

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 245372

JINQUENIO
2018 A 2022

10:30
Firma: Nancy
ÁREA SECRETARIAL

1 **NÚMERO VEINTISIETE (27).** En la ciudad de Guatemala, el trece de abril de dos mil dieciocho. ANTE MÍ: **CARLOS**

2 **REVOLORIO**, Notario, comparece: Por una parte, José Enrique Gil Natareno, de cincuenta y tres años de edad,

3 sollero, guatemalteco, Licenciado en Economía, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de

4 Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número un mil novecientos veinte, ochenta y un mil

5 doscientos diecisiete, cero ciento uno (1920 81217 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP)

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

7 Quetzal, personería que acredita por medio del Acuerdo Gubernativo número veinte (20) de fecha veintidós de agosto

8 de dos mil dieciséis, emitido por el Presidente Constitucional de la República de Guatemala; y acta de toma de posesión

9 del cargo número cuatrocientos cinco - dos mil dieciséis (405-2016), de fecha uno de septiembre de dos mil dieciséis,

10 suscrita en el libro de actas varias del Departamento de Personal de la Empresa Portuaria Quetzal, autorizado por la

11 Comisaría General de Cuentas bajo el número de registro L dos veintisiete mil doscientos sesenta y tres (L2 27263)

12 de fecha diecisiete de febrero de dos mil quince, donde consta que tomó posesión del cargo para el cual fue nombrado,

13 en adelante denominado simplemente Puerto Quetzal. Y por la otra parte, el señor Guillermo Rojo De Diego, de

14 veintenta y un años de edad, casado, español, Ejecutivo, con domicilio en el departamento de Guatemala, se identifica

15 con el Pasaporte número AAB doscientos cuarenta y ocho mil seiscientos sesenta y siete (AAB248667), extendido por

16 la Embajada de la República de España, quien actúa en calidad de Gerente General y Representante Legal de la

17 entidad denominada **Cemex Guatemala, Sociedad Anónima**, extremo que acredita con el acta notarial de

18 nombramiento de fecha siete de octubre de dos mil quince, autorizada en la ciudad de Guatemala, por el notario Carlos

19 Revolorio, inscrita en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala, bajo el número de registro

20 cuatrocientos cincuenta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y nueve (459459), folio novecientos catorce (914), del libro

21 trescientos ochenta y seis (386) de Auxiliares de Comercio, en adelante denominado simplemente Cemex Guatemala.

22 Como notario, hago constar: a) Que tengo a la vista la documentación relacionada; b) Que las representaciones que

23 se ejercitan son suficientes de conformidad con la ley y a mi juicio, para la celebración del presente contrato; c) Que

24 los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personal anotados; y, d) Hallarse en el libre ejercicio

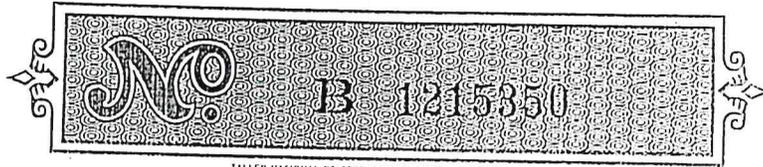
25 de sus derechos civiles, y que por medio del presente acta comparecen a otorgar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Carlos Revolorio
ABOGADO Y NOTARIO



1215349

DE ÁREA, de conformidad con las siguientes cláusulas escriturarias. PRIMERA: Antecedentes. a) Cemex Guatemala, con fecha cuatro de julio del año dos mil diecisiete, solicitó a Puerto Quetzal la renovación del Contrato de Arrendamiento del área de terreno de cuarenta mil seiscientos cuarenta y seis punto sesenta y nueve metros cuadrados (40,746.69 m²), ubicados en la zona uno (1) del recinto portuario de Puerto Quetzal; b) La solicitud fue calificada por la Comisión Técnica nombrada para el efecto, mediante Dictamen número DICT – COM sesenta y cinco – dos mil diecisiete (DICT-COM-65-2017), de fecha dos de octubre del dos mil diecisiete, dictaminando procedente que se autorice el arrendamiento de una fracción de terreno, con un área de cuarenta mil seiscientos cuarenta y seis punto sesenta y nueve metros cuadrados (40,746.69 m²), a favor de Cemex Guatemala; c) La solicitud fue aprobada mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD – ocho – cero cinco - dos mil dieciocho (JD-8-05-2018), contenido en el punto octavo del Acta número cero cinco - dos mil dieciocho (05-2018), de la sesión de Junta Directiva de Puerto Quetzal, celebrada el cinco de febrero de dos mil dieciocho, el cual en su parte resolutive literalmente establece lo siguiente: "ACUERDA: I.- Autorizar la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento entre la Empresa Portuaria quetzal y la entidad CEMEX Guatemala, Sociedad Anónima, de un área equivalente a cuarenta mil seiscientos cuarenta y seis punto sesenta y nueve metros cuadrados (40,746.69 m²) ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario, destinada para la realización de actividades de descarga, almacenamiento y trasiego de gránulos sólidos no comestibles, específicamente Clinker, por un plazo contractual de cinco (5) años, conforme las condiciones establecidas por la comisión técnica en el dictamen número DICT – COM sesenta y cinco – dos mil diecisiete (DICT-COM-65-2017), de fecha dos de octubre del dos mil diecisiete, contado a partir de la suscripción del nuevo contrato, debiendo la arrendataria pagar las rentas y/o servicios que puedan tener pendientes a favor de la Empresa Portuaria Quetzal. II.- Aprobar la minuta número cero cuarenta y nueve guion dos mil diecisiete (049-2017), que contiene las condiciones y estipulaciones para la formalización del contrato de arrendamiento entre la Empresa Portuaria quetzal y la entidad CEMEX Guatemala, Sociedad Anónima. III.-Fijar un plazo perentorio de treinta 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." SEGUNDA: Base legal. El presente contrato se celebra con fundamento en la Ley Orgánica del Puerto Quetzal (Decreto Ley 100-



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

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 245373

QUINQUENIO
2018 A 2022

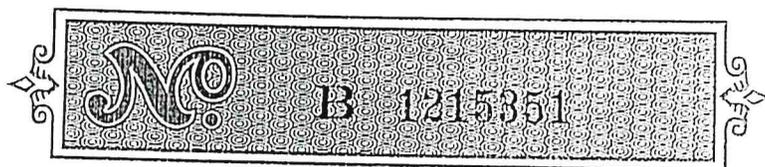
1 85) y su Reglamento; en el Código Civil (Decreto Ley 106); en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y
 2 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación
 3 de Servicio Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva
 4 número JD-siete-cuarenta y cinco- dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince y
 5 sus reformas; y, en el Acuerdo de Junta Directiva número JD — ocho – cero cinco - dos mil dieciocho (JD-8-05-2018),
 6 de fecha cinco de febrero de dos mil dieciocho emitido por la Junta Directiva de Puerto Quetzal. TERCERA:
 7 **Identificación del inmueble.** Expresa el Licenciado José Enrique Gil Natareno, que su representada es propietaria de
 8 la finca rústica inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número doce (12), folio doce (12), del libro
 9 doscientos veinte (220) de Escuintla, la cual se encuentra ubicada en el municipio de San José del departamento de
 10 Escuintla, tal como lo acredita con el testimonio de la escritura pública número veintisiete (27) de fecha quince de mayo
 11 de mil novecientos ochenta y nueve, autorizada en la ciudad de Guatemala por la Notaria Catalina Cortés Aguilar, cuyas
 12 medidas y colindancias constan en su respectiva inscripción de dominio, dentro de la cual se encuentra el área
 13 relacionada. CUARTA: Del arrendamiento. Manifiesta el Licenciado José Enrique Gil Natareno, en la calidad con que
 14 actúa, que su representada es propietaria de la finca identificada en la cláusula anterior, que por este instrumento otorga
 15 en calidad de arrendamiento a favor de Cemex Guatemala, una fracción de terreno con un área total de cuarenta mil
 16 seiscientos cuarenta y seis punto sesenta y nueve metros cuadrados (40,746.69 mls²), ubicados en la zona uno (1)
 17 del recinto portuario de Puerto Quetzal. QUINTA: Destino de la fracción. La fracción de terreno otorgada en calidad
 18 de arrendamiento será utilizada exclusivamente para la realización de actividades de descarga, almacenamiento y
 19 trasiego de gránulos sólidos no comestibles, específicamente Clinker. Queda establecido que el presente contrato se
 20 circunscribe únicamente a la disposición y aprovechamiento de la fracción de terreno otorgada, por lo que no debe
 21 interpretarse en forma extensiva como una autorización para la prestación de servicios marítimos portuarios a terceros,
 22 para lo cual es necesario una autorización especial de Puerto Quetzal, con sujeción a las condiciones establecidas en
 23 el Pliego Tarifario, en el Normativo Operacional para la Prestación de Servicios Portuarios, o en las disposiciones
 24 especiales de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal. SEXTA: Regularización de Pago. Cemex Guatemala acepta
 25 expresamente a realizar los pagos pendientes a Puerto Quetzal, en concepto de arrendamiento del área en referencia



Carlos Revolorio
ABOGADO Y NOTARIO

1215350

26 y los servicios con que se encuentre dicha área, desde el vencimiento del Contrato de Arrendamiento de Área, contenido
27 en la Escritura Pública número calorce (14), suscrita entre Puerto Quetzal y Cemex Guatemala, en la ciudad de
28 Guatemala, el diecisiete de octubre de dos mil dos, sus modificaciones, prórrogas y renovaciones, el cual deberá
29 incluirse en la primera factura que para el efecto emita el Departamento de Facturación Cartera y Cobros de Puerto
30 Quetzal. SÉPTIMA: Medidas y colindancias. Según el plano elaborado por la Unidad de Asesoría y Planificación
31 Portuaria de Puerto Quetzal, la fracción de terreno objeto del presente contrato tiene las siguientes medidas y
32 colindancias: Al Norte: de la estación cero (0) al punto de observación uno (1) un azimut de doscientos noventa y ocho
33 (298) grados, veintidós (22) minutos, cincuenta y ocho (58) segundos ($298^{\circ}22'58''$) una distancia de ciento cuarenta y
34 uno punto sesenta y un (141.61) metros; colindando con tubería de Z Gas y Carpesa: de la estación uno (1) al punto
35 de observación dos (2) un azimut de trescientos veintisiete (327) grados, cincuenta (50) minutos, cincuenta y siete (57)
36 segundos ($327^{\circ}50'57''$), una distancia de calorce punto cero uno (14.01) metros; colindando con tubería de Z Gas y
37 Carpesa: De la estación dos (2) al punto de observación tres (3) un azimut de doscientos cincuenta y dos (252) grados,
38 un (1) minuto; treinta y tres (33) segundos ($252^{\circ}1'33''$), una distancia de sesenta punto sesenta y tres (60.63) metros;
39 colindando con tubería de Z Gas y Carpesa y carretera Puerto San José a Puerto Quetzal: De la estación tres (3) al
40 punto de observación cuatro (4) un azimut de doscientos cuarenta y dos (242) grados, treinta y ocho (38) minutos,
41 treinta y dos (32) segundos ($242^{\circ}38'32''$) una distancia de sesenta y cuatro punto sesenta (64.60) metros; colindando
42 con carretera Puerto San José a Puerto Quetzal. Al Oeste: de la estación cuatro (4) al punto de observación cinco (5)
43 un azimut de ciento sesenta y nueve (179) grados, cincuenta y ocho (58) minutos, cuarenta y ocho (48) segundos
44 ($179^{\circ}58'48''$) una distancia de ciento cuarenta y cinco punto cincuenta (145.50) metros; colindando con terreno de
45 acceso a Temsa. Al Sur: de la estación cinco (5) al punto de observación seis (6) un azimut de ochenta y nueve (89)
46 grados, cincuenta y nueve (59) minutos, veintisiete segundos ($89^{\circ}59'27''$) una distancia de ciento noventa y ocho punto
47 ochenta y un (198.81) metros; colindando con terreno arrendado a Temsa: de la estación seis (6) al punto de
48 observación siete (7) un azimut de ciento sesenta y cinco (175) grados, diez (10) minutos, cinco (5) segundos
49 ($175^{\circ}10'5''$) una distancia de veintitrés punto sesenta y seis (23.76) metros; colindando con terreno arrendado a Temsa:
50 de la estación siete (7) al punto de observación ocho (8) un azimut de ochenta y cinco (85) grados, cinco (5) minutos,



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

PROTOKOLO

REGISTRO

Nº 245374

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 trece (13) segundos (85°5'13") una distancia de cuarenta y seis punto treinta y nueve (46.39) metros colindando con
 2 terreno arrendado a Temsa y tubería de Z Gas y Carpesa. **Al Este:** de la estación ocho (8) al punto de observación cero
 3 (0) un azimut de cero (0) grados, cero (0) minutos, cero (0) segundos (0°0'0") una distancia de ciento treinta cuatro
 4 punto treinta y nueve (134.39) metros colindando con terreno arrendado a Z Gas y Carpesa. **OCTAVA:** Protocolización
 5 del plano. Por requerimiento de los otorgantes, el notario procede a protocolizar el plano de medidas y localización de
 6 la fracción de terreno otorgada en arrendamiento, el cual pasa a formar parte del presente contrato, correspondiéndole
 7 el folio número setenta y nueve, quedando comprendido entre las hojas de papel especial para protocolo número de
 8 orden B un millón doscientos quince mil trescientos cincuenta y uno (B 1215351) y B un millón doscientos quince mil
 9 trescientos cincuenta y dos (B 1215352); y de registro doscientos cuarenta y cinco mil trescientos setenta y cuatro
 10 (245374) y doscientos cuarenta y cinco mil trescientos setenta y cinco (245375), del quinquenio dos mil dieciocho al
 11 dos mil veintidós del registro notarial a mi cargo correspondiente al presente año. **NOVENA:** Declaración. Por
 12 advertencia del notario y debidamente advertido de las consecuencias legales, el Licenciado José Enrique Gil Nalareno,
 13 en la calidad con que actúa, declara expresamente que la fracción del terreno objeto del presente contrato, se encuentra
 14 libre de gravámenes, anotaciones y limitaciones en su dominio que puedan afectar los derechos de Cemex Guatemala,
 15 que la misma es útil para los fines antes indicados y que lo entrega en estado de servir, sin habitación o vivienda alguna,
 16 ni hay sobre ella tercero que ejerza o pretenda ejercer derecho de posesión sobre la misma. Asimismo, declara que las
 17 anotaciones marginales actuales de los arrendamientos y los usufructos constituidos a favor de otros usuarios de
 18 Puerto Quetzal, sobre la finca número doce (12), folio doce (12), libro doscientos veinte (220) de Escuintla, no afectan
 19 el derecho del arrendamiento que por este acto se formaliza. **DÉCIMA:** Renta mensual. Por el otorgamiento del
 20 arrendamiento y los derechos relacionados, **Cemex Guatemala** deberá pagar a favor de Puerto Quetzal, una renta
 21 mensual equivalente a OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
 22 AMERICA CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS (US\$8,149.34), más el impuesto al valor agregado (IVA), a razón
 23 de veinte centavos de dólar de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (US \$ 0.20/m²). **DÉCIMA**
 24 **PRIMERA:** Condiciones de pago de la renta mensual. **Cemex Guatemala** debe pagar la renta mensual a que se
 25 refiere la cláusula anterior en forma anticipada, en la región central o en la región metropolitana de Puerto Quetzal, sin

Carlos Revolorio
ABOGADO Y NOTARIO

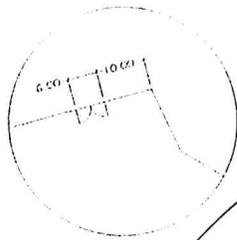
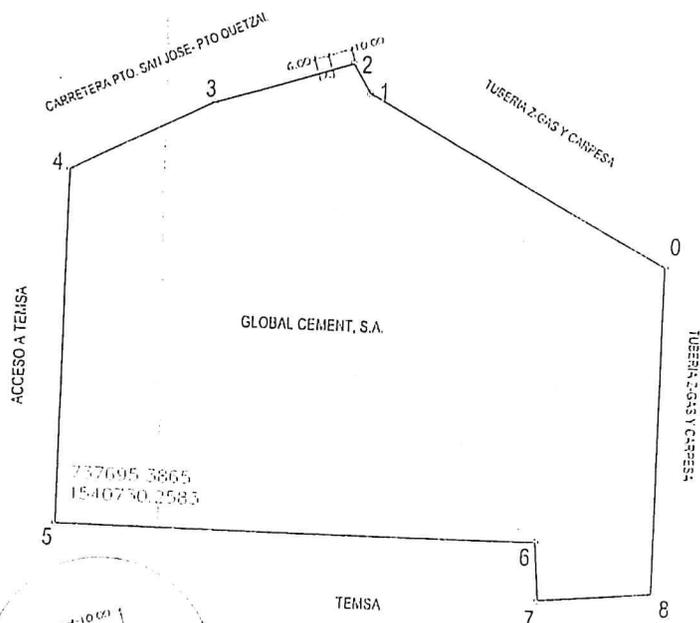


1215351

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. 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 - siete - cuarenta y cinco - dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince y otra norma que lo sustituya. DÉCIMA SEGUNDA: Plazo. El plazo del presente contrato es de cinco (5) años contado a partir de la suscripción del mismo. 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. Cemex Guatemala 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. DÉCIMA TERCERA: Derechos de Cemex Guatemala. Cemex Guatemala 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 de Cemex Guatemala. Cemex Guatemala 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 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

RÉGISTRO DE ARRENDATARIOS
EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

ARRENDATARIO: GLOBAL CEMENT
TIPO: TERRENO



PLANO DE MEDIDAS

ESCALA 1:3,000

DETALLE DE ACCESO

ESCALA 1:1,000

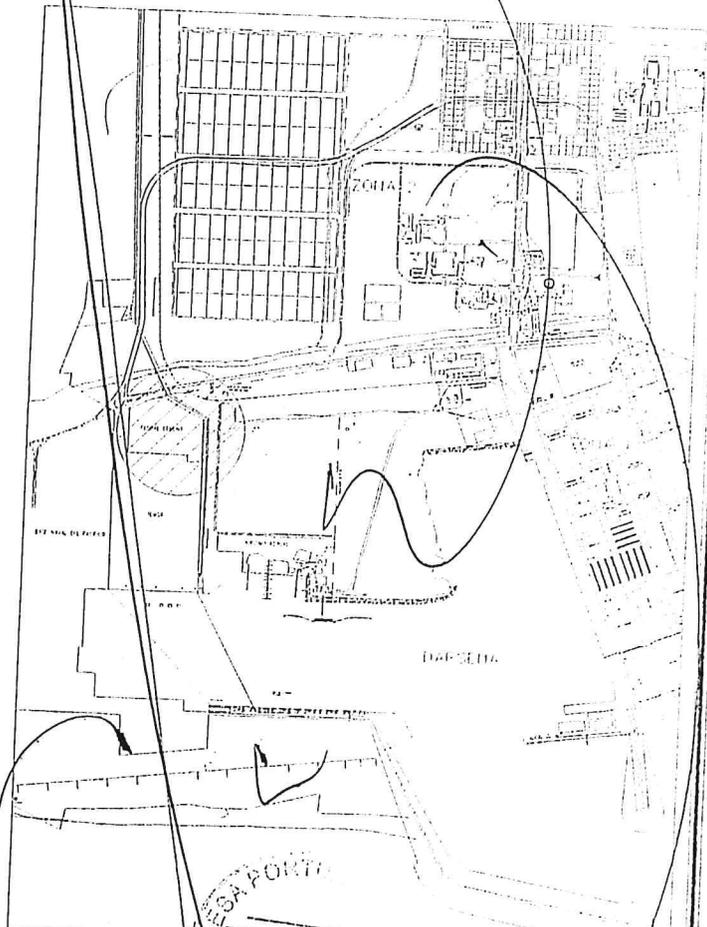
EST	PO	AZIMUT	DISTANCIA
0	1	298°22'58"	141.61
1	2	327°50'57"	14.01
2	3	252°1'33"	60.63
3	4	242°38'30"	64.60
4	5	179°58'48"	145.50
5	6	89°59'27"	198.81
6	7	175°10'55"	23.76
7	8	85°5'13"	46.39
8	0	0°0'0"	134.39

AREA = 40,746.69 m² - 58314.62 vs 2

COLINDANCIAS Y MEDIDAS (EN MTS.)

AL NORTE: 280.85 CON FRANJA DE TERRENO ARRENDADA A Z-GAS PARA TUBERIA DE CONDUCCION Y DERECHO DE VIA DE CARRETERA PUERTO SAN JOSE, IZTAPA.
AL SUR: 403.35 CON TERRENO ARRENDADO A TEMSA.
AL ESTE: 134.39 CON TERRENO ARRENDADO A Z-GAS. PARA TUBERIA DE CONDUCCION.
AL OESTE: 145.50 CON TERRENO DE ACCESO A TEMSA.

DIRECCION: KM 103 CARRETEREA PUERTO QUETZAL - PUERTO SAN JOSE, ZONA EMPRESAS PORTUARIAS QUETZAL.



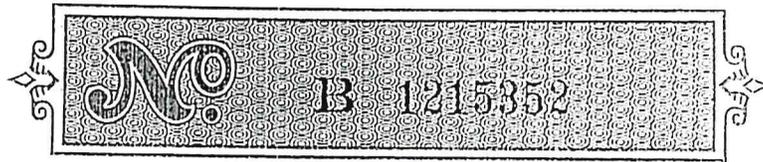
FECHA	CONTENIDO	FECHA	CONTENIDO
	U.A.P.P.		U.A.P.P.
	U.A.P.P.		U.A.P.P.
	INDICADA		AGOSTO 2017

Carlos Revolorio
ABOGADO Y NOTARIO

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
UNIDAD DE ASESORIA Y PLANIFICACION PORTUARIA

PLANIFICACION Y PROGRAMACION
REGISTRO GENERAL DE ARRENDATARIOS

ESTRO DE ARRENDATARIOS DE GLOBAL CEMENT



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

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 245375

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

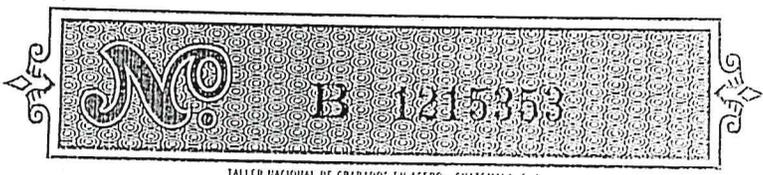
1 aprobados por la Gerencia de Mantenimiento de Puerto Quetzal; g) Mantener en buenas condiciones el área otorgada
 2 en arrendamiento y sus instalaciones. h) Mantener el área otorgada en arrendamiento libre de usurpación o invasión;
 3 i) Devolver las credenciales, gafetes o carnés de ingreso que Puerto Quetzal le hubiere proporcionado a su personal,
 4 al finalizar este contrato o antes si cesare la relación laboral o contractual con sus trabajadores; j) Notificar a la Unidad
 5 de Asesoría Jurídica, Departamento de Facturación, Cartera y Cobros y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo
 6 de Puerto Quetzal, cualquier cambio de dirección para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos; k) Notificar
 7 a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de Facturación, Cartera y Cobros y a la Unidad de Comercialización y
 8 Mercadeo de Puerto Quetzal, cualquier modificación realizada en cualquiera de los registros públicos en los que se
 9 encontrare inscrita, en un plazo no mayor a quince (15) días posteriores a dicha modificación; l) Velar por la
 10 conservación y protección de los sistemas biológicos; m) Poner a disposición de Puerto Quetzal, un plan de
 11 contingencias, equipo y personal capacitado para combatir cualquier suceso; n) remover por su cuenta la construcción
 12 que hubiese realizado fuera de los límites del área otorgada en calidad de arrendamiento; ñ) Desarrollar el cien por
 13 ciento (100%) del área objeto del presente contrato, caso contrario acepta expresamente que Puerto Quetzal podrá
 14 disponer del área, con la finalidad de brindar más oportunidades para el desarrollo industrial y comercial en el ámbito
 15 portuario; o) Cualquier otra obligación a juicio de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal o que se establezca en el
 16 presente contrato; p) Presentar trimestralmente la solvencia de las cuotas Patronales del Instituto Guatemalteco de
 17 Seguridad Social (IGSS), a la Gerencia de Seguridad Integral de Puerto Quetzal; q) Renovar anualmente y presentar
 18 ante Puerto Quetzal la constancia de inscripción y modificación al registro Tributario Unificado (RTU), así como la
 19 solvencia fiscal; r) Conservar limpios y libres de obstáculos los lugares adyacentes a sus instalaciones; s) Si fuese
 20 aplicable, tramitar la prestación de los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono para sus instalaciones, y
 21 efectuar el pago de consumo correspondientes a dichos servicios, así como los excesos en el consumo, intereses y
 22 mora; t) Depositar la basura en el lugar que le indique Puerto Quetzal; u) Desinfectar y fumigar por su cuenta, las
 23 instalaciones que ocupe cuando Puerto Quetzal, lo requiera, si fuese aplicable; v) Mantener un equipo adecuado contra
 24 incendio de acuerdo a lo que estipule Puerto Quetzal; w) Presentar a Puerto Quetzal, la nómina del personal a su
 25 servicio con los datos que se le solicite; x) Cumplir las disposiciones emanadas de Puerto Quetzal, de cualquier



Carlos Revolorio
ABOGADO Y NOTARIO

1215352

26 naturaleza que sean relativas a este contrato; y) Cumplir las estipulaciones pactadas en este contrato, las que señalen
27 las leyes aplicables de la República, así como la Ley Orgánica de Puerto Quetzal, sus reglamentos y demás
28 ordenamientos; z) Cumplir con los requisitos y obligaciones del orden fiscal, laboral, administrativo, económico y demás
29 que le corresponden; sin embargo, las partes acuerdan que las obligaciones fiscales que correspondan por la propiedad
30 del inmueble serán a cargo de Puerto Quetzal; aa) Cumplir con las normas o disposiciones técnicas de construcción
31 y estructura especificadas en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio
32 Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal, así como la Prestación de Servicios Marítimo -
33 Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD-siete-cuarenta
34 y cinco-dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince, el cual es de su conocimiento,
35 y en caso se le autorizaran construcciones nuevas o mejores, éstas quedarán incorporadas al inmueble sin costo para
36 Puerto Quetzal. Las instalaciones desmontables o aquellas que no afecten o destruyan el inmueble pueden ser
37 separadas por Cemex Guatemala; ab) Pagar los gastos de cobro judicial o extrajudicial; ac) Pagar los gastos corrientes
38 que ocasionen las disposiciones sobre limpieza, salubridad e higiene que ordenen las autoridades de Puerto Quetzal
39 y demás que conlleve este contrato; ad) Cumplir con cualquier sanción que le sea legalmente impuesta por Puerto
40 Quetzal, en caso de infracciones a normativos o reglamentos; ae) Respetar todas las instalaciones de Puerto Quetzal:
41 af) Observar cualquier disposición que sobre seguridad implemente Puerto Quetzal o que rijan el quehacer portuario;
42 ag) Contar con planes de medidas de seguridad industrial, antiterrorista y antinarcótica, de acuerdo con el Plan de
43 Seguridad de Puerto Quetzal; ah) Si fuere aplicable, Cemex Guatemala, dentro de un plazo que no debe exceder de
44 seis (6) meses contados a partir de la suscripción del contrato, deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental, así
45 como los permisos, certificados o licencias otorgadas por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales; no obstante
46 lo anterior, se le eximirá si comprueba haberlos presentado con antelación; ai) Cualquier otra obligación que disponga
47 la Autoridad Superior de Puerto Quetzal que tenga relación con el presente contrato. DÉCIMA QUINTA: Prohibiciones
48 de Cemex Guatemala. El arrendamiento contenido en el presente contrato se otorga con motivo del destino específico
49 descrito en la cláusula quinta del presente contrato, por lo tanto a Cemex Guatemala le queda expresamente prohibido
50 lo siguiente: a) Ceder, arrendar y/o subarrendar total o parcialmente el área otorgada en calidad de arrendamiento,



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO GUATEMALA, S. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 245376

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

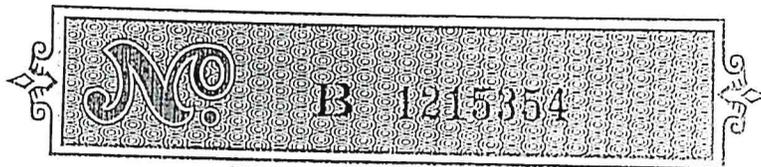
1 tampoco podrá darle un destino diferente al señalado sin la autorización expresa de la Autoridad Superior de Puerto
 2 Quetzal, previo dictamen favorable de la Comisión Técnica correspondiente, salvo en lo que respecta a construcciones
 3 sobre la misma y lo que dichas construcciones impliquen; b) Talar árboles en las zonas de la finca portuaria. En caso
 4 necesario y con la autorización de la autoridad competente, la tala deberá compensarse por el equivalente a ocho (8)
 5 árboles por cada uno talado, en las áreas que Puerto Quetzal indique a través de la Gerencia de Seguridad Integral;
 6 c) Usar áreas fuera del perímetro otorgado en arrendamiento, para parqueo de vehículos y maquinaria; d) Realizar
 7 actividades u operaciones que generen daños al medio ambiente, sin tomar las medidas de seguridad necesarias; e)
 8 Fomentar y participar en medidas de hecho que afecten el normal desenvolvimiento de las actividades portuarias y del
 9 funcionamiento de Puerto Quetzal; y, f) Facilitar el área otorgada en arrendamiento para llevar a cabo actividades
 10 políticas y de cualquier naturaleza que afecten el orden, la limpieza y seguridad de Puerto Quetzal. DÉCIMA SEXTA:
 11 Estándares de Seguridad. Cemex Guatemala queda obligada a sujetarse y acatar las disposiciones en materia de
 12 seguridad portuaria de Puerto Quetzal, especialmente las derivadas de la implementación del Código Internacional
 13 para la Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias (Código PBIP), Alianza Empresarial para el Comercio
 14 Seguro (BASC), Sistema de Gestión de Seguridad y Salud Laboral (OHSAS 18,001:2007), Sistema de Gestión
 15 Ambiental (ISO: 14,001:2004), y de la Norma para el Aseguramiento de la Cadena de Suministro (ISO: 28,001:2007).
 16 DÉCIMA SÉPTIMA: Garantías. Cemex Guatemala deberá otorgar a favor y a entera satisfacción de Puerto Quetzal,
 17 dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato, las siguientes garantías: a) Seguro
 18 de Responsabilidad Civil: Mediante la contratación de un seguro de responsabilidad civil que responda por cualquier
 19 daño o perjuicio causado a bienes de Puerto Quetzal o de terceros, por un monto no menor a UN MILLÓN DIECIOCHO
 20 MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON VEINTICINCO
 21 CENTAVOS (US \$ 1,018,667.25), el cual deberá estar vigente durante el plazo del presente contrato. B) Si derivado
 22 de alguna futura modificación o reforma que pudiese sufrir el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y
 23 aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación
 24 de Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, emitido por la Autoridad Superior de Puerto
 25 Quetzal o el cuerpo legal que regule la materia, respecto a las garantías, Cemex Guatemala se obliga expresamente



Carlos Revolorio
ABOGADO Y NOTARIO

1215353

a cumplir de manera inmediata, con el primer requerimiento escrito que le hiciera Puerto Quetzal, en cuanto a constituir alguna garantía adicional a la estipulada en la literal anterior de 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 Cemex Guatemala 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 Cemex Guatemala, 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 Cemex Guatemala 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 Puerto Quetzal. En su calidad 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 de su parte 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 - siete - cuarenta y cinco - 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: 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 convenio expreso entre las partes; c) Por solicitud de Cemex Guatemala al arrendamiento contenido en el presente contrato con sesenta (60) días de anticipación a la fecha que desea finalizar el presente contrato; d) Por rescisión del contrato de conformidad con la ley; y, e) Por las causas señaladas en 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 de acudir a la vía judicial y con la única obligación de



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

PROTÓCOLO

REGISTRO

N° 245377

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 notificarle por escrito con un (1) mes de anticipación la resolución de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal que así
 2 lo disponga, si Cemex Guatemala incurre en las causales siguientes: a) Por motivos de construcción de nuevas obras
 3 desarrollo o construcción de obras relacionadas con el plan maestro de desarrollo portuario, por razones de necesidad
 4 o utilidad de Puerto Quetzal, debiendo Cemex Guatemala devolver el bien objeto del presente contrato, en forma total
 5 o parcial dentro del plazo que se establezca para el caso concreto, por parte de Puerto Quetzal; b) Incumplimiento a
 6 las obligaciones que el presente contrato le impone, las establecidas en las leyes y demás disposiciones de Puerto
 7 Quetzal que tuvieren relación al presente contrato; c) Falta de pago de dos (2) rentas mensuales y consecutivas; d)
 8 Por no constituir las garantías en la forma y plazo establecidos en el presente contrato; e) Por no iniciar la construcción
 9 del proyecto dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de entrega del área objeto del presente contrato; f) Poner
 10 en peligro otros bienes dentro de la zona donde se encuentre el área objeto del presente contrato, sin tomar las
 11 precauciones que se le indique, o haya renuencia a acatar tales disposiciones; g) Por arrendar o subarrendar parcial o
 12 totalmente el área objeto del presente contrato; h) Por incumplimiento de las leyes, normativos, reglamentos o
 13 disposiciones administrativas emitidas por las autoridades superior y administrativa superior para el buen
 14 funcionamiento de Puerto Quetzal o de sus servicios; i) Por abandono del área objeto del presente contrato; y, j) Otras
 15 causas establecidas en el contrato. VIGÉSIMA SEGUNDA: Efectos procesales. En caso de incumplimiento de las
 16 obligaciones establecidas en el presente contrato, Cemex Guatemala renuncia al fuero de su domicilio y se somete a
 17 los tribunales que Puerto Quetzal elija, ya sea para el cobro de cualquier adeudo pendiente de pago o para el
 18 resarcimiento de los daños y perjuicios causado, y acepta desde ya como buenas y ciertas las cuentas que le presente
 19 Puerto Quetzal acerca del presente contrato y las cantidades adeudadas como líquidas, de plazo vencido y exigible
 20 por la vía judicial o extrajudicial, reconociendo éste contrato como título ejecutivo suficiente, señalando como lugar para
 21 recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos en tercera avenida (3ª) trece - setenta y ocho (13-78) zona diez
 22 (10), Torre Cilibank, séptimo (7º) nivel, oficina seiecientos uno (701) del municipio de Guatemala departamento de
 23 Guatemala; y se compromete a notificar por escrito a Puerto Quetzal, cualquier cambio que sufra la dirección señalada
 24 para recibir notificaciones, en el entendido de que si no cumple con esta obligación, se tendrán por válidas y bien hechas
 25 las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se le hagan en la dirección indicada en este instrumento. Por su

Carlos Revolorio
ABOGADO Y NOTARIO

1215354

26 parte Puerto Quetzal señala como lugar para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos en el Edificio
27 Administrativo de sede central ubicada en kilómetro ciento dos (102) Autopista Escuintla -- Puerto Quetzal, municipio
28 de San José, departamento de Escuintla o las oficinas de la Región Metropolitana ubicadas en la cuarta calle, siete --
29 cincuenta y tres, zona nueve (4ª. C. 7-53 Z.9), Edificio Torre Azul, primer nivel, local ciento cinco (105) del municipio de
30 Guatemala, departamento de Guatemala. **VIGÉSIMA TERCERA: Aceptación:** En los términos consignados, ambas
31 partes aceptan expresamente el otorgamiento del arrendamiento de conformidad con el contenido de todas las
32 disposiciones del presente contrato. Yo, el notario DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista los
33 documentos antes relacionados en especial aquellos con los cuales se acredita la propiedad del bien cuyo
34 arrendamiento se otorga; c) De haber advertido de la obligación registral del testimonio del presente contrato en el
35 Registro General de la Propiedad de conformidad con la ley y al pago de los impuestos y honorarios que resultaren de
36 dicho registro; y, d) De haber leído íntegramente lo escrito a los otorgantes quienes enterados de su contenido, objeto,
37 validez y demás efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

12/11/13

Ante mí

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ES TESTIMONIO de la escritura pública número VEINTISIETE (27) que autoricé en esta ciudad el día trece de abril del año dos mil dieciocho, que contiene CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA, y que para entregar a la entidad EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, extendiendo, número, sello y firma en SIETE (7) hojas de papel especial de fotocopia tamaño oficio impresos de ambos lados, las cuales concuerdan fiel y exactamente de sus originales, y la octava que es la presente de papel bond, en la que consta la presente razón, se le adhiere un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos al cual se identifica con el número de registro tres millones setecientos noventa y nueve mil setecientos setenta y nueve (3799779). En la ciudad de Guatemala, el veintidós de mayo del año dos mil dieciocho.



Carlos Reydloric
ABOGADO Y NOTARIO

Arrend. y att. al cliente
OF. 240-PQ-0373-06/2023

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADERO

RECIBIDO
30 JUN 2023

ÁREA SECRETARIAL
HORA: 8:45 FIRMA: Miguel

Puerto Quetzal, Escuintla
29 de junio de 2023

Ingresado de
04/7/23

Licenciado

Edgar Antonio Lorenzo

Jefe Unidad de Comercialización y Mercadeo

Licenciado

Luis Socop Tzay

Auditor Interno

Licenciado

Santos Aurelio Álvarez Ramírez

Jefe Departamento de Facturación Cartera y Cobro

Ingeniera

Wendy Eunice Quinto Castillo

Gerente de Seguridad Integral

Licenciado

Mario Artemio Veliz López

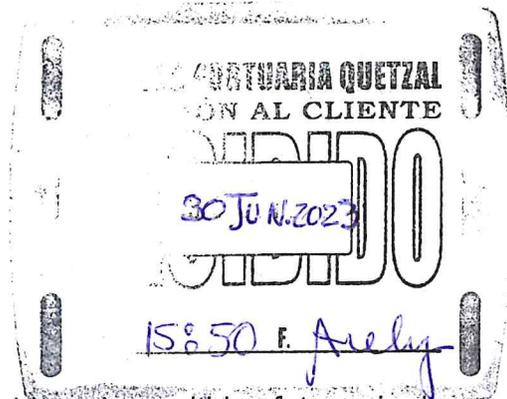
Gerente de Operaciones

Licenciada

Ana Luisa Mejía Barrientos

Empresa Portuaria Quetzal

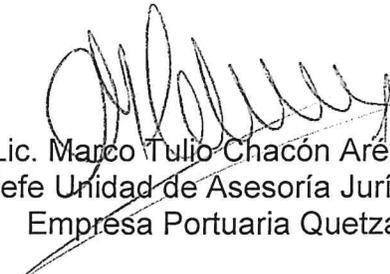
Presente



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

- Acuerdo No. **JD GUIÓN CERO SEIS GUIÓN TREINTA Y NUEVE GUIÓN DOS MIL VEINTITRES (JD-06-39-2023)** que consta en el punto sexto (6°) del acta número treinta y nueve (39) del año dos mil veintitrés (2023), de fecha veintiséis (26) de mayo del año dos mil veintitrés (2023), notificado el veintinueve (29) de mayo de dos mil veintitrés (2023), a esta Unidad de Asesoría Jurídica.
- Escritura Pública Número Siete (7), de fecha trece (13) de marzo de 2023, que contiene Prórroga del Plazo Contractual del Contrato de Arrendamiento de Área de 40,746.69 M², ubicada en la zona 1, del Recinto Portuario, a nombre de la entidad **CEMEX GUATEMALA, SOCIEDAD ANÓNIMA**.

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



Expediente
Correlativo AJ
MTCA/enmm

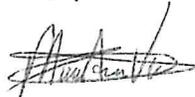


EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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.

**CEDULA DE NOTIFICACIÓN
UNIDAD DE ASESORÍA JURÍDICA
EMPRESA PORTUARIA QUETZAL**

En la ciudad de Guatemala, el día DOCHO de junio de dos mil veintitrés, siendo las DOCE con CINCUENTA minutos, procedo a **NOTIFICAR** al Señor JULIO ROBERTO REYES AGUILAR, en su calidad de GERENTE ADMINISTRATIVO Y REPRESENTANTE LEGAL de la entidad **CEMEX GUATEMALA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, el contenido del Acuerdo No. **JD GUION CERO SEIS GUION TREINTA Y NUEVE GUION DOS MIL VEINTITRÉS (JD-06-39-2023)** que consta en el punto sexto (6°.) del acta número treinta y nueve (39) de fecha veintiséis (26) de mayo del año dos mil veintitrés (2023), por medio de cédula de notificación que entregué a MIGUEL VELAZQUEZ, con las formalidades de ley, 12 calle, 2-25, zona 10, edificio AVIA nivel 16 oficina 1601, del municipio Guatemala, departamento de Guatemala; quien de enterado Si Firmó.



DOY FE:

F.


Notificador

Marco Lume



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

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

1

EL INFRASCRITO SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, CERTIFICA:

Que tuvo a la vista el Libro de Sesiones Ordinarias y Extraordinarias de la Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal, en el que consta el punto Sexto (6º) del acta número treinta y nueve (39) de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, de la Sesión Extraordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: **JD**

GUION CERO SEIS GUION TREINTA Y NUEVE GUION DOS MIL VEINTITRÉS (JD-06-39-2023). CONSIDERANDO:

Que con fecha trece de abril de dos mil dieciocho, en la ciudad de Guatemala fue autorizada la Escritura Pública número veintisiete (27) por el Notario Carlos Revolorio, con motivo de la suscripción del Contrato arrendamiento de un área de cuarenta mil setecientos cuarenta y seis punto sesenta y nueve metros cuadrados (40,746.69 m²) ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario de Puerto Quetzal, destinada exclusivamente para la realización de actividades de descarga, almacenamiento y trasiego de graneles sólidos no comestibles, específicamente Clinker, entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Cemex Guatemala, Sociedad Anónima, por el plazo de cinco (5) años contados a partir de la suscripción del Contrato contenido en la Escritura Pública antes relacionada, el cual vencerá el doce de abril de dos mil veintitrés.- **CONSIDERANDO:** Que mediante Acuerdo de

Junta Directiva número JD GUION CERO SIETE GUION NOVENTA Y DOS GUION DOS MIL VEINTIDÓS (JD-07-92-2022), de fecha catorce de diciembre de dos mil veintidós, se acordó "...I. Autorizar la suscripción de un Contrato de prórroga por el arrendamiento del área de cuarenta mil setecientos cuarenta y seis punto sesenta y nueve metros cuadrados (40,746.69 m²) ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario de Puerto Quetzal, a favor de la entidad Cemex Guatemala, Sociedad Anónima, por el plazo de cinco (5) años contados a partir del trece de abril del año dos mil veintitrés; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen identificado como DICT guion COM guion cuarenta y tres guion dos mil veintidós (DICT-COM-43-2022) de fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintidós..."

CONSIDERANDO: Que, en virtud de la autorización otorgada por este cuerpo colegiado, con fecha trece de marzo de dos mil veintitrés, fue suscrito el contrato de prórroga del arrendamiento de un área de cuarenta mil setecientos cuarenta y seis punto sesenta y nueve metros cuadrados (40,746.69 m²) ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario de Puerto Quetzal, destinada exclusivamente para la realización de actividades de descarga, almacenamiento y trasiego de graneles sólidos no comestibles, específicamente clinker, entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Cemex Guatemala, Sociedad Anónima; el cual esta





EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

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

2

contenido en la escritura pública número siete (7) autorizada en la ciudad de Guatemala por el Notario Carlos Revolorio. **CONSIDERANDO:** Que, dentro del expediente de mérito, obra el Dictamen identificado como DICT punto doscientos cuarenta guion ciento veinte guion dos mil veintitrés (DICT.240-120-2023) de fecha quince de mayo de dos mil veintitrés, emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Empresa Portuaria Quetzal, el cual establece en su parte conducente: *"...Que jurídicamente ES PROCEDENTE que la Honorable Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal apruebe la Escritura Pública número siete (7) de fecha trece de marzo del año dos mil veintitrés, autorizada por el Notario Carlos Revolorio, suscrita entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Cemex Guatemala, Sociedad Anónima, relacionado a la suscripción de un Contrato de prórroga por el arrendamiento del área de cuarenta mil setecientos cuarenta y seis punto sesenta y nueve metros cuadrados (40,746.69 m²) ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario de Puerto Quetzal, por el plazo de cinco (5) años contados a partir del trece de abril del año dos mil veintitrés..."* **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF punto doscientos diez guion GG guion ciento sesenta y seis guion dos mil veintitrés diagonal FAAQ diagonal la (OF.210-GG-166-2023/FAAQ/la), de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintitrés, el Gerente General de la Empresa Portuaria Quetzal, eleva a conocimiento, discusión y eventual aprobación de Junta Directiva, el contrato de prórroga del arrendamiento de un área de cuarenta mil setecientos cuarenta y seis punto sesenta y nueve metros cuadrados (40,746.69 m²) ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario de Puerto Quetzal, destinada exclusivamente para la realización de actividades de descarga, almacenamiento y trasiego de graneles sólidos no comestibles, específicamente clinker, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Cemex Guatemala, Sociedad Anónima, el cual está contenido en la escritura pública número siete (7) autorizada en la ciudad de Guatemala el trece de marzo de dos mil veintitrés, por el Notario Carlos Revolorio. **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 prórroga del arrendamiento de un área de cuarenta mil setecientos cuarenta y seis punto sesenta y nueve metros cuadrados (40,746.69 m²) ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario de Puerto Quetzal, destinada





EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

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

3

exclusivamente para la realización de actividades de descarga, almacenamiento y trasiego de graneles sólidos no comestibles, específicamente clinker, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Cemex Guatemala, Sociedad Anónima, el cual está contenido en la escritura pública número siete (7) autorizada en la ciudad de Guatemala el trece de marzo de dos mil veintitrés, por el Notario Carlos Revolorio. **II.** Trasládese el presente expediente a la Unidad de Asesoría Jurídica, para continuar con los trámites correspondientes; **III.** El presente acuerdo surte efectos inmediatamente; **IV.** NOTIFÍQUESE. -----
Y para los usos legales que procedan conforme a derecho, extendiendo, numero, sello y firma la presente certificación, la cual consta en tres (3) hojas de papel membretado tamaño oficio de la Empresa Portuaria Quetzal impresas únicamente en el anverso. En la ciudad de Guatemala, el veintiséis de mayo de dos mil veintitrés.-----



MGTR. FRANCISCO ANLEU QUIJADA
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ SILVA
SECRETARIO GENERAL



Carlos Revolorio
ABOGADO Y NOTARIO



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

PROTOCOLO

NÚMERO: SIETE (7). En ciudad de Guatemala, el trece de marzo de dos mil veintitrés, ANTE MI:

REGISTRO

Nº 449331

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

CARLOS REVOLORIO, Notario, comparece: Por una parte el licenciado **FRANCISCO ANTONIO ANLEU QUIJADA**, de treinta y nueve (39) años de edad, casado, guatemalteco, Abogado y Notario, con domicilio en el departamento de Escuintla, quien 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 Y REPRESENTANTE LEGAL** de la **EMPRESA PORTUARIA QUETZAL**, personería que acredita con los documentos siguientes: a) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el día diez (10) de febrero del año dos mil veintidós (2022), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, del Acuerdo Gubernativo número dos (2), de fecha tres (3) de febrero de dos mil veintidós (2022), emitido por el Presidente de la República de Guatemala y registrado en la casilla dos (2), folio cero dieciocho (018), del libro siete (7) del Registro de Nombramientos de la Secretaría General de la Presidencia de la Republica; y b) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el diez (10) de febrero de dos mil veintidós (2022), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, del acta de toma de posesión del cargo número cero cero uno guion dos mil veintidós (001-2022) de fecha cuatro (4) de febrero de dos mil veintidós (2022), contenida en el libro de actas varias de la Gerencia de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal autorizado por la Contraloría General de Cuentas bajo el número de registro L dos (L2) veintiocho mil ciento sesenta y siete (28167), de fecha diecinueve (19) de mayo de 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 **JULIO ROBERTO REYES AGUILAR**, de treinta y ~~cinco~~ ^{seis} años de edad, soltero, guatemalteco, Administrador de Empresas, con domicilio en el departamento de Guatemala, quien se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación



Carlos Revolorio
ABOGADO Y NOTARIO

44

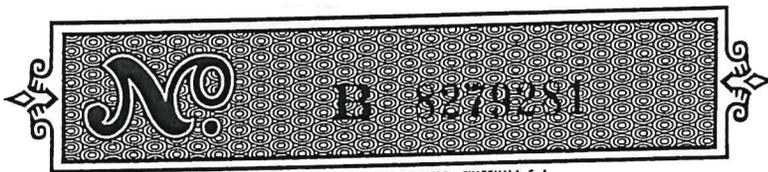


26 (CUI), número dos mil cuatrocientos ochenta y cuatro, sesenta y un mil sesenta, cero ciento uno
27 (2484 61060 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de
28 Guatemala, quien actúa en calidad de **GERENTE ADMINISTRATIVO Y REPRESENTANTE**
29 **LEGAL** de la entidad denominada **CEMEX GUATEMALA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, representación
30 que acredita con el Acta Notarial de Nombramiento autorizada en la ciudad de Guatemala,
31 departamento de Guatemala, el veinticinco de mayo de dos mil ^{/veintiuno/} ~~veintidós~~, por el Notario Mynor
32 Samuel Sosa Moncrieff, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la
33 República de Guatemala con el número de registro seiscientos veinticinco mil ciento setenta y cinco
34 (625175), folio doscientos diez (210), del libro setecientos setenta y seis (776) de Auxiliares de
35 Comercio, a quien en el transcurso del presente instrumento se denominará simplemente **CEMEX**
36 **GUATEMALA**. Como Notario, hago constar: **a)** Que tengo a la vista la documentación relacionada;
37 **b)** Que las representaciones que se ejercitan son suficientes de conformidad con la ley y a mi juicio
38 para la celebración del presente contrato; **c)** Que los comparecientes me aseguran ser de los datos
39 de identificación personal anotados; **d)** Hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y que
40 por medio del presente acto comparecen a otorgar **PRÓRROGA DE PLAZO CONTRACTUAL**, de
41 conformidad con las siguientes cláusulas escriturarias: **PRIMERA: ANTECEDENTES**. Manifiestan
42 los otorgantes lo siguiente: **a)** Mediante escritura pública número veintisiete (27) autorizada en la
43 ciudad de Guatemala, el trece de abril de dos mil dieciocho, por el Notario Carlos Revolorio, suscrito
44 entre Puerto Quetzal y la entidad **Cemex Guatemala, Sociedad Anónima** a través de sus
45 representantes Legales, por un área de cuarenta mil setecientos cuarenta y seis punto sesenta y
46 nueve metros cuadrados (40,746.69 mts²) ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario de
47 Empresa Portuaria Quetzal, por el plazo de cinco (5) años contado a partir de la suscripción del
48 presente contrato, en adelante denominado "**Contrato Original**"; **b)** Mediante oficio número CXJG
49 guion cero diecinueve guion dos mil veintidós de fecha dieciséis de agosto de dos mil veintidós
50 **CEMEX GUATEMALA**, solicitó prórroga del plazo contractual de conformidad con el contrato



Carlos Revolorio
ABOGADO Y NOTARIO

EN 4 HOJAS
2



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

PROTOCOLO

REGISTRO

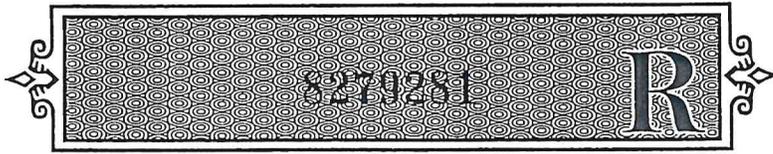
Nº 449332

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

original bajo las mismas condiciones; c) La solicitud fue calificada por la Comisión Técnica nombrada para el efecto, mediante dictamen número DICT-COM guion cuarenta y tres guion dos mil veintidós (DICT-COM-43-2022), de fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, dictaminando procedente celebrar contrato de prórroga por un plazo de cinco años contados a partir del trece de abril del año dos mil veintitrés; d) La solicitud fue aprobada mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero siete guion noventa y dos guion dos mil veintidós (JD-07-92-2022), contenido en el punto séptimo (7º.) del acta número noventa y dos (92) guion dos mil veintidós (2022), de la sesión de Junta Directiva de PUERTO QUETZAL, celebrada el catorce de diciembre de dos mil veintidós, el cual en su parte resolutive literalmente establece lo siguiente: "(. . .) ACUERDA: ... **I.** autorizar la suscripción de un Contrato de prórroga por el arrendamiento del área de cuarenta mil setecientos cuarenta y seis punto sesenta y nueve metros cuadrados (40,746.69 mts²) ubicada en la zona uno (1) del Recinto Portuario de Empresa Portuaria Quetzal, a favor de la entidad Cemex Guatemala, Sociedad Anónima, por el plazo de cinco (5) años contados a partir del trece de abril del año dos mil veintitrés; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen identificado como DICT guion COM guion cuarenta y tres guion dos mil veintidós (DICT-COM-43-2022 de fecha diecinueve 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; **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 Cemex Guatemala, Sociedad Anónima, se obliga a cumplir con cualquier modificación que se realice en relación al costo de la renta contenida en el Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la



Carlos Revolorio
ABOGADO Y NOTARIO



26 *Empresa Portuaria Quetzal; así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el Régimen*
27 *de Gestión Indirecta; V. Este acuerdo tiene efectos inmediatos; VI. Notifíquese.----- (. . .)“.*

28 **SEGUNDA: BASE LEGAL.** El presente contrato se suscribe con base en el Decreto Ley cien guion
29 ochenta y cinco (100-85) (Ley Orgánica de Puerto Quetzal) y su Reglamento; en el Reglamento
30 Interno para Regular y Autorizar el Uso y aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y
31 Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo – Portuarios
32 bajo el Régimen de Gestión Indirecta; en las disposiciones contenidas en el Código Civil; y en el
33 Acuerdo de Junta Directiva número JD guion ocho guion cero cinco guion dos mil dieciocho (JD-8-
34 05-2018) de fecha cinco de febrero de dos mil dieciocho; que dio origen al contrato original; y en el
35 Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero siete guion noventa y dos guion dos mil veintidós
36 (JD-07-92-2022), de fecha catorce de diciembre de dos mil veintidós. **TERCERA: De la Prórroga**

37 **del Plazo.** Manifiestan los otorgantes que, derivado de lo expuesto en la cláusula primera del
38 presente instrumento, por este acto y por convenir a los intereses de nuestras representadas,
39 celebramos **PRÓRROGA DE PLAZO CONTRACTUAL** del contrato original, por cinco (5) años,
40 **contados a partir del trece de abril del año dos mil veintitrés.** En consecuencia. Este plazo podrá ser
41 prorrogado o renovado a voluntad de ambas partes y mediante un nuevo contrato, por el periodo
42 igual, debiendo **CEMEX GUATEMALA, SOCIEDAD ANÓNIMA** solicitarlo por escrito, por lo menos
43 con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del mismo; siempre que: a) Se encuentre al día
44 en los pagos en concepto de renta y otras obligaciones que le correspondan; b) La solicitud sea
45 aprobada por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal; y, c) Que las demás condiciones se
46 mantengan inalterables. **CEMEX GUATEMALA, SOCIEDAD ANÓNIMA** goza del derecho de
47 tanteo para la prórroga o renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido
48 voluntariamente con todas las obligaciones que le corresponden. **CUARTA: Del seguro. CEMEX**
49 **GUATEMALA, SOCIEDAD ANÓNIMA** deberá constituir una póliza de seguro de responsabilidad
50 civil para responder por cualquier daño o perjuicio que se causen a bienes de Puerto Quetzal o de



Carlos Revolorio
ABOGADO Y NOTARIO



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

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 449333

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

terceros, por un monto no menor de **UN MILLÓN DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y**

SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTICINCO CENTAVOS

(US \$ 1,018,667.25), el cual deberá estar vigente hasta que finalice el plazo del presente

contrato. La póliza ampliada deberá presentarse a la Unidad de Asesoría Jurídica de Puerto Quetzal

dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato, en el

entendido que la omisión será suficiente causal para dar por terminado unilateralmente el presente

contrato sin responsabilidad de Puerto Quetzal. **QUINTA: Terminación.** Tanto el contrato original

como el presente contrato se darán por terminados en los casos siguientes: a) Por vencimiento del

plazo establecido en el presente contrato o de las renovaciones o prórrogas que se concedan; b)

Por solicitud de **CEMEX GUATEMALA, SOCIEDAD ANÓNIMA**; c) Por convenio expreso entre las

partes; d) Por rescisión del contrato; y, e) Por las causas señaladas en la Ley sustantiva civil o

mercantil. **SEXTA: Terminación anticipada. CEMEX GUATEMALA, SOCIEDAD ANÓNIMA,**

acepta expresamente que Puerto Quetzal, puede dar por terminado el contrato original y el

presente contrato, en forma unilateral y anticipada, sin responsabilidad alguna de su parte y sin

acudir a la vía judicial, con la única obligación de notificar por escrito la resolución que así lo

disponga, por las causas siguientes: a) Por incumplimiento a lo establecido en la cláusula cuarta del

presente contrato; b) Por falta de pago de la renta en la forma establecida en el contrato original; c)

Por abandono del área arrendada; d) Por incumplimiento de las leyes, reglamentos o disposiciones

administrativas emitidas para el buen funcionamiento de Puerto Quetzal; y, e) Por razones de

utilidad o necesidad de Puerto Quetzal. **SÉPTIMA: Validez del contrato original.** Ambas partes

manifestamos que a excepción de lo establecido en el presente instrumento no se hace ninguna

otra modificación o ampliación al contrato original, por lo que los demás términos, condiciones y

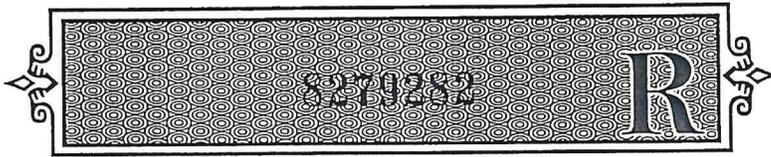
estipulaciones de dicho contrato se mantienen firmes e inalterables conservando toda su fuerza

legal. **OCTAVA: Aprobación.** Para que este contrato surta sus efectos legales y obligue a las

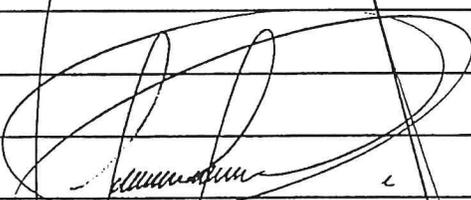
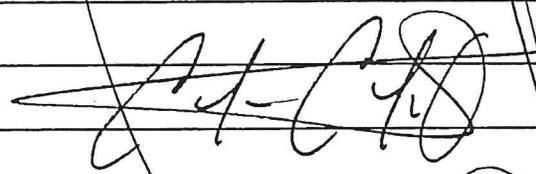
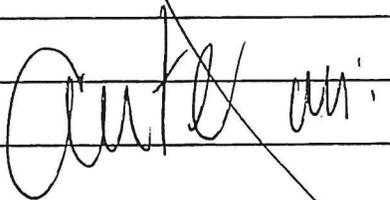
partes a su cumplimiento, es indispensable que sea aprobado por la Autoridad Superior de Puerto

Carlos Revolorio
ABOGADO Y NOTARIO





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

36
37
38 
39
40
41
42
43
44 
45
46
47 
48
49
50

EN 4 HOJAS

ES TESTIMONIO de la escritura pública número **SIETE (7)** que autoricé en esta ciudad el día **trece de marzo de dos mil veintitrés**, que contiene **PRORROGA DE PLAZO CONTRACTUAL** y que para entregar a la entidad **EMPRESA PORTUARIA QUETZAL**, extiendo, numero, sello y firmo en **TRES (3)** hojas de papel especial de fotocopia tamaño oficio impresas de ambos lados, las cuales concuerdan fiel y exactamente de sus originales, y la octava que es la presente de papel bond, en la que consta la presente razón, se le adhiere un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos al cual se identifica con el número de registro cuatro millones quinientos cuatro mil quinientos veintinueve (4504529). En la ciudad de Guatemala, el veinte de abril de dos mil veintitrés.



Carlos Revolorio
ABOGADO Y NOTARIO