en operaciones portuarias de importación de cemento en Puerto**
 13 **Quetzal, por un plazo contractual de cinco (5) años, conforme las condiciones**
 14 **establecidas por la comisión técnica en el dictamen número DICT guión COM**
 15 **guión cincuenta y tres guión dos mil diecisiete (DICT-COM-53-2017) de fecha**
 16 **veintinueve de agosto de dos mil diecisiete, contados a partir de la suscripción**
 17 **del nuevo contrato; II.- Aprobar la minuta número cero cuarenta y cuatro guión**
 18 **dos mil diecisiete (044-2017) del contrato a celebrarse entre la Empresa Portuaria**
 19 **Quetzal y la entidad Cementos Progreso, Sociedad Anónima, para formalizar el**
 20 **arrendamiento del área antes indicada. III.- Fijar un plazo perentorio de treinta**
 21 **(30) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del presente**
 22 **acuerdo, para la formalización de los contratos respectivos; en caso de**
 23 **incumplimiento Empresa Portuaria Quetzal, se reserva el uso o disposición del área**
 24 **sin perjuicio alguno. IV.- Se instruye a la Gerencia General y a la Unidad de**
 25

Cristina Villacorta Cabarrús
Cristina Villacorta Cabarrús
Abogada y Notaria



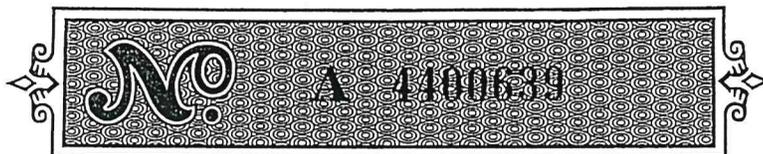
Asesoría Jurídica, para que continúen con los trámites correspondientes. V.- El

presente acuerdo surte efectos inmediatamente. VI.- NOTIFÍQUESE." SEGUNDA:

De la Base Legal. El presente contrato se celebra con fundamento en la Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal, decreto ley número cien guión ochenta y cinco, (Decreto Ley 100-85), y su Reglamento; así como el Código Civil, decreto ley ciento seis (Decreto Ley 106); como en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guión siete guión cuarenta y cinco guión dos mil quince (JD-7-45-2015), de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince y sus reformas; y en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guión siete guión cuarenta y cuatro guión dos mil diecisiete (JD-7-44-2017), de fecha nueve de octubre de dos mil diecisiete emitido por la Junta Directiva de Puerto Quetzal.

TERCERA: De la Identificación del Inmueble. Expresa el Licenciado José Enrique Gil Natareno, que su representada es propietaria de la finca rústica inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número doce (12), folio número doce (12), del libro número doscientos veinte (220) de Escuintla, la cual se encuentra ubicada en el Municipio de San José, departamento de Escuintla, tal como lo acredita con el testimonio de la escritura pública número veintisiete (27), de fecha quince de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, autorizada en la ciudad de Guatemala, por la Notaria Catalina Cortés Aguilar, cuyas medidas y colindancias constan en su respectiva inscripción de dominio, dentro de la cual se encuentra el área relacionada. **CUARTA: Del Arrendamiento.** Expone el

Licenciado José Enrique Gil Natareno, en la calidad con que actúa, que su



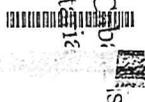
TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 420679

QUINQUENIO
DE 2013 A 2017



representada es propietaria de la finca identificada en la cláusula anterior, que

1 por este instrumento otorga en calidad de arrendamiento a favor de "CEMENTOS

2 PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA", un área total de terreno de dos mil doscientos

3 veintisiete punto cuarenta y cinco metros cuadrados (2,227.45 mts²), ubicados en

4 la zona uno (1) en el Recinto Portuario de la Empresa Portuaria Quetzal. QUINTA:

5 Del Destino del Área de Terreno: El área de terreno otorgada en calidad de

6 arrendamiento será utilizada exclusivamente como resguardo de una

7 succionadora de cemento a granel que se utiliza en las operaciones portuarias

8 de importación de cemento en Puerto Quetzal. Queda establecido que el

9 presente contrato se circunscribe únicamente a la disposición y aprovechamiento

10 del área de terreno otorgada, por lo que no debe interpretarse en forma extensiva

11 como una autorización para la prestación de servicios marítimo portuarios a

12 terceros, para lo cual es necesario una autorización especial de la Empresa

13 Portuaria Quetzal, con sujeción a las condiciones establecidas en el Pliego

14 Tarifario, en el Normativo Operacional para la Prestación de Servicios Portuarios, o

15 en las disposiciones especiales de la Autoridad Superior de la Empresa Portuaria

16 Quetzal. SEXTA: Medidas y Colindancias. Según el plano elaborado por la Unidad

17 de Asesoría y Planificación Portuaria de la Empresa Portuaria Quetzal, el área de

18 terreno objeto del presente contrato tiene las siguientes medidas y colindancias:

19 AL NORTE: setenta y cuatro punto noventa metros (74.90m) con terreno arrendado

20 a DARSA; AL SUR: ochenta punto setenta y siete metros (80.77m) con sexta calle

21 zona uno Puerto Quetzal; AL ESTE: dieciséis punto cuarenta y cinco metros

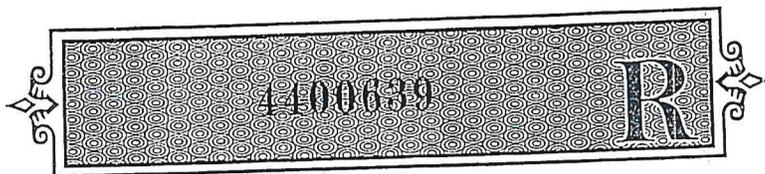
22 (16.45m) con tercera avenida zona uno Puerto Quetzal; y AL OESTE: treinta y uno

23 punto cero cero metros (31.00m) con segunda avenida zona uno Puerto Quetzal,

24 el cual tiene un área total de dos mil doscientos veintisiete punto cuarenta y cinco

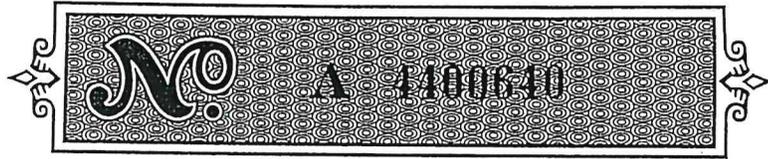
25

Cristina Villacorta Cabarrús
 Cristina Villacorta Cabarrús
 Abogada y Notaria



metros cuadrados (2227.45m²), con los siguientes azimut: **a)** De la estación cero (0) al punto de observación uno (1), doscientos cuarenta y ocho grados, treinta y nueve minutos, doce segundos (248° 39' 12'') con una distancia de setenta punto un metros (70.1); **b)** De la estación uno (1) al punto de observación dos (2) ciento cincuenta y ocho grados, treinta y nueve minutos, doce segundos (158° 39' 12'') con una distancia de nueve punto tres metros (9.3m); **c)** De la estación dos (2) al punto de observación tres (3), doscientos cuarenta y ocho grados, treinta y nueve minutos, doce segundos (248° 39' 12'') con una distancia de cuatro punto ocho metros (4.8m); **d)** De la estación tres (3) al punto de observación cuatro (4), ciento cincuenta y ocho grados, treinta y nueve minutos, seis segundos (158° 39' 6'') con una distancia de veintidós punto siete metros (21.7m); **e)** De la estación cuatro (4) al punto de observación cinco (5), sesenta y ocho grados, treinta y nueve minutos, doce segundos (68° 39' 12'') con una distancia de cincuenta y ocho punto cincuenta y un metros (58.51m); **f)** De la estación cinco (5) al punto de observación seis (6), D igual treinta y cinco grados, cero minutos, dieciocho segundos (D = 35° 0' 18'') con una distancia de L igual veintidós punto veintiséis metros (L=22.26m) y R igual treinta y seis punto cuarenta y tres metros (R=36.43m); y **g)** De la estación seis (6), al punto de observación cero (0), trescientos treinta y ocho grados, treinta y nueve minutos, doce segundos (338° 39' 12'') con una distancia de dieciséis punto cuarenta y cinco metros (16.45m). **SÉPTIMA:**

Protocolización del Plano. Por requerimiento de los otorgantes, el notario procede a protocolizar el plano de medidas y localización del área de terreno otorgada en arrendamiento, el cual pasa a formar parte del presente contrato, correspondiéndole el folio número sesenta y uno (61), quedando comprendido entre las hojas de papel especial para protocolo números de orden A cuatro



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

PROTOCOLO

REGISTRO

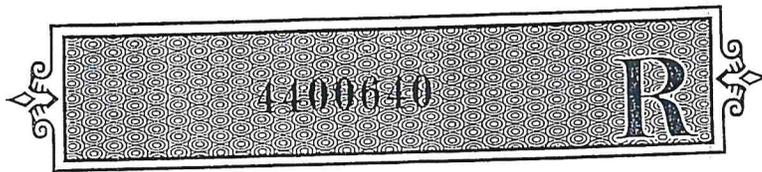
N.º 420680

QUINQUENIO
DE 2013 A 2017

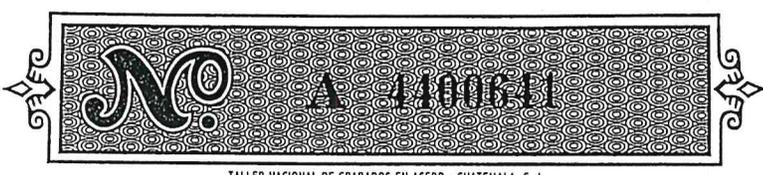


1 millones cuatrocientos mil seiscientos cuarenta y cuatro (A4400644) y A cuatro
 2 millones cuatrocientos mil seiscientos cuarenta y cinco (A4400645); y de registro
 3 cuatrocientos veinte mil seiscientos ochenta y cuatro (420684) y cuatrocientos
 4 veinte mil seiscientos ochenta y cinco (420685) del registro notarial a mi cargo
 5 correspondiente al presente año. **OCTAVA: De la Declaración.** Por advertencia
 6 del notario y debidamente advertido de las consecuencias legales, el Licenciado
 7 José Enrique Gil Natareno, en la calidad con que actúa, declara expresamente
 8 que el área de terreno objeto del presente contrato, se encuentra libre de
 9 gravámenes, anotaciones y limitaciones en su dominio que puedan afectar los
 10 derechos de "CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA", que la misma es útil
 11 para los fines antes indicados y que lo entrega en estado de servir, sin habitación
 12 o vivienda alguna, ni hay sobre ella tercero que ejerza o pretenda ejercer derecho
 13 de posesión sobre la misma. Asimismo, declara que las anotaciones marginales
 14 actuales de los arrendamientos y los usufructos constituidos a favor de otros
 15 usuarios de la Empresa Portuaria Quetzal sobre la finca número doce (12), folio
 16 número doce (12), libro número doscientos veinte (220) de Escuintla, no afectan
 17 el derecho del arrendamiento que por este acto se formaliza. **NOVENA: De la**
 18 **Renta Mensual.** Por el otorgamiento del arrendamiento y los derechos
 19 relacionados, "CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA" deberá de pagar a
 20 favor de Empresa Portuaria Quetzal una renta mensual equivalente a
 21 CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y NUEVE DE DÓLARES DE
 22 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 445.49) más el Impuesto al Valor
 23 Agregado (IVA), a razón de ^{veinte} ~~seis~~ centavos de dólar de los Estados Unidos de
 24 América por metro cuadrado (US\$ 0.06/m²) ^{/20/}. **DÉCIMA: Condiciones de pago de la**
 25 **renta mensual.** "CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA" debe pagar la

Cristina Villacorta Cabarrús
 Abogada y Notaria



renta mensual a que se refiere la cláusula anterior en forma anticipada, en la
26 región central o en la región metropolitana de **Empresa Portuaria Quetzal**, sin
27 necesidad de cobro ni requerimiento alguno, dentro de los cinco (5) días
28 siguientes a que reciba la factura correspondiente, pago que podrá ser
29 efectuado en Quetzales de acuerdo con el tipo de cambio vigente el día de la
30 emisión de la factura correspondiente. La falta de pago de renta mensual, en la
31 forma y tiempo establecidos, da derecho a la **Empresa Portuaria Quetzal** a aplicar
32 un recargo por intereses moratorios equivalente al uno por millar (1%), por cada
33 día de atraso, a partir del sexto día. El valor de la renta mensual por el
34 arrendamiento podrá ser incrementado mediante reforma o actualización del
35 Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del
36 Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal, así como
37 la Prestación de Servicios Marítimo Portuarios bajo el Régimen de Gestión
38 Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guión siete
39 guión cuarenta y cinco guión dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno de
40 diciembre de dos mil quince u otra norma que lo sustituya. **DÉCIMA PRIMERA: Del**
41 **Plazo.** El plazo del presente contrato es de cinco, (5), años contados a partir de
42 la suscripción del presente contrato. Este plazo podrá ser prorrogado por una sola
43 vez mediante la suscripción de un contrato de prórroga, siempre que las
44 condiciones contractuales se mantengan inalterables, o mediante una
45 renovación de contrato, en el caso de que una o más condiciones varíen.
46 "CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA" deberá solicitar, la prórroga o la
47 renovación del contrato, por lo menos con tres (3) meses de anticipación al
48 vencimiento del plazo contractual, siempre que se encuentre al día en los pagos
49 en concepto de renta y otras obligaciones que le correspondan. **DÉCIMA**
50



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

PROTOCOLO

SEGUNDA: Derechos de "CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA" tiene

REGISTRO

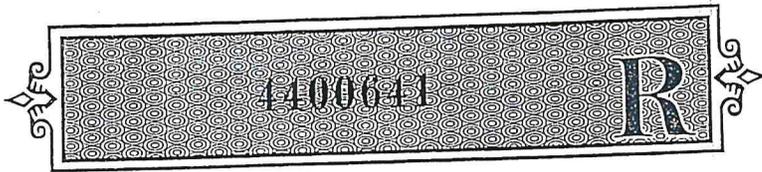
N° 420681

QUINQUENIO DE 2013 A 2017

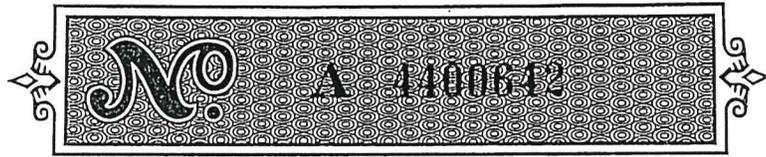


1 derecho a gozar del inmueble objeto del presente contrato, conforme el derecho
 2 común y los términos convenidos en el presente contrato, según su naturaleza y
 3 destino. DÉCIMA TERCERA: De las Obligaciones de "CEMENTOS PROGRESO,
 4 SOCIEDAD ANÓNIMA" queda obligada a lo siguiente: a) Realizar el pago de la
 5 renta del área otorgada en calidad de arrendamiento, en la forma, plazo y lugar
 6 convenidos en el contrato suscrito y de acuerdo con el valor vigente; b) Mantener
 7 su calidad de titular de derechos y obligaciones; c) Notificar por escrito con
 8 treinta, (30), días de anticipación la devolución del inmueble al vencimiento del
 9 plazo en el estado que fue entregado o con las mejoras incorporadas al inmueble,
 10 a elección de Empresa Portuaria Quetzal; d) Responder ante Empresa Portuaria
 11 Quetzal o ante terceros, por daños y perjuicios causados como consecuencia de
 12 la utilización del bien otorgado; e) Permitir el ingreso al bien arrendado a las
 13 personas debidamente autorizadas por Empresa Portuaria Quetzal que tengan
 14 que practicar visitas con propósitos de inspección; f) Circular el bien otorgado en
 15 calidad de arrendamiento, utilizando materiales debidamente aprobados por la
 16 Gerencia de Mantenimiento de Empresa Portuaria Quetzal; g) Mantener en
 17 buenas condiciones el área otorgada en calidad de arrendamiento y sus
 18 instalaciones; h) Mantener el área otorgada en arrendamiento libre de usurpación
 19 o invasión; i) Devolver las credenciales, gafetes o carnés de ingreso que Empresa
 20 Portuaria Quetzal le hubiere proporcionado a su personal, al finalizar este contrato
 21 o antes si cesare la relación laboral o contractual con sus trabajadores; j) Notificar
 22 a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de facturación, Cartera y cobros
 23 y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de la Empresa Portuaria Quetzal,
 24 cualquier cambio de dirección para recibir notificaciones, citaciones y
 25

Cristina Villacorta Cabarrús
Cristina Villacorta Cabarrús
Abogada y Notaria



emplazamientos; **k)** Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de facturación, Cartera y cobros y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de **Empresa Portuaria Quetzal**, cualquier modificación realizada en cualquiera de los registros públicos en los que se encontrare inscrita, en un plazo no mayor a quince, (15), días posteriores a dicha modificación; **l)** Velar por la conservación y protección de los sistemas bióticos; **m)** Poner a disposición de la **Empresa Portuaria Quetzal** un plan de contingencias, ^{/e/} quipo y personal capacitado para combatir cualquier suceso; **n)** Remover por su cuenta la construcción que hubiese realizado fuera de los límites del área otorgada en calidad de arrendamiento; **ñ)** Desarrollar el cien por ciento (100%) del área objeto del presente contrato, caso contrario acepta expresamente que la **Empresa Portuaria Quetzal** podrá disponer del área, con la finalidad de brindar más oportunidades para el desarrollo industrial y comercial en el ámbito portuario; **o)** Cualquier otra obligación a juicio de la Autoridad Superior de la **Empresa Portuaria Quetzal** o que se establezca en el presente contrato; **p)** Presentar trimestralmente la solvencia de las cuotas patronales del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS), a la Gerencia de Seguridad Integral de la **Empresa Portuaria Quetzal**; **q)** Renovar anualmente y presentar ante **Empresa Portuaria Quetzal** la constancia de inscripción y modificación al Registro Tributario Unificado (RTU), así como la solvencia fiscal; **r)** Conservar limpios y libres de obstáculos los lugares adyacentes a sus instalaciones; **s)** Si fuese aplicable, tramitar la prestación de los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono para sus instalaciones, y efectuar el pago de consumo correspondientes a dichos servicios, así como los excesos en el consumo, intereses y mora; **t)** Depositar la basura en el lugar que le indique **Empresa Portuaria Quetzal**; **u)** Desinfectar y fumigar por su cuenta, las instalaciones que ocupe cuando



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

PROTOCOLO

REGISTRO

N° 420682

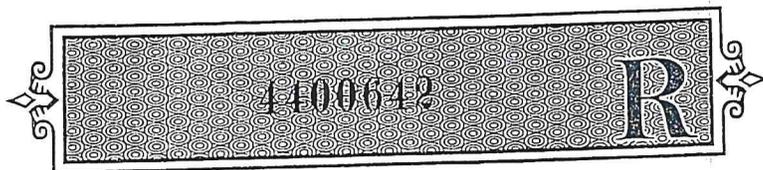
QUINQUENIO
DE 2013 A 2017



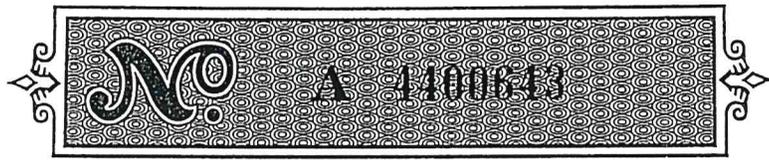
SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

1 Empresa Portuaria Quetzal lo requiera, si fuese aplicable; v) Mantener un equipo
2 adecuado contra incendio de acuerdo a lo que estipule **Empresa Portuaria**
3 **Quetzal**; w) Presentar a **Empresa Portuaria Quetzal** la nómina del personal a su
4 servicio con los datos que se le solicite; x) Cumplir las disposiciones emanadas de
5 **Empresa Portuaria Quetzal** de cualquier naturaleza que sean relativas a este
6 contrato; y) Cumplir las estipulaciones pactadas en este contrato, las que señalen
7 las leyes aplicables de la República, así como la Ley Orgánica de Puerto Quetzal,
8 sus reglamentos y demás ordenamientos; z) Cumplir con los requisitos y
9 obligaciones del orden fiscal, laboral, administrativo, económico y demás que le
10 corresponden; sin embargo, las partes acuerdan que las obligaciones fiscales que
11 correspondan por la propiedad del inmueble serán a cargo de **Empresa Portuaria**
12 **Quetzal**; aa) Cumplir con las normas o disposiciones técnicas de construcción y
13 estructura especificadas en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso
14 y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa
15 Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios bajo el
16 Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva
17 número JD guión siete guión cuarenta y cinco guión dos mil quince (JD-7-45-2015),
18 de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince, el cual es de conocimiento,
19 y en caso se le autorizaran construcciones nuevas o mejoras, éstas quedarán
20 incorporadas al inmueble sin costo para **Empresa Portuaria Quetzal**. Las
21 instalaciones desmontables o aquellas que no afecten o destruyan el inmueble
22 pueden ser separadas por "**CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA**"; ab)
23 Pagar los gastos de cobro judicial o extrajudicial; ac) Pagar los gastos corrientes
24 que ocasionen las disposiciones sobre limpieza, salubridad e higiene que ordenen
25 las autoridades de **Empresa Portuaria Quetzal** y demás que conlleve este contrato;

Cristina Villacorta Cabarrús
Abogada y Notaria



ad) Cumplir con cualquier sanción que le sea legalmente impuesta por **Empresa Portuaria Quetzal**, en caso de infracciones a normativos o reglamentos; ae) Respetar todas las instalaciones de **Empresa Portuaria Quetzal**; af) Observar cualquier disposición que sobre seguridad implemente **Empresa Portuaria Quetzal** o que rijan el quehacer portuario; ag) Contar con planes de medidas de seguridad industrial, antiterrorista y antinarcoática, de acuerdo con el Plan de Seguridad de **Empresa Portuaria Quetzal**; ah) Si fuera aplicable, "**CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA**" dentro de un plazo que no debe exceder de seis (6) meses contados a partir de la suscripción del contrato, deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental así como los permisos, certificados o licencias otorgadas por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales; no obstante lo anterior, se le eximirá si comprueba haberlos presentado con antelación; ai) Cualquier otra obligación que disponga la Autoridad Superior de **Puerto Quetzal** que tenga relación con el presente contrato. **DÉCIMA CUARTA: Regularización de Pago.** "**CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA**", acepta expresamente que **Empresa Portuaria Quetzal**, requiera el pago que dejó de percibir en concepto de rentas por el área en referencia, desde el día dieciocho de julio de dos mil diecisiete, el cual deberá incluirse en la primera factura que para el efecto emita el Departamento de Facturación Cartera y Cobros de la **Empresa Portuaria Quetzal**. **DÉCIMA QUINTA: De las Prohibiciones de "CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA"**. El arrendamiento contenido en el presente contrato se otorga con motivo del destino específico descrito en la cláusula quinta del presente contrato, por lo tanto a "**CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA**" le queda expresamente prohibido lo siguiente: a) Ceder, arrendar y/o subarrendar total o parcialmente el área otorgada en calidad de arrendamiento, tampoco



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

PROTOCOLO

podrá darle un destino diferente al señalado sin la autorización expresa de la

REGISTRO

Nº 420683

QUINQUENIO
DE 2013 A 2017



1 podrá darle un destino diferente al señalado sin la autorización expresa de la

2 Autoridad Superior de **Empresa Portuaria Quetzal**, previo dictamen favorable de

3 la Comisión Técnica correspondiente, salvo en lo que respecta a construcciones

4 sobre la misma y lo que dichas construcciones impliquen; b) Talar árboles en las

5 zonas de la finca portuaria. En caso necesario y con la autorización de la

6 autoridad competente, la tala deberá compensarse por el equivalente a ocho

7 (8) árboles por cada uno talado, en las áreas de la **Empresa Portuaria Quetzal**

8 indique a través de la Gerencia de Seguridad Integral; c) Usar áreas fuera del

9 perímetro otorgado en arrendamiento, para parqueo de vehículos y maquinaria;

10 d) Realizar actividades u operaciones que generen daños al medio ambiente, sin

11 tomar las medidas de seguridad necesarias; e) Fomentar y participar en medidas

12 de hecho que afecten el normal desenvolvimiento de las actividades portuarias

13 y del funcionamiento de **Empresa Portuaria Quetzal**; y f) Facilitar el área otorgada

14 en arrendamiento para llevar a cabo actividades políticas y de cualquier

15 naturaleza que afecten el orden, la limpieza y seguridad de **Empresa Portuaria**

16 **Quetzal**. DÉCIMA SEXTA: De los Estándares de seguridad de **CEMENTOS**

17 **PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA** queda obligada a sujetarse y acatar las

18 disposiciones en materia de seguridad portuaria de **Empresa Portuaria Quetzal**,

19 especialmente las derivadas de la implementación del Código Internacional para

20 la Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias, (Código PBIB), Alianza

21 Empresarial para el Comercio Seguro (BASC), Sistema de Gestión de Seguridad y

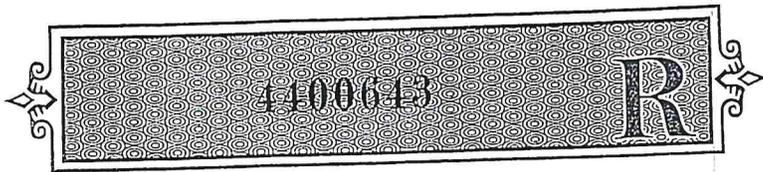
22 Salud Laboral (OHSAS 18,001:2007), Sistema de Gestión Ambiental (ISO:

23 14,001:2004), y de la Norma para el Aseguramiento de la Cadena de Suministro

24 (ISO 28,001:2007). DÉCIMA SÉPTIMA: Garantías. "**CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD**

25 **ANÓNIMA**" deberá otorgar a favor y a entera satisfacción de **Empresa Portuaria**

—Cristina Villacorta Cabarrús
Abogada y Notaria



26 **Quetzal**, dentro de los diez, (10), días hábiles siguientes a la suscripción del

27 presente contrato, las siguientes garantías: **a) Seguro de Responsabilidad Civil:**

28 Mediante la contratación de un seguro de responsabilidad civil que responda por

29 cualquier daño o perjuicio causado a bienes de **Empresa Portuaria Quetzal** o de

30 terceros, por un monto no menor a **CINCUENTA Y CINCO MIL, SEISCIENTOS**

31 **OCHENTA Y SEIS PUNTO VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**

32 **AMÉRICA (US\$55,686.25)**, el cual deberá estar vigente durante el plazo del

33 presente contrato; **b)** Si derivado de alguna futura modificación o reforma que

34 pudiere sufrir el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y

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

36 Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo guión Portuarios

37 bajo el Régimen de Gestión Indirecta, emitido por la Autoridad Superior de

38 **Empresa Portuaria Quetzal** o el cuerpo legal que regule la materia, respecto a las

39 garantías "**CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA**" se obliga expresamente

40 a cumplir de manera inmediata, con el primer requerimiento escrito que le hiciere

41 **Empresa Portuaria Quetzal** en cuanto a constituir alguna garantía adicional a la

42 estipulada en la literal anterior de la presente cláusula. **DÉCIMA OCTAVA: De las**

43 **Obligaciones de Empresa Portuaria Quetzal.** En su calidad de propietario del bien

44 objeto del presente contrato, **Empresa Portuaria Quetzal** tiene las siguientes

45 obligaciones: **a)** Entregar la fracción de terreno ad corpus manifestando

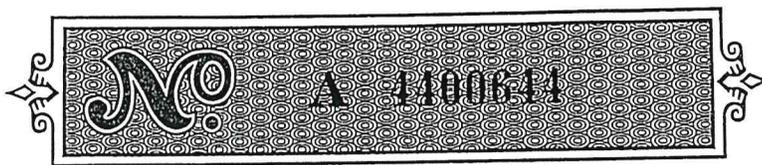
46 "**CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA**" que acepta el estado actual en

47 que se encuentra el inmueble otorgado, lo cual deberá hacer constar en acta

48 notarial o administrativa; **b)** Mantener a "**CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD**

49 **ANÓNIMA**" en el goce pacífico del inmueble y defender el uso contra terceros

50 que pretendan o quieran ejercer algún derecho sobre el mismo; **c)** Prestar la



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

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 420684

QUINQUENIO
DE 2013 A 2017



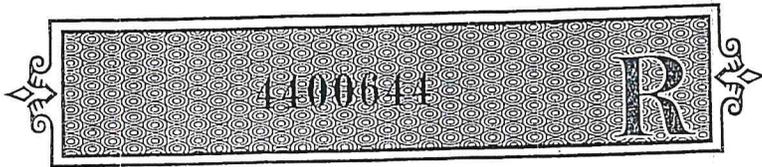
Cristina Villacorta Cabarrús



SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

colaboración necesaria a "CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA" cuando proceda, con relación a su personal y extender las credenciales respectivas una vez satisfechos los requisitos exigidos para el efecto; y, d) No estorbar el aprovechamiento del inmueble. **DÉCIMA NOVENA: Derechos de Empresa Portuaria Quetzal.** En su calidad de propietario del bien objeto del presente contrato, **Empresa Portuaria Quetzal** tiene los siguientes derechos: a) Dar por terminado unilateralmente el presente contrato sin responsabilidad alguna de su parte por incumplimiento de una o más de las obligaciones señaladas en la cláusula décima tercera de este contrato; b) Incrementar el valor por metro cuadrado del inmueble otorgado en calidad de arrendamiento, mediante reformas o modificaciones 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 guión Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guión siete guión cuarenta y cinco guión dos mil quince (JD-7-45-2015), de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince o el cuerpo legal que estuviere vigente y fuere aplicable a la relación contractual instituida mediante el presente contrato. **VIGÉSIMA: De la Terminación del Contrato.** El presente contrato se dará por terminado: a) Por vencimiento del plazo establecido, o de sus respectivas prórrogas o renovaciones; b) Por renuncia expresa de "CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA" al arrendamiento contenido en el presente contrato con sesenta, (60), días de anticipación a la fecha señalada para la finalización del presente contrato; c) Por convenio expreso de las partes; d) Por rescisión del contrato de conformidad con la ley; y e) Por las causas señaladas en la ley. **VIGÉSIMA PRIMERA: Terminación Anticipada.** Empresa Portuaria Quetzal está

Cristina Villacorta Cabarrús
Abogada y Notaria

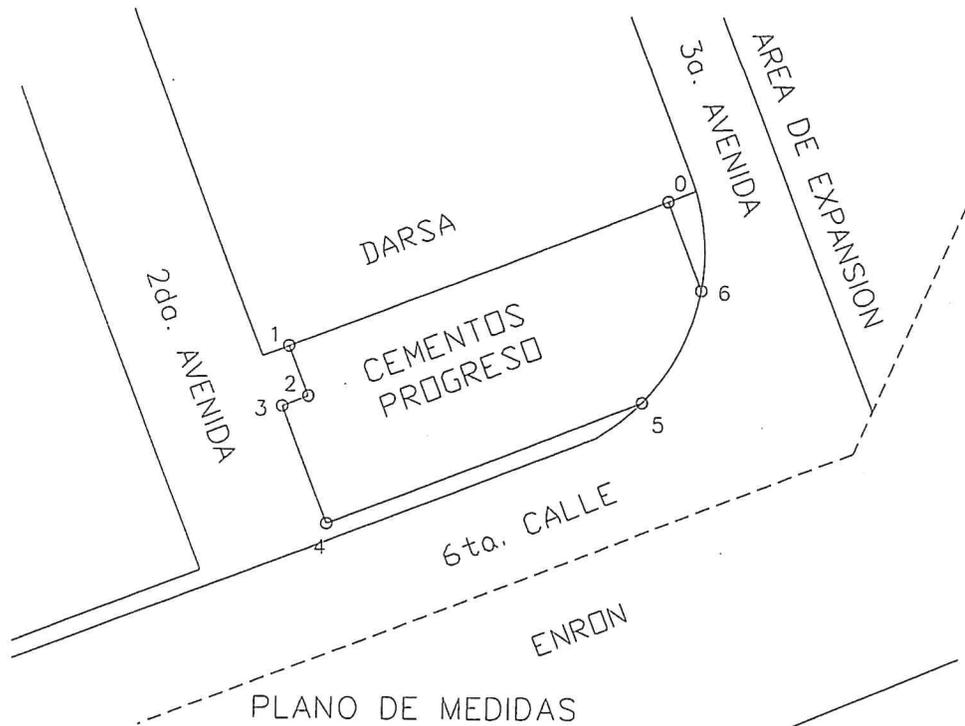


26 facultado para dar por terminado el presente contrato y sus prórrogas y/o
27 renovaciones en forma unilateral y anticipada sin responsabilidad de su parte y
28 dejar sin efecto cualquier compromiso contractual consignado en el presente
29 contrato, sin necesidad de acudir a la vía judicial y con la única obligación de
30 notificarle por escrito con un, (1), mes de anticipación la resolución de la
31 Autoridad Superior de la **Empresa Portuaria Quetzal** que así lo disponga, si
32 "**CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA**" incurre en las causales siguientes:
33 a) Por motivos de construcción de nuevas obras desarrollo o construcción de
34 obras relacionadas con el plan maestro de desarrollo portuario, por razones de
35 necesidad o utilidad de **Empresa Portuaria Quetzal**, debiendo "**CEMENTOS**
36 **PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA**" devolver el bien objeto del presente contrato,
37 en forma total o parcial dentro del plazo que se establezca para el caso concreto,
38 por parte de **Empresa Portuaria Quetzal**; b) Incumplimiento a las obligaciones que
39 el presente contrato le impone, las establecidas en las leyes y demás disposiciones
40 de **Empresa Portuaria Quetzal** que tuvieren relacionadas al presente contrato; c)
41 Falta de pago de dos (2) rentas mensuales y consecutivas; d) Por no constituir las
42 garantías en la forma y plazo establecidos en el presente contrato; e) Por no iniciar
43 la construcción del proyecto dentro de los seis, (6), meses siguientes a la fecha de
44 entrega del área objeto del presente contrato; f) Poner en peligro otros bienes
45 dentro de la zona donde se encuentre el área objeto del presente contrato, sin
46 tomar las precauciones que se le indiquen, o haya renuencia a acatar tales
47 disposiciones; g) Por arrendar o subarrendar parcial o totalmente el área objeto
48 del presente contrato; h) Por incumplimiento de las leyes, normativos, reglamentos
49 o disposiciones administrativas emitidas por las autoridades superior y
50 administrativa superior para el buen funcionamiento de **Empresa Portuaria Quetzal**

REGISTRO DE ARRENDATARIOS
EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

ARRENDATARIO:
CEMENTOS PROGRESO
TIPO: TERRENO

51



PLANO DE MEDIDAS

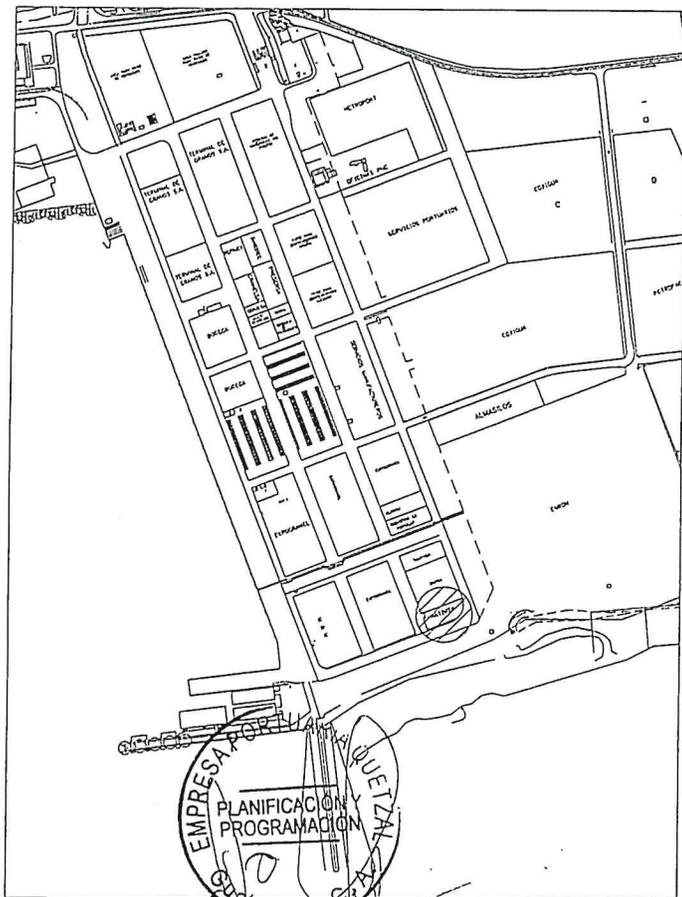
ESCALA 1:1250

EST	PO	AZIMUT	DISTANCIA
0	1	248°39'12"	70.1
1	2	158°39'12"	9.3
2	3	248°39'12"	4.8
3	4	158°39'6"	21.7
4	5	68°39'12"	58.51
5	6	D=35°0'18"	L=22.26 R=36.43
6	0	338°39'12"	16.45

AREA = 2,227.45 m² ~ 3,187.81 vrs²

PLANO DE LOCALIZACION

SIN ESCALA



COLINDANCIAS Y MEDIDAS (EN MTS.)
 AL NORTE: 74.90 CON TERRENO ARRENDADO A DARSA.
 AL SUR: 80.77 CON 6a. CALLE ZONA I PUERTO QUETZAL
 AL ESTE: 16.45 CON 3a. AVENIDA ZONA I PUERTO QUETZAL
 AL OESTE: 31.00 CON 2a. AVENIDA ZONA I PUERTO QUETZAL.

DIRECCION:
 3a. AVENIDA Y 6a. CALLE ZONA I RECINTO PORTUARIO, PUERTO QUETZAL.

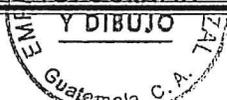
ACTUAL	MODIFICACIONES	FECHA	DISEÑO	U.A.P.P.	REVISADO	FECHA	U.A.P.P.
			CALCULO	U.A.P.P.			
			TIBLADO	U.A.P.P.			
			ESCALA	INDICADA			
			FECHA	DICIEMBRE 2017			

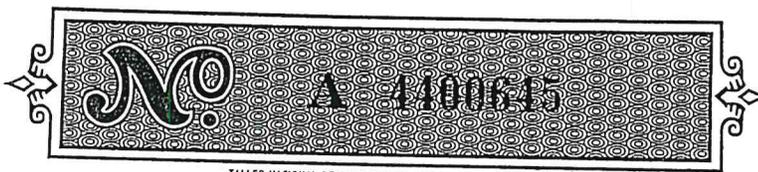


EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
 ENLACE CON EL MUNDO
 UNIDAD DE ASESORIA Y PLANIFICACION PORTUARIA

REGISTRO GENERAL DE ARRENDATARIOS	FECHA
PLANO DE MEDIDAS, LOCALIZACION Y COLINDANCIAS DE TERRENO ARRENDADO A	
TOPOGRAFIA	
Y DIBUJO	

Cristina Villacorta Cabarrús





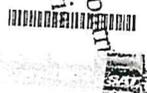
TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

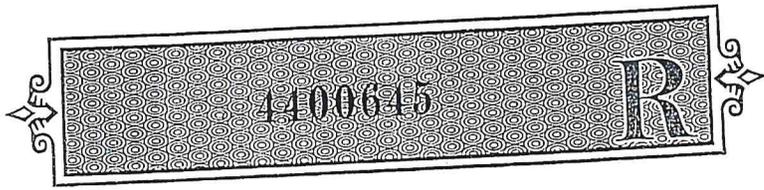
Nº 420685

QUINQUENIO
DE 2013 A 2017



o de sus servicios; i) Por abandono del área objeto del presente contrato; y j) Otras causas establecidas en el contrato. **VIGÉSIMA SEGUNDA: De los Efectos Procesales.** En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato, "CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA" renuncia al fuero de su domicilio y se somete a los tribunales que Empresa Portuaria Quetzal elija, ya sea para el cobro de cualquier adeudo pendiente de pago o para el resarcimiento de los daños y perjuicio causados, y acepta desde ya como buenas y ciertas las cuentas que le presente Empresa Portuaria Quetzal acerca del presente contrato y las cantidades adeudadas como líquidas, de plazo vencido y exigible por la vía judicial o extrajudicial, reconociendo éste contrato como título ejecutivo suficiente, señalando como lugar para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos la Diagonal seis (6) diez guión cero uno, (10-01), zona diez, (10), Centro Gerencial Las Margaritas, Torre II Nivel diecinueve, (19), municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; y se compromete a notificar por escrito a Empresa Portuaria Quetzal, 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. Por su parte Empresa Portuaria Quetzal señala como lugar para recibir notificaciones, citaciones o emplazamientos en el Edificio Administrativo de sede central ubicada en Kilómetro ciento dos, (102), Autopista Escuintla, Puerto Quetzal, municipio de San José, Departamento de Escuintla o las oficinas de la Región Metropolitana ubicadas en la cuarta calle, siete guión cincuenta y tres, zona nueve, (4º. C 7-53 Z.9), Edificio Torre Azul, primer nivel, local ciento cinco, (105), del Municipio de Guatemala, Departamento de Guatemala. **VIGÉSIMA**

Cristina Villacorta-Cabarrús
Abogada y Notaria



26 **TERCERA: Aceptación.** En los términos consignados, ambas partes aceptan
27 expresamente el otorgamiento del arrendamiento de conformidad con el
28 contenido de todas las disposiciones del presente contrato. Yo, el Notario, **DOY**
29 **FE:** a) Lo escrito me fue expuesto; b) De haber tenido a la vista los documentos
30 antes relacionados en especial aquellos con los cuales se acredita la propiedad
31 del bien cuyo arrendamiento se otorga; c) De haber advertido de la obligación
32 registral del testimonio del presente contrato en el Registro General de la
33 Propiedad de conformidad con la ley y al pago de los impuestos y honorarios que
34 resultaren de dicho registro; y, d) De haber leído íntegramente lo escrito a los
35 otorgantes quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos
36 legales, lo ratifican, aceptan y firman. Testado: DE, omítase. Entre líneas: e, léase.

37 **TESTADO. seis. 06. OMITASE. ENTRE LINEAS. veinte. 20. LEASE.**

38
39
40
41
42

43
44
45
46

47
48
49
50

Ante mí: Cristina Villacorta Cabarrús

Cristina Villacorta Cabarrús
Abogada y Notaria

EN 11 HOJAS
HOJA 11

Es **PRIMER TESTIMONIO** de la escritura pública número cuarenta y seis (46), autorizada en la ciudad de Guatemala el siete de diciembre del año dos mil diecisiete, que de conformidad con el inciso b) del artículo sesenta y siete (67) del Código de Notariado en vigor, en fotocopia extendiendo, sello y firma en **ONCE** hojas útiles que reproducen la escritura matriz, más la presente hoja de papel bond, en la ciudad de Guatemala, hoy ocho de febrero del año dos mil dieciocho, para entregar a **EMPRESA PORTUARIA QUETZAL**. Doy fe que las fotocopias que anteceden fueron tomadas de la escritura que aparece en mi protocolo correspondiente al año dos mil diecisiete, coinciden fiel y exactamente, adhiriendo a cada hoja de fotocopia y a la presente razón, un timbre fiscal del año en curso, del valor de cincuenta centavos de quetzal.



Cristina Villacorta Cabarrús

Abogada y Notaria

18R108040932

Ref. RGP: 6203650

Fecha: 20/02/2018

Hora: 12:11:13

Grupo: 1180231996

Arancel: 493.00



Registro General de la Propiedad

Guatemala, C.A.

RAZÓN

Código verificador: 8B20B23904B85593

Registrada(s) la(s) inscripción(es) que literalmente dice(n):

Referencia de inscripción No. 18S100099412

Derechos Reales. Dominio. Inscripción Número: 147. Finca 12 Folio 12 Libro 220 de Escuintla. La Empresa Portuaria Quetzal concede en ARRENDAMIENTO una fracción de esta finca a "CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA" La fracción que mide 2,227.45 metros cuadrados, de esta finca con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: setenta y cuatro punto noventa metros (74.90m) con terreno arrendado a DARSA; AL SUR: ochenta punto setenta y siete metros (80.77m) con sexta calle zona uno Puerto Quetzal; AL ESTE: dieciséis punto cuarenta y cinco metros (16.45m) con tercera avenida zona uno Puerto Quetzal; y AL OESTE: treinta y uno punto cero cero metros (31.00m) con segunda avenida zona uno Puerto Quetzal, el cual tiene un área total de dos mil doscientos veintisiete punto cuarenta y cinco metros cuadrados (2227.45m²), con los siguientes azimut: a) De la estación cero (0) al punto de observación uno (1), doscientos cuarenta y ocho grados, treinta y nueve minutos, doce segundos (248° 39' 12") con una distancia de setenta punto un metros (70.1); b) De la estación uno (1) al punto de observación dos (2) ciento cincuenta y ocho grados, treinta y nueve minutos, doce segundos (158° 39' 12") con una distancia de nueve punto tres metros (9.3m); c) De la estación dos (2) al punto de observación tres (3), doscientos cuarenta y ocho grados, treinta y nueve minutos, doce segundos (248° 39' 12") con una distancia de cuatro punto ocho metros (4.8m); d) De la estación tres (3) al punto de observación cuatro (4), ciento cincuenta y ocho grados treinta y nueve minutos, seis segundos (158° 39' 6") con una distancia de veintiún punto siete metros (21.7m); e) De la estación cuatro (4) al punto de observación cinco (5), sesenta y ocho grados, treinta y nueve minutos, doce segundos (68° 39' 12") con una distancia de cincuenta y ocho punto cincuenta y un metros (58.51m); f) De la estación cinco (5) al punto de observación seis (6), D igual treinta y cinco grados, cero minutos, dieciocho segundos (D = 35° 0' 18") con una distancia de L igual veintidós punto veintiséis metros (L=22.26m) y R igual treinta y seis punto cuarenta y tres metros (R=36.43m); y g) De la estación seis (6), al punto de observación cero (0), trescientos treinta y ocho grados, treinta y nueve minutos, doce segundos (338° 39' 12") con una distancia de dieciséis punto cuarenta y cinco metros (16.45m).. PLAZO: cinco, (5), años contados a partir de la suscripción del presente contrato. Este plazo podrá ser prorrogado por una sola vez mediante la suscripción de un contrato de prórroga, siempre que las condiciones contractuales se mantengan inalterables, o mediante una renovación de contrato, en el caso de que una o más condiciones varíen. "CEMENTOS PROGRESO, SOCIEDAD ANÓNIMA " deberá solicitar, la prórroga o la renovación del contrato, por lo menos con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo contractual, siempre que se encuentre al día en los pagos en concepto de renta y otras obligaciones que le correspondan.. RENTA: una renta mensual equivalente a CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 445.49) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), a razón de veinte centavos de dólar de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (US\$ 0.20/m²). De conformidad con Escritura(s) número(s) 46 autorizada el 7 de diciembre de 2017 por la notaria CRISTINA MARÍA VILLACORTA CABARRÚS. Documento(s) presentado (s) 20 de febrero de 2018 a las 12:11:13 horas, ingresado(s) éste(os) y su(s) copia(s) electrónica (s) con número(s): 18R108040932 . Operador I44 Edgar

Castellanos. Guatemala, 23 de febrero de 2018. Honorarios Q 440.00.



[Handwritten Signature]
LDOA. SOFIA DEATRIZ ORDOÑEZ RUBIO
REGISTRADORA AUXILIAR
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CAJAS
ENTREGADO
28 FEB 2018
LAURA MARINA LÓPEZ CURCIN
GUATEMALA, C. A.

----- (fin de asientos registrales) ----- Total de honorarios Q440.00. Razón que consta en 2 hoja(s). Ciudad de Guatemala, 27 de febrero de 2018.

Esta inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Artículo 1146 Decreto Ley 106 Código Civil.

[Handwritten Signature]
LDOA. SOFIA DEATRIZ ORDOÑEZ RUBIO
REGISTRADORA AUXILIAR
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD



Nota: Puede corroborarse el contenido de esta razón por medio de cualquiera de las siguientes opciones:

- a) Solicitar certificación en el Registro General de la Propiedad,
- b) Obtener una copia simple en el Registro General de la Propiedad, o
- c) Consultarlo gratuitamente en la página web: www.rgp.org.gt en la opción "Validar razones de testimonio".



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

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 del año dos mil diecisiete, en el que consta el punto séptimo (7º) del acta número cuarenta y cuatro (44) del año dos mil diecisiete, de fecha nueve de octubre de dos mil diecisiete, de la sesión ordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: "**JD GUION SIETE GUION CUARENTA Y CUATRO GUION DOS MIL DIECISIETE (JD-7-44-2017). CONSIDERANDO:** Que mediante escritura pública número veintidós (22), de fecha veinte julio de dos mil siete, autorizada en la ciudad de Guatemala por el Notario Raúl Andrés Olivero Arroyo, la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Cementos Progreso Sociedad Anónima suscribieron contrato de arrendamiento de un área equivalente a dos mil doscientos veintisiete punto cuarenta y cinco metros cuadrados (2,227.45 mts²), ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario, con uso exclusivo para el resguardo de una succionadora de cemento a granel que se utiliza en operaciones portuarias de importación de cemento en Puerto Quetzal; dicho contrato fue renovado mediante la escritura pública número diecisiete de fecha nueve de octubre de dos mil doce y fue aclarado mediante escritura pública número uno (i) de fecha veintitrés de enero de dos mil trece, ambas autorizadas por el Notario Raúl Andrés Olivero Arroyo; dicho contrato venció el dieciocho de julio de dos mil diecisiete.

CONSIDERANDO: Que mediante nota sin número de referencia de fecha once de mayo de dos mil diecisiete, la entidad Cementos Progreso, Sociedad Anónima, manifestó su interés en la renovación del contrato de arredramiento de un área equivalente a dos mil doscientos veintisiete punto cuarenta y cinco metros cuadrados (2,227.45 mts²), ubicada en la tercera (3º) avenida y sexta (6º.) calle de la zona uno (1) del Recinto Portuario, con uso exclusivo para para el resguardo de una succionadora de cemento a granel que se utiliza en operaciones portuarias de importación de cemento en Puerto Quetzal.

CONSIDERANDO: Que obra dentro del expediente de mérito el dictamen de la comisión técnica identificado como DICT guion COM guion cincuenta y tres guion dos mil diecisiete (DICT-COM-53-2017) de fecha veintinueve de agosto de dos mil diecisiete en el cual se indica que es procedente otorgar la autorización para que Empresa Portuaria



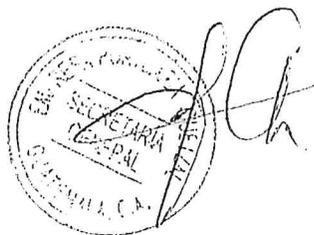


EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

Quetzal y la entidad Cementos Progreso, Sociedad Anónima, suscriban un nuevo contrato de arrendamiento, por un plazo contractual de cinco (5) años. Asimismo, dicho dictamen indica que de autorizarse la celebración del contrato de arrendamiento, deberá incluirse la obligación de la arrendataria al pago de las rentas y/o servicios que puedan tener pendientes a favor de la Empresa Portuaria Quetzal. **CONSIDERANDO:** Que de conformidad con lo establecido en el numeral uno del Artículo 19 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", Acuerdo de Junta Directiva número JD guion siete guion cuarenta y cinco guion dos mil quince (JD-7-45-2015); "Zona 1 y 4 del Recinto Portuario: estas zonas sirven como enlace entre transporte marítimo, terrestre, y se destinan específicamente para el desarrollo de proyectos de infraestructura para la atención de buques, almacenamiento de mercancías, patios de contenedores e instalación de equipo necesario para el manejo de diversos tipos de carga". **CONSIDERANDO:** Que de conformidad con el artículo 12 numeral 2), 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", los arrendamientos cuyo plazo exceda de tres años, estos deben formalizarse en escritura pública; razón por la cual la Unidad de Asesoría Jurídica, remitió la minuta de número cero cuarenta y cuatro guion dos mil diecisiete (044-2017), que contiene las condiciones y estipulaciones para la formalización del contrato de arrendamiento en escritura pública, entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Cementos Progreso, Sociedad Anónima; y asimismo dicha unidad emitió el dictamen número EPQ guion doscientos cuarenta guion doscientos dos guion dos mil diecisiete (EPQ-240-202-2017), de fecha doce de septiembre de dos mil diecisiete, el cual dictamina que es procedente que la Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal, apruebe la minuta antes relacionada. **CONSIDERANDO:** Que la Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal, Decreto Ley 100-85, establece que la Empresa Portuaria Quetzal fue creada como una entidad estatal, descentralizada y autónoma con personalidad jurídica propia y capacidad para





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

adquirir derechos y contraer obligaciones; dicho cuerpo legal establece en el artículo 9, que dentro de las atribuciones de la Junta Directiva, están: "...t) Autorizar el arrendamiento de áreas..."; asimismo, el artículo 11 del normativo para el Usufructo y Arrendamiento de áreas y locales, establece en su parte conducente que la Autoridad Superior es el órgano responsable de aprobar el otorgamiento de arrendamientos. Para ello se respalda con el dictamen técnico legal emitido por la Comisión Técnica nombrada. El expediente será tramitado por la Gerencia General expresando las consideraciones y recomendaciones del caso a la Junta Directiva. **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF punto doscientos diez guion PQ guion GG guion setecientos guion dos mil diecisiete diagonal JEGN diagonal gavh , (OF.210-PQ-GG-700-2017/JEGN/gavh), de fecha veinticinco de septiembre de dos mil diecisiete, el Gerente General de la Empresa Portuaria Quetzal, elevó a consideración de la Honorable Junta Directiva el expediente antes indicando, estableciendo que se ha revisado el contenido del mismo, habiéndose verificado que cumple con los requisitos técnicos y legales. **POR TANTO:** La Junta Directiva con base en lo considerado y en ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 9 del Decreto Ley 100-85, Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal; artículo 11 del Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el régimen de gestión indirecta; por unanimidad. **ACUERDA: I.-** Autorizar la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Cementos Progreso, Sociedad Anónima, de un área equivalente a dos mil doscientos veintisiete punto cuarenta y cinco metros cuadrados (2,227.45 mts²), ubicada en la tercera (3º) avenida y sexta (6º.) calle de la zona uno (1) del Recinto Portuario, con uso exclusivo para el resguardo de una succionadora de cemento a granel que se utiliza en operaciones portuarias de importación de cemento en Puerto Quetzal, por un plazo contractual de cinco (5) años, conforme las condiciones establecidas por la comisión técnica en el dictamen número DICT guion COM guion cincuenta y tres guion dos mil diecisiete (DICT-COM-53-2017) de fecha veintinueve de agosto de dos mil diecisiete, contados a partir de la suscripción del nuevo contrato; **II.-** Aprobar la minuta número cero cuarenta y cuatro guion dos mil

JD-7-44-2017
JEGN/mtóem



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

diecisiete (044-2017) del contrato a celebrarse entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Cementos Progreso, Sociedad Anónima, para formalizar el arrendamiento del área antes indicada. **III.-** Fijar un plazo perentorio de treinta (30) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del presente acuerdo, para la formalización de los contratos respectivos; en caso de incumplimiento Empresa Portuaria Quetzal, se reserva el uso o disposición del área sin perjuicio alguno. **IV.-** Se instruye a la Gerencia General y a la Unidad de Asesoría Jurídica, para que continúen con los trámites correspondientes. **V.-** El presente acuerdo surte efectos inmediatamente. **VI. 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 solo en el anverso. En la Ciudad de Guatemala el día martes diez de octubre de dos mil diecisiete.-----

LIC. JOSÉ ENRIQUE GIL NATARENO
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA



LICDA. FABIOLA NOEMÍ CHEN FUENTES
SECRETARIA GENERAL

