

R/ 27-03-2018
14:53

OF. 240-PQ-666-10/2017

Puerto Quetzal, Escuintla
11 de Octubre de 2017

Licenciado
Edgar Antonio Lorenzo
Jefe Unidad de Comercialización y Mercadeo
Licenciado
Rodolfo Poroj Abrego
Jefe Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria
Licenciado
Victor Manuel Barrios Quintanilla
Auditor Interno
Licenciado
Selvin Osmar Cifuentes Castillo
Jefe Depto. Otros Servicios Administrativos
Señor
Maynor Valdez Valdez
Jefe Depto. Facturación Cartera y Cobros
Licenciado
Antenor Gordillo Leiva
Sub-Gerente de Seguridad Integral
Señor
Rony Stuardo León Marroquín
Gerente de Operaciones
Empresa Portuaria Quetzal
Presentes

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO
RECORRIDO
11 OCT 2017

11:25 Jely

Respetables señores:

De la manera atenta me dirijo a ustedes, con el objeto de remitirles fotocopia de la Escritura Pública Número veintiuno (21) de fecha veintiuno de julio de dos mil diecisiete, relacionado al arrendamiento de un área de 6,800. m², ubicada en la tercera avenida y quinta calle de la zona uno (1) del Recinto Portuario, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Destiladora de Alcoholes y Ronas, Sociedad Anónima, (DARSA), por el plazo de cinco (5) años.

Solicitándoles velar por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en dicho instrumento, como a continuación se describen:

AREA/UNIDAD	DESCRIPCIÓN
UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO	CUARTA: Del Arrendamiento; QUINTA: Destino de la fracción; DÉCIMA PRIMERA: Plazo; DÉCIMA SEGUNDA: Derechos de Destiladora de Alcoholes y Ronas; DÉCIMA TERCERA: Obligaciones de Destiladora de Alcoholes y Ronas; DÉCIMA OCTAVA: Obligaciones de Puerto Quetzal; DÉCIMA NOVENA: Derechos de Puerto Quetzal.
UNIDAD DE ASESORÍA Y PLANIFICACIÓN PORTUARIA	CUARTA: Del Arrendamiento; QUINTA: Destino de la Fracción; SEXTA: Medidas y Colindancias; DÉCIMA PRIMERA: Plazo; DÉCIMA TERCERA: Obligaciones de Destiladora de Alcoholes y Ronas; DÉCIMA OCTAVA: Obligaciones de Puerto Quetzal; DÉCIMA NOVENA: Derechos de Puerto Quetzal.
GERENCIA ADMINISTRATIVA	CUARTA: Del Arrendamiento; DÉCIMA PRIMERA: Plazo; DÉCIMA TERCERA: Obligaciones de Destiladora de Alcoholes y Ronas.
DEPTO. DE FACTURACIÓN, CARTERA Y COBROS	CUARTA: Del Arrendamiento; NOVENA: Renta Mensual; DÉCIMA: Condiciones de pago de la renta mensual; DÉCIMA PRIMERA: Plazo.
GERENCIA DE OPERACIONES	CUARTA: Del Arrendamiento; QUINTA: Destino de la Fracción; DÉCIMA PRIMERA: Plazo; DÉCIMA TERCERA: Obligaciones de Destiladora de Alcoholes y Ronas.
GERENCIA DE SEGURIDAD INTEGRAL	CUARTA: Del Arrendamiento; QUINTA: Destino de la Fracción; DÉCIMA PRIMERA: Plazo; DÉCIMA TERCERA: Obligaciones de Destiladora de Alcoholes y Ronas; DÉCIMA SEXTA: Estándares de Seguridad; DÉCIMA SÉPTIMA: Seguro de Responsabilidad Civil; DÉCIMA OCTAVA: Obligaciones de Puerto Quetzal; DÉCIMA NOVENA: Derechos de Puerto Quetzal.

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

[Handwritten Signature]
El Sr. Erickson Emigdio Gómez Meléndez
Jefe Unidad de Asesoría Jurídica
Empresa Portuaria Quetzal

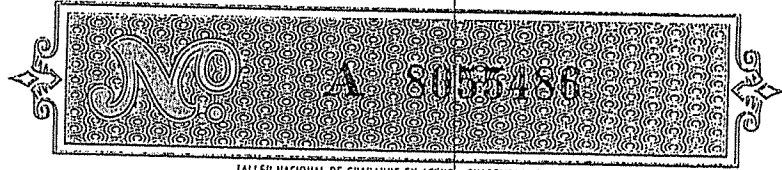


EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA- PUERTO QUETZAL
PBX: (502) 7828-3500
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4a. CALLE 7-53, ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
PBX: (502) 2312-5000
PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com - GUATEMALA, C.A.

Handwritten scribbles and marks in the top right corner.

Handwritten mark resembling a square with a diagonal line.

Handwritten mark resembling a stylized letter 'B'.



VALLE NACIONAL DE GUADALUPE EN ACCION - GUATEMALA, C. A.

PROTOCOLO

En 0 Hojas
1

REGISTRO

Nº 295516

QUINQUENIO
DE 2013 A 2017



1 **NÚMERO: VEINTIUNO (21).** En la ciudad de Guatemala, el veintiuno de julio de dos mil diecisiete, ANTE MÍ: LUIS FERNANDO

2 **ORTEGA MELGAR, Notario,** comparece: por una parte, **José Enrique Gil Natareno,** de cincuenta y dos años de edad, soltero,

3 guatemalteco, Licenciado en Economía, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) con

4 Código Único de Identificación (CUI), número un mil novecientos veinte, ochenta y un mil doscientos diecisiete, cero ciento uno

5 (1920 81217 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, actúa en su calidad

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

7 Gubernativo número veinte (20) de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciséis, del Presidente de la República de Guatemala;

8 y Acta de Toma de Posesión del cargo número cuatrocientos cinco quion dos mil dieciséis (405-2016), de fecha uno de

9 septiembre de dos mil dieciséis, suscrita en el libro de actas varias del Departamento de Personal de la Empresa Portuaria

10 Quetzal, autorizado por la Contraloría General de Cuentas bajo el número de registro L dos veintisiete mil doscientos sesenta y

11 tres (L2 27263) de fecha diecisiete de febrero de dos mil quince, donde consta que tomó posesión del cargo para el cual fue

12 nombrado. Y por la otra parte, el señor **José Angel Basegoda Castillo,** de cincuenta y cuatro años de edad, casado,

13 guatemalteco, Ingeniero Mecánico, con domicilio en el Departamento de Guatemala, se identifica con Documento Personal de

14 Identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI), número dos mil trescientos dieciocho, cuarenta y cinco mil

15 setecientos noventa, un mil doscientos uno (2318 45790 1201), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de

16 la República de Guatemala, quien actúa en calidad de Administrador Único y Representante Legal de la entidad denominada

17 **Destiladora de Alcoholes y Ronas, Sociedad Anónima,** representación que acredita con el Acta Notarial de Nombramiento

18 autorizada en la ciudad de Mixco, departamento de Guatemala, el nueve de junio de dos mil diecisiete por la notaria **Julia**

19 **Mariela Martínez Ruz,** la cual queda debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala con el

20 número de registro quinientos ocho mil seiscientos veintidós (508,622), folio ciento treinta y uno (131), del libro cuatrocientos

21 cuarenta y uno (441) de Auxiliares de Comercio. En lo sucesivo, dentro del cuerpo del presente instrumento los otorgantes se

22 denominaran respectivamente como Puerto Quetzal y Destiladora de Alcoholes y Ronas. Como Notario, hago constar: a) Que

23 tengo a la vista la documentación relacionada; b) Que las representaciones que se ejercitan son suficientes de conformidad

24 con la ley y a mi juicio, para la celebración del presente contrato; c) Que los comparecientes me aseguran ser de los datos de

25 identificación personal anotados; y d) Hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, y que por medio del presente acto

Luis Fernando Ortega Melgar

LUIS FERNANDO ORTEGA MELGAR
Notario y Notario

comparecen a otorgar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA**, de conformidad con las siguientes cláusulas escriturarias.

26 **PRIMERA: Antecedentes. a) Destiladora de Alcoholes y Ronas**, con fecha siete de noviembre de dos mil dieciséis, solicitó a

27 **Puerto Quetzal**, prórroga del contrato de arrendamiento del área de terreno de seis mil ochocientos metros cuadrados

28 (6,800 mts²) ubicada en la tercera avenida y quinta calle de la zona uno (I) de la finca portuaria; **b) La solicitud fue calificada**

29 por la Comisión Técnica nombrada para el efecto mediante el Dictamen número DICT guión COM guión cero once guión dos mil

30 diecisiete (DICT-COM-011-2017), de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, en la cual dictaminó que era improcedente

31 acceder a la renovación, debiéndose suscribir un nuevo contrato de arrendamiento; **c) La solicitud fue aprobada mediante**

32 acuerdo de Junta Directiva número JD guión seis guión veintidós guión dos mil diecisiete (JD-6-22-2017), contenido en el punto

33 sexto (6º.) del Acta número veintidós (22) del año dos mil diecisiete (2017), de la sesión de Junta Directiva de Puerto Quetzal,

34 celebrada el veintinueve (29) de mayo de dos mil diecisiete, el cual en su parte resolutive literalmente establece lo siguiente:

35 **Acuerda: I.- Autorizar la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad**

36 **Destiladora de Alcoholes y Ronas, Sociedad Anónima**, de un área equivalente a seis mil ochocientos metros cuadrados (6,800

37 mts²), ubicada en la tercera (3º.) avenida y quinta (5º.) calle de la zona uno (I) del Recinto Portuario, con uso exclusivo para el

38 almacenamiento de alcohol, por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la suscripción del nuevo contrato. **II. Aprobar la**

39 minuta número cero dieciocho guión dos mil diecisiete (018-2017) del contrato a celebrarse entre la Empresa Portuaria Quetzal

40 y la entidad Destiladora de Alcoholes y Ronas, Sociedad Anónima, para formalizar el arrendamiento del área antes indicada, el

41 cual una vez suscrito surte todos sus efectos. **III. Se instruye a la Gerencia General y a la Unidad de Asesoría Jurídica, para**

42 **que continúen con los trámites correspondientes. IV.- El presente acuerdo surte todos sus efectos inmediatamente V.-**

43 **NOTIFIQUESE "SEGUNDA: Base legal. El presente contrato se celebra con fundamento en la Ley Orgánica de Puerto Quetzal**

44 **(Decreto Ley 100-85) y su Reglamento; en el Código Civil (Decreto Ley 106); en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar**

45 **el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación**

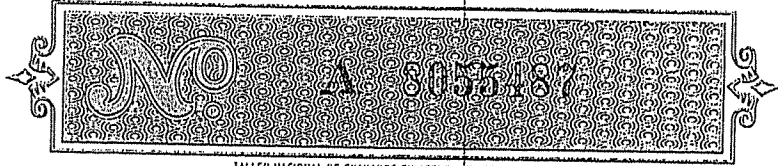
46 **de Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD**

47 **siete - cuarenta y cinco - dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince; y en el Acuerdo**

48 **de Junta Directiva número JD - seis - veintidós - dos mil diecisiete (JD-6-22-2017) de fecha veintinueve (29) de mayo de dos**

49 **mil diecisiete (2017) emitido por la Junta Directiva de Puerto Quetzal. TERCERA: Identificación del Inmueble. Expresa el**

50



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

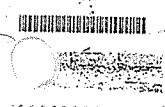
PROTOCOLO

En 8 Hojas
2

REGISTRO

Nº 295517

QUINQUENIO
DE 2013 A 2017

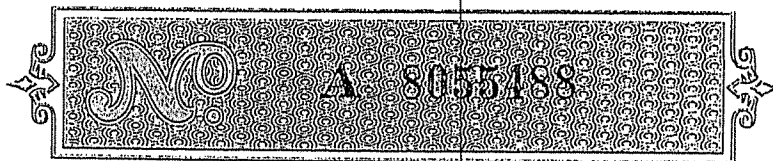


1 Licenciado Jose Enrique Gil Natarano, que su representada es propietaria de la finca rustica inscrita en el Registro General de
 2 la Propiedad bajo el número doce (12), folio doce (12), del libro doscientos veinte (220) de Escuintla, la cual se encuentra
 3 ubicada en el Municipio de San José del Departamento de Escuintla, tal como lo acredita con el testimonio de la Escritura
 4 Pública número veintisiete (27) de fecha quince de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, autorizada en la Ciudad de
 5 Guatemala por la Notaria Catalina Cortés Aguilar, cuyas medidas y colindancias constan en su respectiva inscripción de
 6 dominio, dentro de la cual se encuentra el área relacionada. **CUARTA: Del arrendamiento.** Expone el Licenciado Jose Enrique
 7 Gil Natarano, en la calidad con que actúa, que su representada es propietaria de la finca identificada en la cláusula anterior,
 8 que por medio de este instrumento otorga en calidad de arrendamiento a favor de **Destiladora de Alcoholes y Ronas**, una
 9 fracción de terreno con un área total de seis mil ochocientos metros cuadrados (6,800 mts²), ubicada en la tercera avenida y
 10 quinta calle de la zona uno del recinto portuario de Puerto Quetzal. **QUINTA: Destino de la fracción:** La fracción de terreno
 11 otorgada en calidad de arrendamiento será destinada para el almacenamiento temporal de alcohol para exportación, según lo
 12 establecido en el artículo diecinueve (19), numeral uno (1) del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y
 13 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre, de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de
 14 Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD
 15 quion siete quion cuarenta y cinco quion dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince; así
 16 como lo considerado en el dictamen número DICT quion COM quion cero once quion dos mil diecisiete (DICT-COM-011-2017) de
 17 fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete. Queda establecido que el presente contrato se circunscribe únicamente a la
 18 disposición y aprovechamiento de la fracción de terreno otorgada. **SEXTA: Medidas y colindancias.** Según el plano elaborado
 19 por la Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria de Puerto Quetzal, la fracción de terreno objeto del presente contrato
 20 tiene las siguientes medidas y colindancias: a) De la estación cero (0) al punto uno (1), con una azimut de sesenta y ocho
 21 grados, treinta y nueve minutos y doce segundos, (0-1, 68º.39' 12'') con una distancia de ochenta metros (80.00 mts); b) De la
 22 estación uno al punto dos, con una azimut de ciento cincuenta ocho grados, treinta y nueve minutos con ocho segundos (1-2
 23 158º.39' 8'') una distancia de ochenta y cinco metros (85 mts); c) De la estación dos al punto tres con una azimut de
 24 doscientos cuarenta y ocho grados, treinta y nueve minutos con doce segundos (2-3, 248º.39' 12'') con una distancia de
 25 ochenta metros (80mts); y d) del punto tres al punto cero, con una azimut de trescientos treinta y ocho grados, treinta y

Fernando Ortega Melgar

FRANCISCO FERNANDO ORTEGA MELGAR
Notario

nueve minutos y ocho segundos (338^m.39'8'') con una distancia de ochenta y cinco metros (85 mts) las cuales hacen un total de seis mil ochocientos metros cuadrados (6800 mts²); **SEPTIMA: Protocolización del plano.** Por requerimiento de los otorgantes, como Notario procedo 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 sesenta y uno (61), quedando comprendido entre las hojas de Papel Sellado Especial para Protocolos números de orden A ocho millones cincuenta y cinco mil cuatrocientos noventa y uno (A 8055491) y A ocho millones cincuenta y cinco mil cuatrocientos noventa y dos (A 8055492); y de registro doscientos noventa y cinco mil quinientos veintiuno (295521) y doscientos noventa y cinco mil quinientos veintidós (295522) del registro notarial a mi cargo correspondiente al presente año. **OCTAVA: Declaración.** Por advertencia del notario y debidamente advertido de las consecuencias legales, el Licenciado José Enrique Gil Natareno, en la calidad con que actúa, declara expresamente que la fracción de terreno objeto del presente contrato, se encuentra libre de gravámenes, anotaciones y limitaciones en su dominio que puedan afectar los derechos de **Destiladora de Alcoholes y Ronos**, que la misma es útil para los fines antes indicados y que lo entrega en estado de servir, sin habitación o vivienda alguna, ni existe 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, **Destiladora de Alcoholes y Ronos** deberá pagar a favor de **Puerto Quetzal**, una renta mensual equivalente a **MIL TRESCIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,360.00)** más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), a razón de a) veinte centavos de dólar de los Estados Unidos de América (US\$ 0.20) por metro cuadrado, más el Impuesto al Valor Agregado, por un área total de seis mil ochocientos metros cuadrados (6,800mts²), ubicada en la zona uno (1) de la finca portuaria. **DÉCIMA: Condiciones de pago de la renta mensual.** **Destiladora de Alcoholes y Ronos** debe pagar la renta mensual a que se refiere la cláusula anterior 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 renta mensual, en la forma y tiempo



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

PROTOCOLO

En 0 Hojas
3

REGISTRO

Nº 295518

QUINQUENIO DE 2013 A 2017

1 establecidos, da derecho a Puerto Quetzal a aplicar un recargo por intereses moratorios equivalente al uno por millar (1‰)

2 por cada día de atraso, a partir del sexto día hábil. El valor de la renta mensual por el arrendamiento podrá ser incrementado

3 mediante reforma o actualización del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio

4 Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuario Quetzal; así como la prestación de Servicios Marítimo-Portuarios bajo

5 el Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD - siete - cuarenta y cinco - dos mil

6 quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince u otra norma que lo sustituya. **DÉCIMA PRIMERA:**

7 **Plazo.** El plazo del presente contrato es de cinco (5) años contado a partir de la suscripción del presente contrato. Este plazo

8 podrá ser prorrogado por una sola vez mediante la suscripción de un contrato de prórroga, siempre que las condiciones

9 contractuales se mantengan inalterables, o mediante una renovación de contrato, en el caso de que una o más condiciones

10 varíen Destiladora de Alcoholes y Ronas deberá solicitar, la prórroga o la renovación del contrato, por lo menos con tres (3)

11 meses de anticipación al vencimiento del plazo contractual, siempre que se encuentre al día en los pagos en concepto de renta

12 y otras obligaciones que le correspondan. **DÉCIMA SEGUNDA: Derachos de Destiladora de Alcoholes y Ronas.** Destiladora

13 de Alcoholes y Ronas tiene derecho a gozar del inmueble objeto del presente contrato, conforme el derecho común y los

14 términos convenidos en el presente contrato, según su naturaleza y destino. **DÉCIMA TERCERA: Obligaciones de Destiladora**

15 **de Alcoholes y Ronas.** Destiladora de Alcoholes y Ronas queda obligada a lo siguiente: a) Realizar el pago de la renta del

16 área otorgada en calidad de arrendamiento, en la forma, plazo y lugar convenidos en el contrato suscrito y de acuerdo con el

17 valor vigente; b) Mantener su calidad de titular de derechos y obligaciones; c) Al terminar el plazo establecido en el presente

18 contrato, devolver el bien inmueble dado en arrendamiento en el estado en que fue entregado o con las mejoras incorporadas

19 al inmueble aprobadas por la Empresa Portuaria Quetzal; d) Notificar por escrito con treinta (30) días de anticipación a la

20 fecha de vencimiento del plazo, la devolución del bien inmueble que le fue entregado, con las mejoras incorporadas al inmueble

21 si procediese, a elección de Puerto Quetzal; e) Responder ante Puerto Quetzal o ante terceros, por daños y perjuicios

22 causados como consecuencia de la utilización del bien inmueble otorgado; f) Permitir el ingreso al bien inmueble arrendado a

23 las personas debidamente autorizadas por Puerto Quetzal, que tengan que practicar visitas con propósitos de inspección; g)

24 Circular el bien otorgado en calidad de arrendamiento, utilizando materiales debidamente aprobados por la Gerencia de

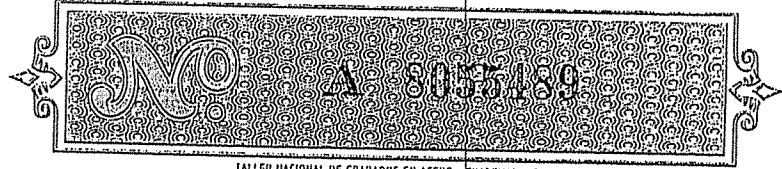
25 Mantenimiento de Puerto Quetzal; h) Mantener en buenas condiciones el área otorgada en calidad de arrendamiento y sus

FERNANDO ORTEGA MELGAR
 Abogado y Notario

ESAF
 SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Fernando Ortega Melgar
FERNANDO ORTEGA MELGAR
 Abogado y Notario

26 instalaciones; i) Mantener el área otorgada en arrendamiento libre de usurpación o invasión; j) Devolver las credenciales,
27 gafetes o carnés de ingreso que Puerto Quetzal le hubiere proporcionado a su personal, al finalizar este contrato o antes, si
28 cesare la relación laboral o contractual con sus trabajadores; k) Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de
29 Facturación Cartera y Cobros y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de Puerto Quetzal, cualquier cambio de dirección
30 para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos; l) Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de
31 facturación, Cartera y cobros y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de Puerto Quetzal, cualquier modificación
32 realizada en cualquiera de los registros públicos en los que se encontrase inscrita, en un plazo no mayor de quince (15) días
33 posteriores a dicha modificación; m) Velar por la conservación y protección de los sistemas bióticos; n) Poner a disposición de
34 Puerto Quetzal un plan de contingencias, equipo y personal capacitado para combatir cualquier suceso; ñ) Remover por su
35 cuenta la construcción que hubiese realizado fuera de los límites del área otorgada en calidad de arrendamiento; o)
36 Desarrollar el cien por ciento (100%) del área objeto del presente contrato, caso contrario acepta expresamente que Puerto
37 Quetzal podrá disponer del área, con la finalidad de brindar más oportunidades para el desarrollo industrial y comercial en el
38 ámbito portuario; p) Cualquier otra obligación a juicio de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal o que se establezca en el
39 presente contrato; q) Presentar trimestralmente la solvencia de las cuotas patronales del Instituto Guatemalteco de Seguridad
40 Social (IGSS), a la Gerencia de Seguridad Integral de Puerto Quetzal; r) Renovar anualmente, y presentar en la Unidad de
41 Asesoría Jurídica de Puerto Quetzal, la constancia de inscripción y modificación al Registro Tributario Unificado (RTU), así
42 como la solvencia fiscal; s) Conservar limpios y libres de obstáculos los lugares adyacentes a sus instalaciones; t) Si fuese
43 aplicable, tramitar la prestación de los servicios de energía eléctrica, agua potable y teléfono para sus instalaciones, y
44 efectuar el pago por el consumo de dichos servicios, así como los excesos en el consumo, intereses y mora; u) Depositar la
45 basura en el lugar que le indique Puerto Quetzal; v) Desinfectar y fumigar por su cuenta, las instalaciones que ocupe cuando
46 Puerto quetzal lo requiera, si fuese aplicable; w) Mantener un equipo adecuado contra incendio de acuerdo a lo que estipule
47 Puerto Quetzal; x) Presentar a Puerto Quetzal la nómina del personal a su servicio con los datos que se le solicite; y)
48 Cumplir las disposiciones emanadas de Puerto Quetzal, de cualquier naturaleza, que sean relativas a este contrato; z) Cumplir
49 las estipulaciones pactadas en este contrato, las que señalen las leyes aplicables de la República, así como la Ley Orgánica de
50 Puerto Quetzal, sus reglamentos y demás ordenamientos; aa) Cumplir con los requisitos y obligaciones del orden fiscal,



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

PROTOCOLO

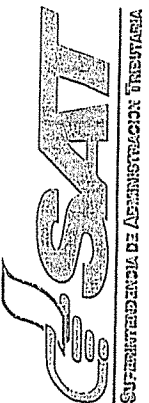
En 8 de Mayo de 2017

REGISTRO

Nº 295519

QUINQUENIO DE 2013 A 2017

MELGAR

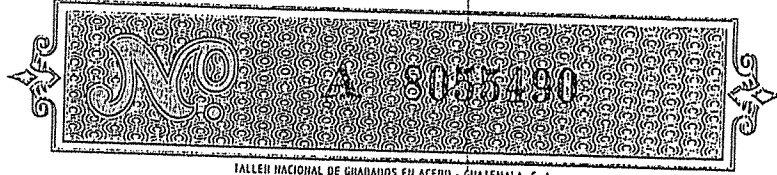
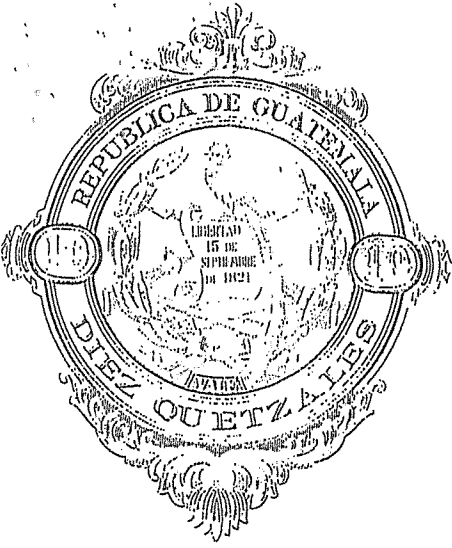


laboral, administrativo, económico y demás que le corresponden; sin embargo, las partes acuerdan que las obligaciones
 fiscales que correspondan por la propiedad del inmueble serán a cargo de Puerto Quetzal; ab) Cumplir con las normas o
 disposiciones técnicas de construcción y estructura especificadas 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
 Servicio Marítimo - Portuario bajo el Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD
 quión siete quión cuarenta y cinco quión dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince, el
 cual es de su conocimiento, y en caso se le autorizaran construcciones nuevas o mejoras, éstas 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 Destiladora de Alcoholes y Ronas; ac) Pagar los gastos de cobro judicial o extrajudicial; ad)
 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; ae) Cumplir con cualquier sanción que le sea legalmente impuesta por
 Puerto Quetzal, en caso de infracciones a normativos o reglamentos; af) Respetar todas las instalaciones de Puerto Quetzal;
 ag) Observar cualquier disposición que sobre seguridad implemente Puerto Quetzal o que rijan el quehacer portuario; ah)
 Contar con planes y medidas de seguridad industrial, antiterrorista y antinarcótica, de acuerdo con el Plan de Seguridad de
 Puerto Quetzal; ai) Si fuere aplicable, Destiladora de Alcoholes y Ronas, dentro de un plazo que no debe exceder de seis (6)
 meses contados a partir de la suscripción del contrato, deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental, así como los
 permisos, certificados o licencias otorgadas por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales; no obstante lo anterior, se le
 eximirá si comprueba haberlos presentado con antelación; aj) Devolver al bien inmueble dado en arrendamiento a Puerto
 Quetzal, previo al vencimiento del plazo contractual, ya sea en forma total o parcial, dentro del plazo que se establezca en el
 caso concreto, en los casos en que Puerto Quetzal desee construir nuevas obras sobre el área otorgada o planea utilizarla
 para fines de desarrollo portuario, siempre y cuando sea conforme al plan maestro de desarrollo portuario y sea por motivos
 de necesidad o utilidad; y ak) Cualquier otra obligación que disponga la Autoridad Superior de Puerto Quetzal que tenga
 relación con el presente contrato. DÉCIMA CUARTA: Regularización de pagos. Destiladora de Alcoholes y Ronas, acepta
 expresamente que Puerto Quetzal, requiera el pago que dejó de percibir en concepto de rentas atrasadas por el área en
 referencia, desde el dieciocho de diciembre de dos mil dieciséis, el cual deberá incluirse en la primera factura que para el

Fernando Ortega Melgar

EN FAVOR DE FERNANDO ORTEGA MELGAR
Abogado

efecto emita el Departamento de Facturación Cartera y Cobros de Puerto Quetzal. **DÉCIMA QUINTA: Prohibiciones de**
26 **Destiladora de Alcoholes y Ronas.** El arrendamiento contenido en el presente contrato, se otorga con motivo del destino
27 específico descrito en la cláusula quinta del presente contrato, por lo tanto a Destiladora de Alcoholes y Ronas le queda
28 expresamente prohibido lo siguiente: a) Ceder, arrendar y/o subarrendar total o parcialmente el área otorgada en calidad de
29 arrendamiento, tampoco podrá darle un destino diferente al señalado sin la autorización expresa de la Autoridad Superior de
30 Puerto Quetzal, previo dictamen favorable de la Comisión Técnica correspondiente, salvo en lo que respecta a construcciones
31 sobre la misma y lo que dichas construcciones impliquen; b) Talar árboles en las zonas de la finca portuaria. En caso necesario
32 y con la autorización de la autoridad competente, la tala deberá compensarse por el equivalente a ocho (8) árboles por cada
33 uno talado, en las áreas que Puerto Quetzal indique a través de la Gerencia de Seguridad Integral; c) Usar áreas fuera del
34 perímetro otorgado en arrendamiento, para parqueo de vehículos y maquinaria; d) Realizar actividades u operaciones que
35 generen daños al medio ambiente, sin tomar las medidas de seguridad necesarias; e) Fomentar y participar en medidas de
36 hecho que afecten el normal desenvolvimiento de las actividades portuarias y del funcionamiento de Puerto Quetzal; y f)
37 Facilitar el área otorgada en arrendamiento para llevar a cabo actividades de políticas y de cualquier naturaleza que afecten el
38 orden, la limpieza y seguridad de Puerto Quetzal. **DÉCIMA SEXTA: Estándares de seguridad.** Destiladora de Alcoholes y
39 **Ronas** queda obligada a sujetarse y acatar las disposiciones en materia de seguridad portuaria de Puerto Quetzal,
40 especialmente las derivadas de la implementación del Código Internacional para la Protección de los Buques y de las
41 Instalaciones Portuarias (Código PBIP), Alianza Empresarial para el Comercio Seguro (BASC), Sistema de Gestión de Seguridad
42 y Salud Laboral (OHSAS 18,001:2007), Sistemas de Gestión Ambiental (ISO: 14,001:2004), y de la Norma para el Aseguramiento
43 de la Cadena de Suministro (ISO: 28,001:2007). **DÉCIMA SEPTIMA: Garantías.** Destiladora de Alcoholes y Ronas deberá
44 contratar a favor y a entera satisfacción de Puerto Quetzal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del
45 presente contrato, un Seguro de Responsabilidad Civil que responda por cualquier daño o perjuicio causado a bienes de Puerto
46 Quetzal o de terceros, por un monto no menor a **CIENTO SETENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**
47 **(US\$ 170,000.00)**, el cual deberá estar vigente durante el plazo del presente contrato. Si derivado de alguna futura
48 modificación o reforma que pudiere sufrir el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del
49 Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo -
50



PROTOCOLO

En 8 Hojas
5

REGISTRO

Nº 295520

QUINQUENIO
DE 2013 A 2017

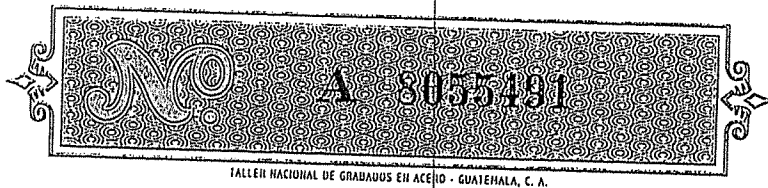
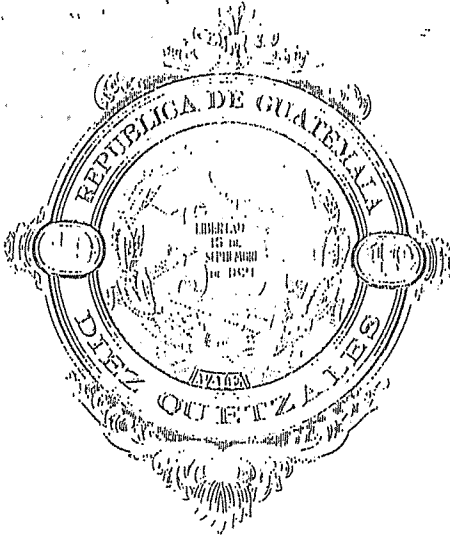


1 Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, emitido por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal o el cuerpo legal que
 2 regule la materia, respecto a las garantías, Destiladora de Alcoholes y Ronas se obliga expresamente a cumplir de manera
 3 inmediata, con el primer requerimiento escrito que le hiciera Puerto Quetzal en cuanto a constituir alguna garantía adicional a
 4 la estipulada en la presente cláusula. DÉCIMA OCTAVA: Obligaciones de Puerto Quetzal. En su calidad de propietario del bien
 5 objeto del presente contrato, Puerto Quetzal tiene las siguientes obligaciones: a) Entregar la fracción de terreno *ad corpus*,
 6 manifestando Destiladora de alcoholes y Ronas que acepta el estado actual en que se encuentra el inmueble otorgado, lo
 7 cual deberá hacer constar en acta notarial o administrativa; b) Mantener a Destiladora de Alcoholes y Ronas en el goce
 8 pacífico del inmueble y defender el uso contra terceros que pretendan o quieran ejercer algún derecho sobre el mismo; c)
 9 Prestar la colaboración necesaria a Destiladora de Alcoholes y Ronas una vez satisfechos los requisitos exigidos para el
 10 efecto; y, d) No estorbar el aprovechamiento del inmueble. DÉCIMA NOVENA: Derechos de Puerto Quetzal. En su calidad de
 11 propietario del bien objeto del presente contrato, Puerto Quetzal tiene los siguientes derechos: a) Dar por terminado
 12 unilateralmente el presente contrato sin responsabilidad alguna de su parte por incumplimiento de una o más de las
 13 obligaciones señaladas en el presente contrato; b) Incrementar el valor por metro cuadrado del inmueble otorgado en calidad
 14 de arrendamiento, mediante reformas o modificaciones del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y
 15 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de
 16 Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número JD
 17 quión siete quión cuarenta y cinco quión dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince o el
 18 cuerpo legal que estuviese vigente y fuese aplicable a la relación contractual instituida mediante el presente contrato.
 19 VIGÉSIMA: Terminación del contrato. El presente contrato se dará por terminado: a) Por vencimiento del plazo establecido, o
 20 de sus respectivas prórrogas o renovaciones; b) Por renuncia expresa de Destiladora de Alcoholes y Ronas al
 21 arrendamiento contenido en el presente contrato con sesenta (60) días de anticipación a la fecha señalada para la finalización
 22 del presente contrato; c) Por convenio expreso de las partes; d) Por rescisión del contrato de conformidad con la ley; y, e) Por
 23 las causas señaladas en la ley. VEGÉSIMA PRIMERA: Terminación anticipada. Puerto Quetzal podrá dar por terminado el
 24 presente contrato en forma anticipada y unilateral, sin responsabilidad alguna de su parte y sin necesidad de acudir a la vía
 25 judicial, para lo cual bastará la notificación del acuerdo de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal que así lo disponga, en

Fernando Ortega Melgar

FERNANDO ORTEGA MELGAR
Notario

26 cualquiera de los casos siguientes: a) Por motivos de construcción de nuevas obras, desarrollo o construcción de obras
27 relacionadas con el plan maestro de desarrollo portuario por razones de necesidad o utilidad de Puerto Quetzal, debiendo
28 Destiladora de alcoholes y Ronos devolver el bien objeto de presente contrato, en forma total o parcial dentro del plazo que
29 se establezca para el caso concreto, por parte de Puerto Quetzal; b) Incumplimiento a las obligaciones que el presente
30 contrato le impone, las establecidas en las leyes y demás disposiciones de Puerto Quetzal, que tuviesen relación con el
31 presente contrato; c) Falta de pago de dos (2) rentas mensuales y consecutivas; d) Por no constituir las garantías en la forma
32 y plazo establecidos en el presente contrato; e) Por no iniciar la construcción del proyecto dentro de los seis (6) meses
33 siguientes a la fecha de entrega del área objeto del presente contrato; f) Poner en peligro otros bienes dentro de la zona donde
34 se encuentre el área objeto del presente contrato, sin tomar las precauciones que se le indiquen, o haya renuencia a acatar
35 tales disposiciones; g) Por arrendar o subarrendar parcial o totalmente el área objeto del presente contrato; h) Por
36 incumplimiento de las leyes, normativos, reglamentos o disposiciones administrativas emitidas por las autoridades superior y
37 administrativa superior para el buen funcionamiento de Puerto Quetzal o de sus servicios; i) Por abandono del área objeto del
38 presente contrato; y j) Otras causas establecidas en el contrato. VIGÉSIMA SEGUNDA: Efectos procesales. En caso de
39 incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato, Destiladora de Alcoholes y Ronos renuncia al fuero
40 de su domicilio y se somete a los tribunales que Puerto Quetzal elija, y acepta desde ya como buenas y ciertas las cuentas que
41 le presente Puerto Quetzal acerca el presente contrato y las cantidades adeudadas como líquidas, de plazo vencido y exigible
42 por la vía judicial o extrajudicial, reconociendo éste contrato como título ejecutivo suficiente, señalando como lugar para
43 recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos el kilómetro dieciséis punto cinco carretera Roosevelt cuatro quíen
44 ochenta y uno del municipio de Mixco, departamento de Guatemala; y se compromete a notificar por escrito a Puerto Quetzal,
45 cualquier cambio que sufra la dirección señalada para recibir notificaciones, en el entendido de que si no cumple con esta
46 obligación, se tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se le hagan en la dirección
47 indicada en este instrumento. Por su parte Puerto Quetzal señala como lugar para recibir notificaciones, citaciones o
48 emplazamientos el Edificio Administrativo de su sede central, ubicado en kilómetro ciento dos (102) Autopista Escuintla -
49 Puerto Quetzal, municipio de San José departamento de Escuintla o las oficinas de las Región Metropolitana ubicadas en la
50 cuarta calle, siete quíen cincuenta y tres zona nueve (4ª. C. 7-53 Z9), Edificio Torre Azul, primer nivel, local ciento cinco (105)



VALLE NACIONAL DE GRABADOS EN ACEITE - GUATEMALA, C. A.

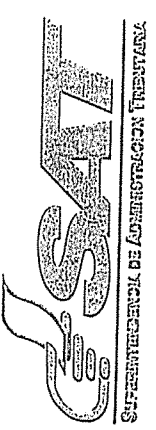
PROTOCOLO

En 8 Hojas
6

REGISTRO

Nº 295521

QUINQUENIO DE 2013 A 2017



1 del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. VIGÉSIMA TERCERA: Aceptación. En los términos consignados.
 2 ambas partes aceptan expresamente el otorgamiento del arrendamiento de conformidad con el contenido de todas las
 3 disposiciones del presente contrato. Yo, el notario DDY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista los
 4 documentos antes relacionados en especial aquellos con los cuales se acredita la propiedad del bien cuyo arrendamiento se
 5 otorga; c) De haber advertido de la obligación registral del testimonio del presente contrato en el Registro General de la
 6 Propiedad de conformidad con la ley y al pago de los impuestos y honorarios que resultaren de dicho registro; y, d) De haber
 7 leído íntegramente lo escrito a los otorgantes quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo
 8 ratifican aceptan y firman.

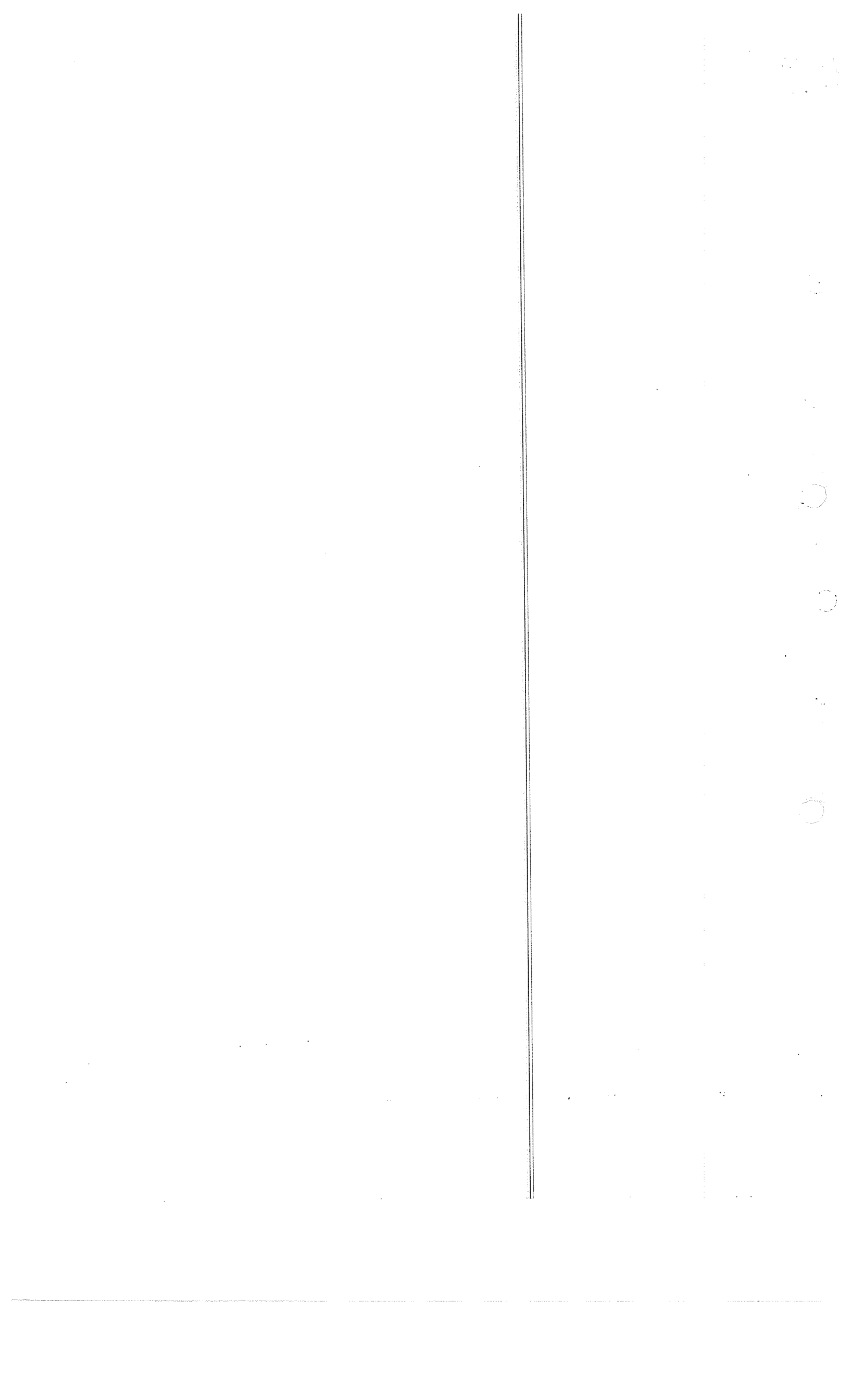
[Handwritten signature]

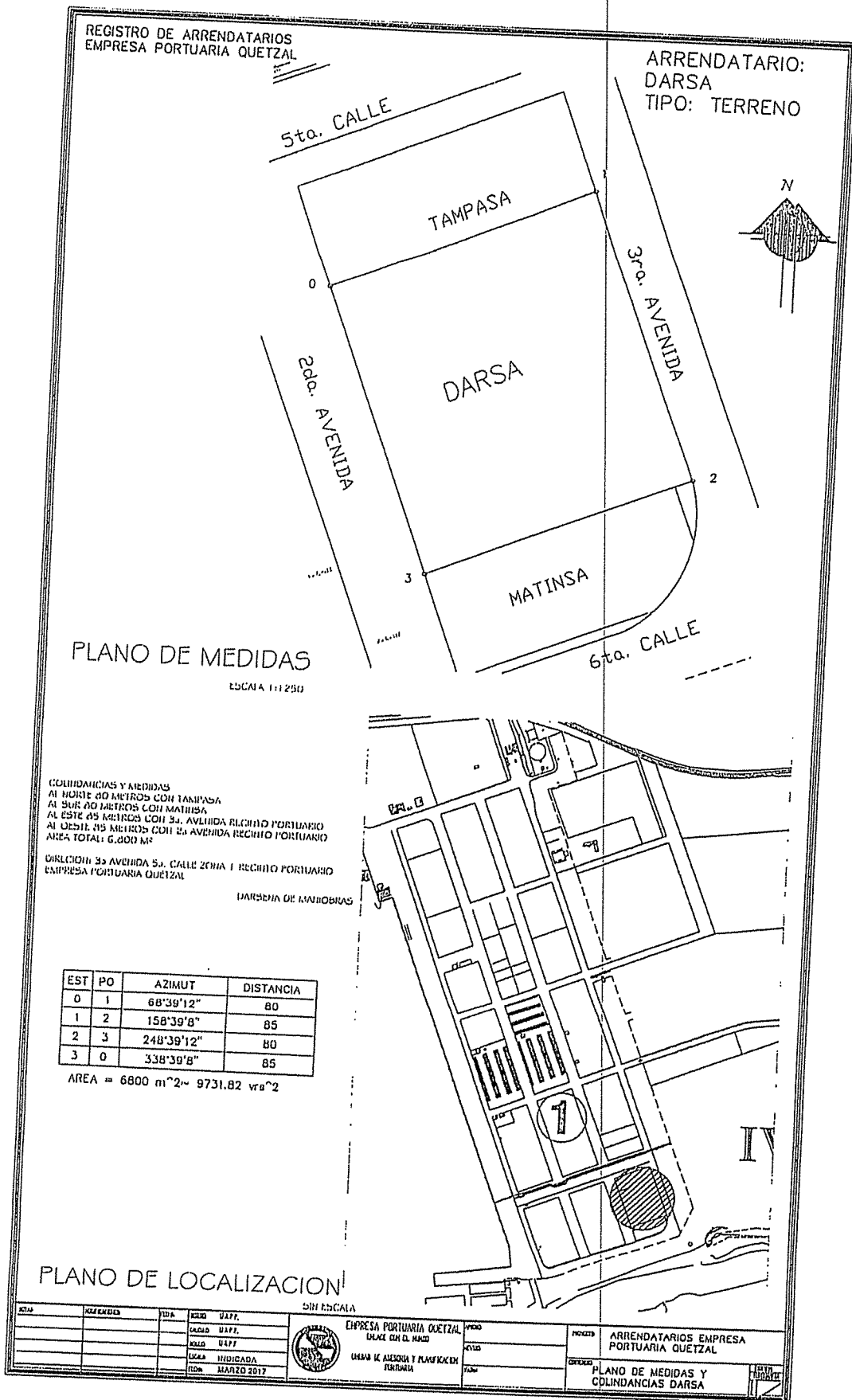
[Handwritten signature]

XUYE MI.

Luis Enrique Melgar

Luis Enrique Melgar
 LUIS FERNANDO ORTEGA MELGAR
 Abogado y Notario





MELGAR

33/5914

2017

NOTARIA PUBLICA

GUATEMALA

33/5914

2017

NOTARIA PUBLICA

GUATEMALA

[Signature]

LEON FERNANDO ORTEGA MELGAR
Abogado y Notario

1

2

3

4

ES TESTIMONIO de la escritura pública número veintiuno (21) de mi registro notarial que autoricé en la ciudad de Guatemala, Departamento de Guatemala, el día veintiuno de julio del año dos mil diecisiete, la cual contiene **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ÁREA** y que para entregar a la entidad **EMPRESA PORTUARIA QUETZAL** extiendo en siete (7) hojas de papel especial para fotocopia, útiles en su anverso y reverso, que reproducen en forma fiel su original mas la presente hoja de papel bond, las cuales número, firmo y sello. En la ciudad de Guatemala, del Departamento de Guatemala a los dieciséis días del mes de agosto del año dos mil diecisiete.

Luis Fernando Ortega Melgar

LUIS FERNANDO ORTEGA MELGAR
Abogado y Notario

