Costa del Este
80,000 mts²
Area

Aprend. y dtte. al cliente

Manuel Leon
9:08
18/1/2022

OF. 240-PQ-051-01/2022
Ingresado 18-01-22

Puerto Quetzal, Escuintla
12 de enero de 2022

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO
RECIBIDO
14 ENE 2022
AREA SECRETARIAL
15:20 Firma: Linea 4

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
Empresa Portuaria Quetzal
Presente

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
ATENCIÓN AL CLIENTE
RECIBIDO
17 Ene
Hora: 14:25 F.

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

a) Acuerdo No. **JD GUION CERO CUATRO GUION OCHENTA Y NUEVE GUION DOS MIL VEINTIUNO (JD-04-89-2021)** que consta en el punto cuarto (4°) del acta número ochenta y nueve (89) del año dos mil veintiuno (2021), de fecha trece (13) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), notificado el siete (07) de enero de dos mil veintidós (2022), a esta Unidad de Asesoría Jurídica.

b) Escritura Pública Número Cincuenta y Seis (56), de fecha veinticuatro (24) de Octubre de 2021, que contiene el contrato de arrendamiento de arrendamiento de área de 80,000.00 M^2, ubicados en la zona seis (6) de la Finca Portuaria Quetzal, a nombre de la entidad **COSTA DEL ESTE, SOCIEDAD ANÓNIMA.**

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
ASESORÍA JURÍDICA
GUATEMALA, C.A.

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

Gerencia/Área/Unidad	Descripción
Unidad de Comercialización y Mercadeo	**Tercera:** Identificación del Inmueble. **Cuarta:** Del Arrendamiento.
Departamento de Facturación Cartera y Cobro	**Tercera:** Identificación del Inmueble. **Cuarta:** Del Arrendamiento. **Novena:** Renta Mensual. **Décima Segunda.** Plazo. **Décima Tercera.** Derechos de Costa del Este. **Décima Cuarta.** Obligaciones General de Costa del Este. **Décima Quinta.** Prohibiciones de Costa del Este. **Décima Séptima**. Garantías.
Gerencia de Seguridad Integral	**Tercera:** Identificación del Inmueble. **Cuarta:** Del Arrendamiento. **Novena:** Renta Mensual. **Décima Segunda.** Plazo. **Décima Tercera.** Derechos de Costa del Este. **Décima Cuarta.** Obligaciones General de Costa del Este. **Décima Quinta.** Prohibiciones de Costa del Este. **Décima Séptima**. Garantías. **Décima Octava**. Obligaciones de Puerto Quetzal.
Gerencia de Operaciones	**Tercera:** Identificación del Inmueble. **Cuarta:** Del Arrendamiento. **Novena:** Renta Mensual. **Décima Segunda.** Plazo. **Décima Tercera.** Derechos de Costa del Este. **Décima Cuarta.** Obligaciones General de Costa del Este. **Décima Quinta.** Prohibiciones de Costa del Este. **Décima Séptima**. Garantías. **Décima Octava**: Obligaciones de Puerto Quetzal.

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

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
ASESORÍA JURÍDICA
GUATEMALA, C.A.

Expediente
Correlativo AJ
MTCA/enmm

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

Acuerdo de Junta Directiva Número JD-04-89-2021 de fecha trece de diciembre de dos mil veintiuno, en el cual dicho cuerpo colegiado acordó: "...***I.*** *Aprobar el Contrato de arrendamiento de área contenido en la Escritura Pública número cincuenta y seis (56), autorizada en el municipio de San José del departamento de Escuintla el veinticuatro de octubre de dos mil veintiuno, por el Notario Miler Estuardo Estrada Hernández, suscrito entre la entidad Costa del Este, Sociedad Anónima y la Empresa Portuaria Quetzal, por un área de ochenta mil metros cuadrados (80,000 m²), ubicada en el kilómetro noventa y nueve punto cinco, de la Autopista Escuintla-Puerto Quetzal, en la zona seis (6) de la Finca Portuaria propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal; dicha área será destinada exclusivamente para la construcción de un complejo industrial, que incluye bodegas que servirán para brindar espacios físicos seguros a empresas cuyas operaciones requieran de una ubicación estratégica en el área centroamericana, por un plazo de cinco (5) años contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del área, por medio de Acta Administrativa de entrega de área.* ***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****...."*

GERENCIA/UNIDAD:

FIRMA Y SELLO DE RECIBIDO:

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
RECIBIDO
07 ENE 2022
UNIDAD DE ASESORÍA JURÍDICA
FIRMA: Aguirre HORA: 10:52

Unidad de Asesoría Jurídica: _____

Se remite la certificación original y expediente que fue remitido a Junta Directiva para continuar con los trámites correspondientes,

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 ochenta y nueve (89) de fecha trece de diciembre de dos mil veintiuno, de la Sesión Ordinaria, que copiada la parte resolutiva textualmente dice: **JD GUION CERO CUATRO GUION OCHENTA Y NUEVE GUION DOS MIL VEINTIUNO (JD-04-89-2021). CONSIDERANDO:** Que mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero siete guion cincuenta y nueve guion dos mil veintiuno (JD-07-59-2021), de fecha veinticuatro de agosto del año dos mil veintiuno, se acordó autorizar a la entidad Costa del Este, Sociedad Anónima, la suscripción de un Contrato por el arrendamiento de un área de ochenta mil metros cuadrados (80,000 m²), ubicada en el kilómetro noventa y nueve punto cinco, de la Autopista Escuintla-Puerto Quetzal, en la zona seis (6) de la Finca Portuaria propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal; dicha área será destinada exclusivamente para la construcción de un complejo industrial, que incluye bodegas que servirán para brindar espacios físicos seguros a empresas cuyas operaciones requieran de una ubicación estratégica en el área centroamericana, por un plazo de cinco (5) años contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del área, por medio de Acta Administrativa de entrega de área, conforme las condiciones establecidas en el dictamen suscrito por la Comisión Técnica nombrada para el efecto, número DICT guion COM guion setenta y ocho guion dos mil veintiuno (DICT-COM-78-2021) de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno. **CONSIDERANDO:** Que con fecha veinticuatro de octubre de dos mil veintiuno, fue autorizada en el municipio de San José del departamento de Escuintla, la Escritura Pública número cincuenta y seis (56), por el Notario Miler Estuardo Estrada Hernández; la cual contiene el contrato de arrendamiento de área, suscrito entre la entidad Costa del Este, Sociedad Anónima y la Empresa Portuaria Quetzal, por un área de ochenta mil metros cuadrados (80,000 m²), ubicada en el kilómetro noventa y nueve punto cinco, Autopista Escuintla-Puerto Quetzal, de la zona seis (6) de la Finca Portuaria propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal; dicha área será destinada exclusivamente para la construcción de un complejo industrial, que incluye bodegas que servirán para brindar espacios físicos seguros a empresas cuyas operaciones requieran de una ubicación estratégica en el área centroamericana, por un plazo de cinco (5) años contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del área, por medio de Acta Administrativa de entrega de área. **CONSIDERANDO:** Que dentro del expediente de mérito, obra el Dictamen Jurídico número DICT punto doscientos cuarenta guion trescientos treinta y siete guion dos mil veintiuno

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL - SECRETARIA GENERAL - GUATEMALA, C.A.

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL - JUNTA DIRECTIVA - GUATEMALA, C.A.

(DICT.240-337-2021), emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Empresa Portuaria Quetzal con fecha tres de diciembre de dos mil veintiuno, en el cual se indica que es procedente que la Honorable Junta Directiva apruebe el Contrato de Arrendamiento de un área de ochenta mil metros cuadrados (80,000 m²), ubicada en el kilómetro noventa y nueve punto cinco de la Autopista Escuintla-Puerto Quetzal, de la zona seis (6) de la Finca Portuaria propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, contenido en la Escritura Pública número cincuenta y seis (56), autorizada en el municipio de San José del departamento de Escuintla, el veinticuatro de octubre de dos mil veintiuno por el Notario Miler Estuardo Estrada Hernández, suscrito por la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Costa del Este, Sociedad Anónima, toda vez que en su elaboración se ha cumplido con los requisitos formales y sustanciales establecidos dentro de la normativa interna aplicable, así como el Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero siete guion cincuenta y nueve guion dos mil veintiuno (JD-07-59-2021), contenido en el punto séptimo (7º.) del acta número cincuenta y nueve (59) de fecha veinticuatro de agosto del año dos mil veintiuno. **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF punto doscientos diez guión PQ guion GG guion un mil seiscientos cuarenta y cuatro guion dos mil veintiuno diagonal FAAQ diagonal gavh (OF.210-PQ-GG-1644-2021/FAAQ/gavh), de fecha seis de diciembre de dos mil veintiuno, el Gerente General en funciones de la Empresa Portuaria Quetzal, eleva a conocimiento, discusión y eventual aprobación de la Honorable Junta Directiva del Contrato de Arrendamiento de área contenido en la Escritura Pública número cincuenta y seis (56), autorizada en el municipio de San José Departamento de Escuintla, el veinticuatro de octubre de dos mil veintiuno (2021), por el Notario Miler Estuardo Estrada Hernández, entre Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Costa del Este, Sociedad Anónima, por un arrendamiento de área de ochenta mil metros cuadrados (80,000.00 mts.2), ubicada en el Kilómetro noventa y nueve punto cinco (99.5) Autopista Escuintla-Puerto Quetzal, zona seis (6) de la Finca Portuaria, propiedad de Empresa Portuaria Quetzal. **POR TANTO:** La Junta Directiva con base en lo considerado y en ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 9 del Decreto Ley 100-85, Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal; artículos 11 y 12 del Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el régimen de gestión indirecta; por unanimidad; **ACUERDA: I.** Aprobar el Contrato de arrendamiento de área contenido en la Escritura Pública número cincuenta y seis (56), autorizada en el municipio de San José del departamento de Escuintla el veinticuatro de octubre de dos mil veintiuno, por el Notario Miler Estuardo Estrada Hernández, suscrito entre la entidad Costa del Este, Sociedad Anónima y la

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL - SECRETARÍA GENERAL - GUATEMALA, C.A.

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL - JUNTA DIRECTIVA - GUATEMALA, C.A.

Empresa Portuaria Quetzal, por un área de ochenta mil metros cuadrados (80,000 m²), ubicada en el kilómetro noventa y nueve punto cinco, de la Autopista Escuintla-Puerto Quetzal, en la zona seis (6) de la Finca Portuaria propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal; dicha área será destinada exclusivamente para la construcción de un complejo industrial, que incluye bodegas que servirán para brindar espacios físicos seguros a empresas cuyas operaciones requieran de una ubicación estratégica en el área centroamericana, por un plazo de cinco (5) años contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del área, por medio de Acta Administrativa de entrega de área. **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, extiendo, numero, sello y firmo 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 veintidós de diciembre del año dos mil veintiuno.----------

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL - JUNTA DIRECTIVA - GUATEMALA, C.A.

LIC. FRANCISCO ANTONIO ANLEU QUIJADA
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA EN FUNCIONES

LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ SILVA
SECRETARIO GENERAL

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL - SECRETARÍA GENERAL - GUATEMALA, C.A.

JD-04-89-2021
FAAQ/mtdem

EN 11 HOJAS
1

194

REPUBLICA DE GUATEMALA
LIBERTAD 15 DE SEPTIEMBRE DE 1821.
10 DIEZ QUETZALES 10
VALE

No. B 2779874

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

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 929965

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

NÚMERO CINCUENTA Y SEIS (56). En el municipio de San José, departamento de Escuintla, el veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintiuno (2021), ANTE Mí: **MILER ESTUARDO ESTRADA HERNANDEZ,** Notario, comparecen: por una parte el señor **FRANCISCO ANTONIO ANLEU QUIJADA,** de treinta y ocho (38) años de edad, casado, guatemalteco, Abogado y Notario, con domicilio en el departamento de Escuintla, se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI- con Código Único de 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, quien actúa en su calidad de Gerente General en Funciones y Representante Legal de la **Empresa Portuaria Quetzal**, personería que acredita con los documentos siguientes: a) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el treinta (30) de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), por el Infrascrito Secretario de Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal, del Acuerdo número JD guion cero cuatro guion sesenta y nueve guion dos mil veintiuno (JD-04-69-2021) contenido en el punto cuarto (4°.) del acta número sesenta y nueve (69) de fecha treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) de la Sesión Extraordinaria de Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal; y, b) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el cinco (5) de octubre del dos mil veintiuno (2021), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, del acta número cero treinta y tres guion dos mil veintiuno (033-2021) de fecha uno (1) de octubre de dos mil veintiuno (2021), contenida en el libro de actas varias de la Gerencia de Recursos

Miler Estuardo Estrada Hernández
Abogado y Notario

SAT SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

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 del dos mil quince (2015), donde consta que tomó posesión del cargo para el cual fue nombrado, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente **Puerto Quetzal**. Y por la otra parte, el señor **OSCAR ANICETO ORTIZ IPIÑA**, de cuarenta y un (41) años de edad, casado, guatemalteco, empresario, con domicilio en el departamento de Guatemala, se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de identificación -CUI- número un mil ochocientos noventa y seis, diecinueve mil ciento sesenta y tres, un mil novecientos cuatro (1896 19163 1904), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de Administrador Único y Representante Legal de la entidad denominada **Costa del Este, Sociedad Anónima**; personería que acredita con el acta notarial de nombramiento autorizada en el municipio y departamento de Guatemala, el doce (12) de febrero de dos mil veintiuno (2021), por la Notaria Alicia Lorena Domínguez Cordón, inscrita en el Registro Mercantil General de la República, bajo el número de registro seiscientos quince mil doscientos sesenta y uno (615261), folio doscientos ochenta y siete (287) del libro setecientos sesenta y seis (766) de Auxiliares de Comercio, en adelante denominado simplemente **Costa del Este**. Como Notario, hago constar: **a)** Que tengo a la vista la documentación relacionada; **b)** Que las representaciones que se ejercitan son suficientes de conformidad con la ley y a mi juicio, para la celebración del presente contrato; **c)** Que los comparecientes me aseguran

EN 11 HOJAS
2

195

REPUBLICA DE GUATEMALA
LIBERTAD 15 DE SEPTIEMBRE DE 1821
DIEZ QUETZALES

No. B 7779875

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

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 929966

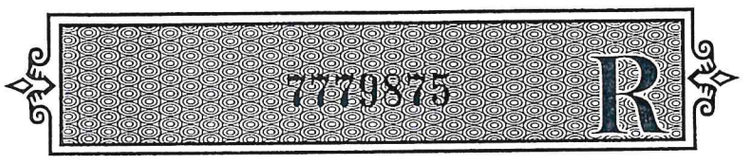
QUINQUENIO DE 2018 A 2022

ser de los datos de identificación personal anotados; y, **d)** Hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, y que por medio del presente acto comparecen a otorgar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA**, de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA: Antecedentes.** Manifiestan los otorgantes lo siguiente: **A)** Con fecha quince (15) de marzo de dos mil veintiuno (2021), **Costa del Este**, presentó la solicitud de fecha uno (1) de marzo de dos mil veintiuno (2021) a **Puerto Quetzal**, para la suscripción de un contrato de arrendamiento de un área de ochenta mil metros cuadrados (80,000.00 mts.2), ubicada en el kilómetro noventa y nueve punto cuatro (99.4) de la zona seis (6) de la Finca Portuaria de la ruta hacia **Puerto Quetzal**, por un plazo de veinticinco (25) años; **B)** La solicitud fue calificada por la Comisión Técnica nombrada para el efecto, mediante Dictamen número DICT guion COM guion setenta y ocho guion dos mil veintiuno (DICT-COM-78-2021), de fecha veintinueve (29) de junio de dos mil veintiuno (2021), dictaminando procedente que se autorice a la entidad **Costa del Este, Sociedad Anónima** la suscripción de un contrato de arrendamiento por el área de ochenta mil metros cuadrados (80,000.00 mts.2) ubicada en el Kilómetro noventa y nueve punto cinco (99.5) Autopista Escuintla-Puerto Quetzal zona seis (6) de Finca Portuaria Quetzal por el plazo de cinco (5) años, contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del área; **C)** Mediante Acuerdo JD guion cero siete guion cincuenta y nueve guion dos mil veintiuno (JD-07-59-2021), contenido en el punto séptimo (7°) del Acta número cincuenta y nueve (59) del año dos mil veintiuno (2021) de fecha veinticuatro (24) de agosto del año dos mil veintiuno (2021), la cual en su parte resolutiva literalmente establece lo

Miler Estuardo Estrada Hernández
Abogado y Notario

Miler Estuardo Estrada Hernández
Abogado y Notario

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA



siguiente: ***"ACUERDA:*** *I. Autorizar la suscripción de un Contrato de arrendamiento por el área de ochenta mil metros cuadrados (80,000m²) ubicada en el kilómetro noventa y nueve punto cinco Autopista Escuintla Puerto Quetzal, zona seis (6) de la Finca Portuaria, la cual será destinada exclusivamente para la construcción de un complejo industrial que incluye bodegas que servirán para brindar espacios físicos seguros a empresas cuyas operaciones requieran de una ubicación estratégica en el área centroamericana, por un plazo de cinco (5) años contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del área, por medio del Acta Administrativa de entrega de área, a favor de la entidad Costa del Este, Sociedad Anónima; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen número DICT guion COM guion setenta y ocho guion dos mil veintiuno (DICT-COM-78-2021), de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno 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. III Fijar un plazo perentorio de sesenta (60) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del presente acuerdo, para la formalización del contrato respectivo; en caso de incumplimiento Empresa Portuaria Quetzal, se reserva el uso o disposición del área sin perjuicio alguno. IV. Instruir a la Unidad de Asesoría Jurídica para incluir dentro del contrato a suscribirse para la formalización de la presente autorización, que la entidad Costa del Este, Sociedad Anónima, se obliga a cumplir con cualquier modificación que se realice en relación al* costo de la renta contenido en el Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la

REPUBLICA DE GUATEMALA
LIBERTAD 15 DE SEPTIEMBRE DE 1821
10 VALE DIEZ QUETZALES 10

No. B 7779876

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

PROTOCOLO

REGISTRO

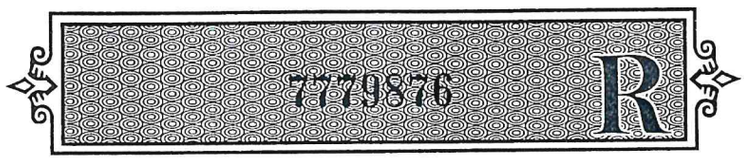
Nº 929967

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

Empresa Portuaria Quetzal; así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. V. Este acuerdo tiene efectos inmediatos. VI. NOTÍFIQUESE". **SEGUNDA: Base legal.** El presente contrato se celebra con fundamento en la Ley Orgánica de Puerto Quetzal Decreto Ley cien guion ochenta y cinco (Decreto Ley 100-85) y su Reglamento; en el Código Civil Decreto Ley ciento seis (Decreto Ley 106); en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guion siete guion cuarenta y cinco guion dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil quince (2015) y sus reformas; y, en el Acuerdo de Junta Directiva JD guion cero siete guion cincuenta y nueve guion dos mil veintiuno (JD-07-59-2021), contenido en el punto séptimo (7°) del acta número cincuenta y nueve (59) de fecha veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintiuno, asentada en el Libro de Sesiones Ordinarias y Extraordinarias de la Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal. **TERCERA: Identificación del inmueble.** Expresa el señor Francisco Antonio Anleu Quijada, que su representada es propietaria de la finca rústica inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número doce (12), folio doce (12), del libro doscientos veinte (220) de Escuintla, la cual se encuentra ubicada en el municipio de San José, del departamento de Escuintla, tal como lo acredita con el testimonio de la escritura pública número veintisiete (27) de fecha quince (15) de mayo de mil novecientos

SAT Superintendencia de Administración Tributaria

Miler Estuardo Estrada Hernández
Abogado y Notario



ochenta y nueve (1989), autorizada en la ciudad de Guatemala, por la Notaria Catalina Cortéz Aguilar, cuyas medidas y colindancias constan en su respectiva inscripción de dominio, dentro de la cual se encuentra el área relacionada. **CUARTA: Del Arrendamiento.** Manifiesta el señor Francisco Antonio Anleu Quijada, en la calidad con que actúa, que su representada es propietaria de la finca identificada en la cláusula anterior, y que por este instrumento otorga en calidad de arrendamiento a favor de **Costa del Este**, un área de ochenta mil metros cuadrados (80,000.00 mts.2), ubicada en el kilómetro noventa y nueve punto cinco (99.5) Autopista Escuintla Puerto Quetzal zona seis (6) de Finca Portuaria Quetzal, por un plazo contractual de cinco (5) años, contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del área, por medio de Acta Administrativa de Entrega de Área. **QUINTA: Destino de la fracción.** El área objeto del presente contrato y otorgada en calidad de arrendamiento, será utilizada exclusivamente para la construcción de un complejo industrial que incluye bodegas que servirán para brindar espacios físicos seguros a empresas cuyas operaciones requieran de una ubicación estratégica en el área centroamericana. Queda establecido que el presente contrato se circunscribe únicamente a la disposición y aprovechamiento de la fracción de terreno otorgada, por lo que no debe interpretarse en forma extensiva como una autorización para la prestación de servicios marítimo portuarios a terceros, para lo cual es necesario una autorización especial de **Puerto Quetzal**, con sujeción a las condiciones establecidas en el Pliego Tarifario de Servicios Portuarios, en el Normativo Operacional, o en las disposiciones especiales de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal. **SEXTA: Medidas y colindancias**. Según el

EN 11 HOJAS

REPUBLICA DE GUATEMALA
LIBERTAD 15 DE SEPTIEMBRE DE 1821
DIEZ QUETZALES
VALE

No. B 779877

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

PROTOCOLO

REGISTRO

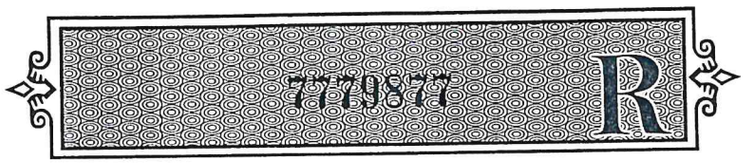
Nº 929968

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

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: Norte: de la estación cero (0) al Punto Observado uno (1) con Azimut de noventa (90°0'0''), grados cero (0) minutos cero (0) segundos, con distancia de trescientos ochenta y tres punto ochenta (383.80) metros, colinda con arrendatario Industria la Popular y zona diez (10); Este: de la estación uno (1) al punto observado dos (2) con azimut de ciento ochenta (180°0'0'') grados, con cero (0) minutos, cero (0) segundos, con distancia de doscientos ocho punto cuarenta y cuatro (208.44) metros, colinda con quinta (5ª.) avenida zona seis (6), Finca Portuaria; Sur: de la estación dos (2) al punto observado tres (3) con azimut de doscientos setenta (270°0'0'') grados, con cero (0) minutos, cero (0) segundos con distancia de trescientos ochenta y tres punto ochenta (383.80) metros, colinda con terreno de **Puerto Quetzal**; Oeste: de la estación tres (3) al punto observado cero (0) con azimut de cero (0°0'0'') grados, con cero (0) minutos, cero (0) segundos, con distancia de doscientos ocho punto cuarenta y cuatro (208.44) metros, colinda con Autopista Escuintla, Puerto Quetzal, con un área de ochenta mil metros cuadrados (80,000.00 m²) igual a ciento catorce mil cuatrocientos noventa y dos varas cuadradas (114,492.00 vrs²). **SÉPTIMA: Protocolización del plano**. Por requerimiento de los otorgantes, el notario procede a protocolizar el plano de medidas y localización de la fracción de terreno otorgada en arrendamiento, el cual pasa a formar parte del presente contrato, correspondiéndole el folio número ciento ochenta y siete (187), quedando comprendido entre las hojas de papel especial para protocolo

Miler Estuardo Estrada Hernández
Abogado y Notario

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA



números de orden serie B siete millones setecientos setenta y nueve mil ochocientos sesenta y siete (B 7779867) y B siete millones setecientos setenta y nueve mil ochocientos sesenta y ocho (B 7779868); y de registro novecientos veintinueve mil novecientos cincuenta y ocho (929958) y novecientos veintinueve mil novecientos cincuenta y nueve (929959) del registro notarial a mi cargo correspondiente al presente año. **OCTAVA: Declaración.** Por advertencia del notario y debidamente advertido de las consecuencias legales, el señor Francisco Antonio Anleu Quijada, en la calidad con que actúa, declara expresamente que la finca propiedad de su representada, cuenta con una inscripción hipotecaria vigente, y que aparte de ésta, no existen otras anotaciones, limitaciones, prohibiciones, cuestiones judiciales o administrativas, en su dominio que puedan afectar los derechos de **Costa del Este**, pero que en todo caso **Puerto Quetzal** se somete a los saneamientos de ley; que el área dada en arrendamiento es útil para los fines antes indicados y que la entrega en estado de servir, que no hay sobre ella tercero que ejerza o pretenda ejercer derecho de posesión sobre la misma. Asimismo, declara que las anotaciones marginales actuales de los arrendamientos y los usufructos constituidos a favor de otros usuarios de **Puerto Quetzal**, sobre la finca número doce (12), folio doce (12), libro doscientos veinte (220) de Escuintla, no afectan el derecho del arrendamiento que por este acto se formaliza. **NOVENA: Renta mensual.** Por el otorgamiento del arrendamiento y los derechos relacionados, **Costa del Este**, deberá pagar a favor de **Puerto Quetzal**, una renta mensual equivalente a cuatro mil ochocientos dólares de los Estados Unidos de América (US $. 4,800.00), a razón de seis centavos de dólar de los Estados

EN 11 HOJAS 5

198

No. B 7779878

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

PROTOCOLO

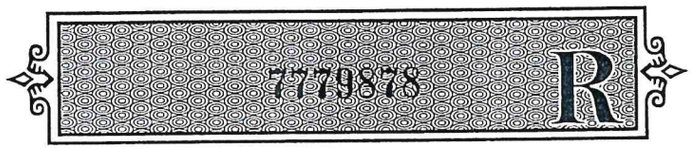
REGISTRO

Nº 929969

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

Unidos de América (US $ 0.06/m2) por metro cuadrado, más el impuesto al valor agregado (IVA), por el área de ochenta mil metros cuadrados (80,000.00mts.2). **DÉCIMA: Condición resolutoria. Costa del Este** manifiesta que reconoce expresamente como condición resolutoria que si en un plazo estimado de seis (6) meses contados a partir de la efectiva entrega de bien, se verifica que no ha iniciado la construcción del proyecto, faculta expresamente a **PUERTO QUETZAL** para revocar la autorización otorgada mediante el presente instrumento público sin necesidad de declaración judicial alguna. **DÉCIMA PRIMERA: Condiciones de pago de la renta mensual. Costa del Este,** debe pagar la renta mensual a que se refiere la cláusula novena del presente contrato en forma anticipada, en la región central o en la región metropolitana de **Puerto Quetzal**, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, dentro de los cinco (5) días siguientes a que reciba la factura correspondiente, pago que podrá ser efectuado en quetzales de acuerdo con el tipo de cambio vigente el día de la emisión de la factura correspondiente. La falta de pago de la renta mensual, en la forma y tiempo establecidos, da derecho a **Puerto Quetzal** a aplicar un recargo por intereses moratorios equivalente al uno por millar (1‰) por cada día de atraso, a partir del sexto día hábil de su recepción hasta la fecha de pago. El valor de la renta mensual por el arrendamiento podrá ser incrementado mediante reforma o actualización 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, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guion siete

Miler Estuardo Estrada Hernández
Abogado y Notario



guion cuarenta y cinco guion dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil quince (2015) u otra norma que lo sustituya. **DÉCIMA SEGUNDA: Plazo.** El plazo del presente contrato es de cinco (5) años contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del área, por medio de Acta Administrativa de Entrega de Área. Dicho plazo podrá ser prorrogado por otro periodo igual, debiendo **Costa del Este** solicitarlo por escrito, por lo menos con treinta (30) días de anticipación al vencimiento del mismo, siempre que: a) Se encuentre al día en el pago del arrendamiento, servicios y otras obligaciones que le correspondan; b) Que dicha solicitud se apruebe por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal; y c) Las demás condiciones se mantengan inalterables. La prórroga que se autorice deberá constar en escritura pública respectiva. **DÉCIMA TERCERA: Derechos de Costa del Este. Costa del Este,** tiene derecho a gozar del inmueble objeto del presente contrato, conforme el derecho común y los términos convenidos en el presente contrato, según su naturaleza y destino. **DÉCIMA CUARTA: Obligaciones Generales de Costa del Este. Costa del Este**, queda obligada a lo siguiente: **a)** Realizar el pago de la renta del área otorgada en calidad de arrendamiento, en la forma, plazo y lugar convenidos en el contrato suscrito y de acuerdo con el valor vigente; **b)** Mantener su calidad de titular de derechos y obligaciones; **c)** Notificar por escrito con treinta (30) días de anticipación la devolución del inmueble al vencimiento del plazo en el estado que le fue entregado o con las mejoras incorporadas al inmueble, a elección de **Puerto Quetzal**; **d)** Responder ante **Puerto Quetzal** o ante terceros, por daños y perjuicios causados como consecuencia de la utilización del bien otorgado; **e)** Permitir

EN 1 6 HOJAS

REPUBLICA DE GUATEMALA — DIEZ QUETZALES — 10 — 15 DE SEPTIEMBRE DE 1821 — VALE

No. B 7779879

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

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 929970

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

el ingreso al bien arrendado a las personas debidamente autorizadas por **Puerto Quetzal**, que tengan que practicar visitas con propósitos de inspección; **f)** Circular el bien otorgado en calidad de arrendamiento, utilizando materiales debidamente aprobados por la Gerencia de Mantenimiento de **Puerto Quetzal**; **g)** Mantener en buenas condiciones el área otorgada en calidad de arrendamiento y sus instalaciones; **h)** Mantener el área otorgada en arrendamiento libre de usurpación o invasión; **i)** Devolver las credenciales, gafetes o carnés de ingreso que **Puerto Quetzal** le hubiere proporcionado a su personal, al finalizar este contrato o antes si cesare la relación laboral o contractual con sus trabajadores; **j)** Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de Facturación, Cartera y Cobros y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de **Puerto Quetzal**, cualquier cambio de dirección para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos; **k)** Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de Facturación, Cartera y Cobros y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de **Puerto 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 **Puerto Quetzal**, un plan de contingencias, equipo 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 **Puerto Quetzal** podrá disponer

Miler Estvardo Estrada Hernández
Abogado y Notario

SAT — Superintendencia de Administración Tributaria

del área, con la finalidad de brindar más oportunidades para el desarrollo industrial y comercial en el ámbito portuario; **o)** Registrar a todo su personal a los programas de capacitación que desarrolle **Puerto Quetzal**; **p)** Presentar trimestralmente la solvencia de las cuotas patronales del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS), a la Gerencia de Seguridad Integral de **Puerto Quetzal**; **q)** Renovar anualmente y presentar ante **Puerto 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 **Puerto Quetzal**; **u)** Desinfectar y fumigar por su cuenta, las instalaciones que ocupe cuando **Puerto Quetzal** lo requiera, si fuese aplicable; **v)** Mantener un equipo adecuado contra incendio de acuerdo a lo que estipule **Puerto Quetzal**; **w)** Presentar a **Puerto Quetzal**, la nómina del personal a sus servicio con los datos que se le solicite; **x)** Cumplir las disposiciones emanadas de **Puerto Quetzal**, de cualquier naturaleza que sean relativas a este contrato; **y)** Cumplir las estipulaciones pactadas en este contrato, las que señalen las leyes aplicables de la República, así como la Ley Orgánica de **Puerto Quetzal**, sus reglamentos y demás ordenamientos; **z)** Cumplir con los requisitos y obligaciones del orden fiscal, laboral, administrativo, económico y demás que le corresponden; sin embargo, las partes acuerdan que las obligaciones fiscales que correspondan por la propiedad del

EN 11 HOJAS
7

REPÚBLICA DE GUATEMALA — DIEZ QUETZALES — VALE — LIBERTAD 15 DE SEPTIEMBRE DE 1821

No. B 7779880

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

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 929971

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

inmueble serán a cargo de **Puerto Quetzal**; **aa)** Cumplir con las normas o disposiciones técnicas de construcción y estructura especificadas 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 guion siete guion cuarenta y cinco guion dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil quince (2015), el cual es de su conocimiento, y en caso se le autorizaran construcciones nuevas o mejoras, estás quedarán incorporadas al inmueble sin costo para **Puerto Quetzal.** Las instalaciones desmontables o aquellas que no afecten o destruyan el inmueble pueden ser separadas por **Costa del Este**; **ab)** Pagar los gastos de cobro judicial o extrajudicial; **ac)** Pagar los gastos corrientes que ocasionen las disposiciones sobre limpieza, salubridad e higiene que ordenen las autoridades de **Puerto Quetzal** y demás que conlleve este contrato; **ad)** Cumplir con cualquier sanción que le sea legalmente impuesta por **Puerto Quetzal**, en caso de infracciones a normativos o reglamentos; **ae)** Respetar todas las instalaciones de **Puerto Quetzal**; **af)** Observar cualquier disposición que sobre seguridad implemente **Puerto Quetzal** o que rijan el quehacer portuario; **ag)** Contar con planes de medidas de seguridad industrial, antiterrorista y antinarcótica, de acuerdo con el Plan de Seguridad de **Puerto Quetzal**; **ah) Costa del Este**, dentro de un plazo que no debe exceder de seis (6) meses contados a partir de la suscripción del presente contrato, deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental a la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria, la cual deberá estar vigente

SAT — SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Miler Estuardo Estrada Hernández
Abogado y Notario

durante el plazo del presente contrato, así como los permisos, certificados u otro tipo de licencias otorgadas por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, así como, la Licencia Ambiental, la cual debe estar vigente durante el plazo del presente contrato; **ai) Costa del Este** se obliga a obtener las licencias y/o autorizaciones municipales que se requieren para cumplir con el objeto del presente contrato; **aj)** Asignar a todo su personal a los programas de capacitación que desarrolle **Puerto Quetzal**; **ak) Costa del Este** se obliga a cumplir con cualquier modificación que se realice en relación al costo de la renta contenido 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; y **al)** Cualquier otra obligación que disponga la Autoridad Superior de **Puerto Quetzal** que tenga relación con el presente contrato. **DÉCIMA QUINTA: Prohibiciones de Costa del Este.** 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 **Costa del Este,** le queda expresamente prohibido lo siguiente: **a)** Ceder, arrendar y/o subarrendar total o parcialmente el área otorgada en calidad de arrendamiento, tampoco podrá darle un destino diferente al señalado sin la autorización expresa de la Autoridad Superior de **Puerto Quetzal,** previo dictamen favorable de la Comisión Técnica correspondiente, salvo en lo que respecta a construcciones sobre la misma y lo que dichas construcciones impliquen; **b)** Talar árboles en las zonas de la finca portuaria. En caso necesario y con la autorización de la autoridad competente, la tala deberá

EN 11 HOJAS

201

Nº B 7779881

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

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 929972

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

compensarse por el equivalente a ocho (8) árboles por cada uno talado, en las áreas que **Puerto Quetzal** indique a través de la Gerencia de Seguridad Integral; **c)** Usar áreas fuera del perímetro otorgado en arrendamiento, para parqueo de vehículos y maquinaria; **d)** Realizar actividades u operaciones que generen daños al medio ambiente, sin tomar las medidas de seguridad necesarias; **e)** Fomentar y participar en medidas de hecho que afecten el normal desenvolvimiento de las actividades portuarias y del funcionamiento de **Puerto Quetzal**; y, **f)** Facilitar el área otorgada en arrendamiento para llevar a cabo actividades políticas y de cualquier naturaleza que afecten el orden, la limpieza y seguridad de **Puerto Quetzal. DÉCIMA SEXTA: Estándares de Seguridad. Costa del Este,** queda obligada a sujetarse y acatar las disposiciones en materia de seguridad portuaria de **Puerto Quetzal**, especialmente derivadas de la implementación del Código Internacional para la Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias (Código PBIP), Alianza Empresarial para el Comercio Seguro BASC Versión cinco guion dos mil diecisiete (BASC V5-2017), Sistema de Gestión de Seguridad y Salud Laboral (OHSAS 18001:2007), Sistema de Gestión Ambiental (ISO 14001:2015), Norma para el Aseguramiento de la Cadena de Suministro (ISO 28001:2007), Acuerdo Gubernativo doscientos veintinueve guion dos mil catorce (229-2014) y sus reformas contenidas en Acuerdo Gubernativo número treinta y tres guion dos mil dieciséis (33-2016). **DÉCIMA SÉPTIMA: Garantías. Costa del Este**, deberá otorgar a favor y a entera satisfacción de **Puerto Quetzal**, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la aprobación del presente contrato, el Seguro de Responsabilidad Civil, mediante la contratación de un seguro

Miler Estuardo Estrada Hernández
Abogado y Notario

de responsabilidad civil que responda por cualquier daño o perjuicio causado a bienes de **Puerto Quetzal** o de terceros, por un monto no menor a **UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US $1,200,000.00)**, el cual deberá estar vigente durante el plazo del presente contrato. Si derivado de alguna futura modificación o reforma que pudiere sufrir 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, emitido por la Autoridad Superior de **Puerto Quetzal** o el cuerpo legal que regule la materia, respecto a las garantías, **Costa del Este**, se obliga expresamente a cumplir de manera inmediata, con el primer requerimiento escrito que le hiciere **Puerto Quetzal**, en cuanto a constituir alguna garantía adicional a la estipulada en la presente cláusula. **DÉCIMA OCTAVA: Obligaciones de Puerto Quetzal.** En su calidad de propietario del bien objeto del presente contrato, **Puerto Quetzal** tiene las siguientes obligaciones: **a)** Entregar la fracción de terreno ad corpus manifestando **Costa del Este**, que acepta el estado actual en que se encuentra el inmueble otorgado, lo cual deberá hacer constar en acta notarial o administrativa; **b)** Mantener a **Costa del Este**, en el goce pacífico del inmueble y defender el uso contra terceros que pretendan o quieran ejercer algún derecho sobre el mismo; **c)** Prestar la colaboración necesaria a **Costa del Este**, 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: Derecho de Puerto Quetzal.** En su calidad

EN 11 HOJAS 9

No. B 7779852

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

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 929973

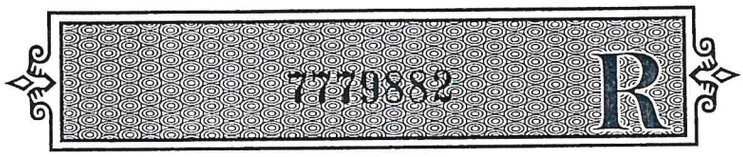
QUINQUENIO DE 2018 A 2022

de propietario del bien objeto del presente contrato, **Puerto Quetzal** tiene los siguientes derechos: **a)** Dar por terminado unilateralmente el presente contrato sin responsabilidad alguna al inicio de la construcción y por incumplimiento de una o más de las obligaciones señaladas en la cláusula décima cuarta 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-Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guion siete guion cuarenta y cinco guion dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil quince (2015) o el cuerpo legal que estuviere vigente y fuere aplicable a la relación contractual instituida mediante el presente contrato. **VIGÉSIMA: Terminación del contrato.** El presente contrato se dará por terminado: **a)** Por vencimiento del plazo establecido o de sus respectivas prórrogas o renovaciones concedidas; **b)** Por convenio expreso entre las partes; **c)** Por solicitud de **Costa del Este**, arrendamiento contenido en el presente contrato con sesenta (60) días de anticipación a la fecha que desea finalizar el mismo; **d)** Por rescisión del contrato de conformidad con la ley; y, **e)** Por las causas señaladas por la ley. **VIGÉSIMA PRIMERA: Terminación anticipada. Puerto Quetzal** está facultado para dar por terminado el presente contrato y sus prórrogas y/o renovaciones en forma unilateral y anticipada sin responsabilidad de su parte y dejar sin efecto cualquier compromiso contractual consignado en el presente contrato, sin necesidad

Miler Estuardo Estrella Hernández
Abogado y Notario

Miler Estuardo Estrella Hernández
Abogado y Notario

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA



de acudir a la vía judicial y con la única obligación de notificarle por escrito con un (1) mes de anticipación la resolución de la Autoridad Superior de **Puerto Quetzal** que así lo disponga, si **Costa del Este**, incurre en las causales siguientes: **a)** Si por motivos de construcción de nuevas obras de desarrollo o construcción de obras relacionadas con el plan maestro de desarrollo portuario, por razones de necesidad o utilidad de **Puerto Quetzal**, la entidad **Costa del Este**, debe devolver el bien objeto del presente contrato, en forma total o parcial dentro del plazo que se establezca para el caso concreto, por parte de **Puerto Quetzal**; **b)** Por incumplimiento a las obligaciones que el presente contrato le impone, las establecidas en las leyes y demás disposiciones de **Puerto Quetzal** que tuvieren relacionadas al presente contrato; **c)** Por falta de pago de dos (2) rentas mensuales y consecutivas; **d)** Por no constituir las garantías en la forma y plazo establecidos en el presente contrato; **e)** Por no iniciar la construcción del proyecto dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de entrega del área objeto del presente contrato; **f)** Por poner en peligro otros bienes dentro de la zona donde se encuentre el área objeto del presente contrato, sin tomar las precauciones que le indiquen, o haya renuencia a acatar tales disposiciones; **g)** Por arrendar o subarrendar parcial o totalmente el área objeto del presente contrato; **h)** Por incumplimiento de las leyes, normativos, reglamentos o disposiciones administrativas emitidas por las autoridades superior y administrativa superior para el buen funcionamiento de **Puerto Quetzal** o de sus servicios; **i)** Por abandono del área objeto del presente contrato; y, **j)** Otras causas establecidas en el contrato. **VIGÉSIMA SEGUNDA: Efectos procesales.** En caso de incumplimiento de las

EN 11 HOJAS 10

203

Nº B 7779583

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

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 929974

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

obligaciones establecidas en el presente contrato, **Costa del Este**, renuncia al fuero de su domicilio y se somete a los tribunales que **Puerto Quetzal** elija, ya sea para el cobro de cualquier adeudo pendiente de pago o para el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, y acepta desde ya como buenas y ciertas las cuentas que le presente **Puerto Quetzal** acerca del presente contrato y las cantidades adeudadas como líquidas, de plazo vencido y exigibles por la vía judicial o extrajudicial, reconociendo éste contrato como título ejecutivo suficiente, señalando como lugar para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos, en la cero (0) calle, dieciocho guion setenta y tres (18-73), zona quince (15), Vista Hermosa Tres (III), municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; y se compromete a notificar por escrito a **Puerto Quetzal**, cualquier cambio que sufra la dirección señalada para recibir notificaciones, en el entendido de que, si no cumple con esta obligación, se tendrá por válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se la hagan en la dirección indicada en este instrumento. Por su parte **Puerto 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 (4ª.) calle, siete guion cincuenta y tres (7-53), zona nueve (9), Edificio Torre Azul, primer (1er.) nivel, local número ciento cinco (105), del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. **VIGÉSIMA TERCERA: Aceptación.** En los términos consignados, ambas partes aceptan expresamente el otorgamiento del arrendamiento de conformidad con el

Miler Estuardo Estrada Hernández
Abogado y Notario

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

7779883 R

contenido de todas las disposiciones del presente contrato. Yo, el notario DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista los documentos antes relacionados en especial aquellos con los cuales se acredita la propiedad del bien cuyo arrendamiento se otorga; c) De haber advertido de la obligación registral del testimonio del presente contrato en el Registro General de la Propiedad de conformidad con la ley y al pago de los impuestos y honorarios que resultaren de dicho registro; y, d) De haber leído íntegramente lo escrito a los otorgantes quienes enterados de su contenido, objeto validez y demás efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

Oscar Aniceto Ortiz Ipiña

ANTE MI:

EN 11 HOJAS
11

ES TESTIMONIO de la escritura pública número **CINCUENTA Y SEIS (56)** autorizada en el municipio de San José y departamento de Escuintla por el Infrascrito Notario, de fecha veinticuatro de octubre del año dos mil veintiuno, y para entregar a la entidad **EMPRESA PORTUARIA QUETZAL** extiendo, número, firmo y sello en **ONCE (11)** hojas siendo las primeras **DIEZ (10)** hojas en papel de fotocopias reproducidas en ambos lados y la onceava que es la presente hoja de papel bond. En la ciudad de Guatemala el diecinueve de noviembre del dos mil veintiuno.

Miler Estuardo Estrada Hernández
Abogado y Notario

OF.CMPQ-VU-29-2022

Puerto Quetzal,
04 de marzo de 2022

Licenciado
Francisco Antonio Anleu Quijada
Gerente General
Empresa Portuaria Quetzal
Su Despacho

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
GERENCIA GENERAL
RECIBIDO
04 MAR 2022
A LAS: 11:20 a.m.

Licenciado Anleu Quijada:

En cumplimiento al nombramiento de **COMISIÓN DE ENTREGA** de área No. PROVIDENCIA-210-PQ-GG-020-2022/FAAQ/if) de fecha 27 de enero del año 2022, me permito remitirle fotocopia del Acta No. 02-2022 de fecha 18 de febrero de 2022, mediante la cual se efectuó la ENTREGA formal del área de 80,000 mts² ubicada el km 99.4 de la zona 6 de la Finca Portuaria a la entidad Costa del Este, Sociedad Anónima

POR LA COMISION:

Yoely Robles Marroquín
Área de Arrendamientos-Ventanilla Única-

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
DEPTO. DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO
ARRENDAMIENTOS

Atención Cliente
Kevin N.
11:40 AM
04/03/2022

Anexo: lo indicado
C.c.: archivo
Gerencia de Mantenimiento
Gerencia de Seguridad Integral
Unidad de Asesoría Jurídica
Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria
Depto. Facturación Cartera y Cobros
Auditoria de Ingresos

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
OFICINAS CENTRALES, SAN JOSÉ, ESCUINTLA, GUATEMALA, C.A.

UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO
LIBRO PARA ACTAS

ACTA NÚMERO DOS GUIÓN DOS MIL VEINTIDÓS (2-2022). En Puerto Quetzal municipio de San José del Departamento de Escuintla, siendo las diez (10:00) horas del día dieciocho (18) de febrero de dos mil veintidós (2022), reunidos en las oficinas de Empresa Portuaria Quetzal, las siguientes personas: **Llasna Yoely Robles** Unidad de Comercialización y Mercadeo, **Ing. Luis Antonio Yuman Gallardo,** Gerencia de Seguridad Integral, **Lic. Edgar David Belisle Pérez** Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria, **Bayron Jonás Leiva Larrañaga,** Gerencia de Mantenimiento, todos trabajadores de Empresa Portuaria Quetzal, nombrados mediante Providencia número doscientos diez guión PQ guión GG guión cero veinte guión dos mil veintidós diagonal FAAQ diagonal if **(PROVIDENCIA-210-PQ-GG-020-2022/FAAQ/if)** de fecha veintisiete (27) de enero del año dos mil veintidos (2022), suscrita por el Licenciado Francisco Antonio Anleu Quijada, Gerente General de Empresa Portuaria Quetzal, con el objeto de integrar la **COMISIÓN DE ENTREGA** del área de ochenta mil metros cuadrados (80,000 mts²) ubicada el km 99.4 de la zona seis (6) de la Finca Portuaria a la entidad **Costa del Este, Sociedad Anónima** , así mismo se encuentra presente el señor Miler Estuardo Estrada Hernández, quien actúa en su calidad de Asesor Jurídico de dicha entidad, procediendo de la siguiente manera: **PRIMERO:** Según Escritura Pública número cincuenta y Seis (56) de fecha veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintiuno (2021), Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Costa del Este, Sociedad Anónima suscribieron Contrato de Arrendamiento de área de ochenta mil metros cuadrados (80,000 mts²) ubicada el kilómetro noventa y nueve punto cuatro (99.4) en la zona seis (6) de la Finca

Portuaria, por un plazo de cinco (5) años contados a partir del día siguiente de la efectiva entrega del área. **SEGUNDO:** Uso del Inmueble. El área será destinada exclusivamente para la construcción de un complejo industrial que incluye bodegas para brindar espacios físicos seguros a empresas cuyas operaciones requieren una ubicación estratégica en el área de Centroamérica. El área de ochenta mil (80,000) metros cuadrados es un área sin desarrollar, no cuenta con edificaciones y no se encuentra circulada con ningún material. **TERCERO:** Por lo tanto, se procede formalmente a entregar a la entidad Costa del Este, Sociedad Anónima el área anteriormente mencionada y delimitada con sus respectivos mojones. **CUARTO:** No habiendo más que hacer constar se finaliza la presente en el mismo lugar y fecha, treinta (30) minutos después de su inicio, firmando de conformidad las personas que en ella intervenimos.----------

Liasha Yoely Robles
Unidad de Comercialización y Mercadeo

Bayron Jonás Leiva Larrañaga
Gerencia de Mantenimiento

Lic. Edgar David Belisle Pérez
Unidad Asesoría y Planificación Portuaria

Ing. Luis Antonio Yuman Gallardo
Gerencia de Seguridad Integral

Miler Estuardo Estrada Hernández
Asesor Jurídico
COSTA DEL ESTE, SOCIEDAD ANÓNIMA