

Ingresado 23/9/22
at. al cliente y arrend. are
OF. 240-PQ-0575-09/2022

Puerto Quetzal, Escuintla
20 de Septiembre de 2022

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO
RECIBIDO
21 SEP 2022
AREA SECRETARIAL
HORA: 13:30 FIRMA: [Firma]

- Licenciado
Edgar Antonio Lorenzo
Jefe Unidad de Comercialización y Mercadeo
- Licenciado
Víctor Manuel Barrios Quintanilla
Auditor Interno
- Licenciado
Santos Aurelio Álvarez Ramírez
Jefe Departamento de Facturación Cartera y Cobro
- Licenciada
Ana Luisa Mejía Barrientos
Jefe Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria
- Licenciado
Selvin Osmar Cifuentes Castillo
Jefe Depto. Otros Servicios Administrativos
- Empresa Portuaria Quetzal
Presente

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
ATENCIÓN AL CLIENTE
RECIBIDO
21 SEP 2022
HORA: 11:38 F. [Firma]

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
ATENCIÓN AL CLIENTE
RECIBIDO
23 SEP 2022
HORA: 14:00 F. [Firma]

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

- a) Acuerdo No. JD GUION CERO CINCO GUION SESENTA Y CINCO GUION DOS MIL VEINTIDOS (JD-05-65-2022) que consta en el punto quinto (5°) del acta número sesenta y cinco (65) del año dos mil veintidós (2022), de fecha cinco (5) de septiembre del año dos mil veintidós (2022), notificado el doce (12) de septiembre de dos mil veintidós (2022), a esta Unidad de Asesoría Jurídica.
- b) Escritura Pública Número 31, de fecha veintinueve (29) de julio de 2022, que contiene el contrato de arrendamiento de local 204, ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, a nombre de la entidad **NAVIOMAR, SOCIEDAD ANÓNIMA**.



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

Gerencia/Área/Unidad	Descripción
Unidad de Comercialización y Mercadeo	Tercera: Identificación del Inmueble. Cuarta: Del Arrendamiento. Novena Plazo.
Departamento de Facturación Cartera y Cobro	Tercera: Identificación del Inmueble. Cuarta: Del Arrendamiento. Séptima: Valor de la Renta. Novena: Plazo. Décima Cuarta: Garantías.
Gerencia de Operaciones	Tercera: Identificación del Inmueble. Cuarta: Del Arrendamiento. Séptima: Valor de la Renta. Novena: Plazo. Décima: Obligaciones y Prohibiciones del arrendatario Naviomar. Décima Segunda: Derechos del arrendatario Naviomar. Décima Tercera: Estándares de Seguridad, Naviomar.
Gerencia de Seguridad Integral	Tercera: Identificación del Inmueble. Cuarta: Del Arrendamiento. Séptima: Valor de la Renta. Novena: Plazo. Décima: Obligaciones y Prohibiciones del arrendatario Naviomar. Décima Segunda: Derechos del arrendatario Naviomar. Décima Tercera: Estándares de Seguridad, Naviomar

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



Expediente
Correlativo AJ
MTCA/enmm



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: (502) 7828-3500, 7881-1205, 7881-1555, 7881-1404, APARTADO POSTAL 07

OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4a. CALLE 7-53, ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
PBX: (502) 2312-5000, 2361-1370, 2332-3657, 2334-8152, 2334-4859



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4ª. CALLE 7-53, ZONA 9, EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
TELÉFONOS: 2312-5000, 2312-5002 - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

1

EL INFRASCrito SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, CERTIFICA: Que tuvo a la vista el Libro de Sesiones Ordinarias y Extraordinarias de la Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal, en el que consta el punto Quinto (5º) del acta número sesenta y cinco (65) de fecha cinco de septiembre de dos mil veintidós, de la Sesión Ordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: **JD GUION CERO CINCO GUION SESENTA Y CINCO GUION DOS MIL VEINTIDÓS (JD-05-65-2022). CONSIDERANDO:** Que mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero seis guion cuarenta y uno guion dos mil veintidós (JD-06-41-2022), de fecha tres de junio de dos mil veintidós, se acordó "...I. Autorizar la suscripción de un Contrato de Arrendamiento por el local doscientos cuatro (204) ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, destinada para la instalación de oficinas administrativas, por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la aprobación del Contrato a favor de la entidad Naviomar Guatemala, Sociedad Anónima; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen número DICT guion COM guion dieciséis guion dos mil veintidós (DICT-COM-16-2022) de fecha once de mayo 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 local 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 Naviomar Guatemala, Sociedad Anónima, se obliga a cumplir con cualquier modificación que se realice en relación al costo de la renta contenido en el Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; V. Este acuerdo tiene efectos inmediatos; VI. Notifíquese...". **CONSIDERANDO:** Que en virtud de la autorización otorgada por este cuerpo colegiado, la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Naviomar Guatemala, Sociedad Anónima, suscribieron Contrato de Arrendamiento por el local doscientos cuatro (204) ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la aprobación del mismo, el cual está contenido en la Escritura Pública número treinta y uno de fecha veintinueve de julio de dos mil veintidós, autorizada en el municipio de San José, Departamento de Escuintla, por la Notaria Marta Eugenia Valenzuela Bonilla. **CONSIDERANDO:** Que, dentro del expediente de mérito, obra el Dictamen Jurídico

JD-05-65-2022 - APROBACION DE CONTRATO NAVIOMAR GUATEMALA, S.A.








EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

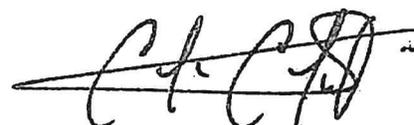
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4ª. CALLE 7-53, ZONA 9, EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
TELÉFONOS: 2312-5000, 2312-5002 - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

2

número DICT punto doscientos cuarenta guión doscientos nueve guion dos mil veintidós (DICT.240-209-2022) de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintidós, emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Empresa Portuaria Quetzal, en el cual se establece que es jurídicamente procedente que la Honorable Junta Directiva apruebe el Contrato de Arrendamiento contenido en la escritura pública, número treinta y uno (31) de fecha veintinueve de julio de dos mil veintidós referente al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL doscientos cuatro (204) ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la aprobación del mismo, suscrito entre Empresa Portuaria Quetzal y la Entidad Naviomar Guatemala, Sociedad Anónima, toda vez que se determinó que en su faccionamiento se ha cumplido con los requisitos legales, formales y sustanciales establecidos dentro de la normativa interna aplicable al caso concreto y el Acuerdo de Junta Directiva JD guion cero seis guion cuarenta y uno guion dos mil veintidós (JD-06-41-2022) que consta el punto sexto (6º) del acta numero cuarenta y uno (41) del año dos mil veintidós. **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF guion doscientos diez guion GG guion doscientos seis guion dos mil veintidós diagonal FAAQ diagonal mjma (OF-210-GG-206-2022/FAAQ/mjma), de fecha dos de septiembre de dos mil veintidós, el Gerente General de la Empresa Portuaria Quetzal, eleva a conocimiento, discusión y eventual aprobación de la Honorable Junta Directiva, el Contrato de Arrendamiento del local doscientos cuatro (204) ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Naviomar Guatemala, Sociedad Anónima, por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la aprobación del mismo, el cual esta contenido en la Escritura Pública número treinta y uno (31) de fecha veintinueve de julio de dos mil veintidós, autorizada en el municipio de San José, Departamento de Escuintla, por la Notaria Marta Eugenia Valenzuela Bonilla. **POR TANTO:** La Junta Directiva con base en lo considerado y en ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 9 del Decreto Ley 100-85, Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal; artículos 11 y 12 del Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el régimen de gestión indirecta; por unanimidad; **ACUERDA: I.** Aprobar el Contrato de Arrendamiento del local doscientos cuatro (204) ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Naviomar Guatemala, Sociedad Anónima, por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la aprobación del mismo, el cual está contenido en la Escritura Pública número treinta y uno (31) de fecha veintinueve de julio de dos mil veintidós, autorizada en el municipio de San José,

JD-05-65-2022 -- APROBACION DE CONTRATO NAVIOMAR GUATEMALA, S.A.


EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
SECRETARÍA GENERAL
GUATEMALA, C.A.



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
JUNTA DIRECTIVA
GUATEMALA, C.A.



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4ª. CALLE 7-53, ZONA 9, EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
TELÉFONOS: 2312-5000, 2312-5002 - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

3

Departamento de Escuintla, por la Notaria Marta Eugenia Valenzuela Bonilla. **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. -----

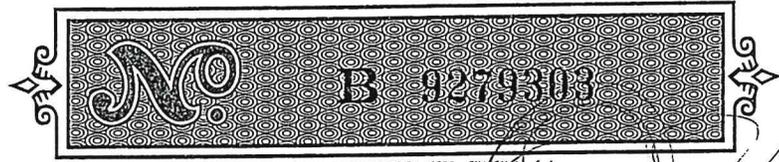
Y para los usos legales que procedan conforme a derecho, extendiendo, numero, sello y firma la presente certificación, la cual consta en tres (3) hojas de papel membretado tamaño oficio de la Empresa Portuaria Quetzal impresas únicamente en el anverso. En la ciudad de Guatemala, el cinco de septiembre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

LIC. FRANCISCO ANLEU QUIJADA
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA



LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ SILVA
SECRETARIO GENERAL





PROTOCOLO MARTA EUGENIA VALENZUELA BONILLA ABOGADO Y NOTARIO

REGISTRO

Nº 469454

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

1 **NUMERO TREINTA Y UNO (31).** En el municipio de San José, Departamento de Escuintla, el día veintinueve de julio

2 del año dos mil veintidós, ANTE MI: MARTA EUGENIA VALENZUELA BONILLA, Notario, comparecen: Por una

3 parte el señor Francisco Antonio Anleu Quijada, de treinta y nueve (39) años de edad, casado, guatemalteco,

4 Abogado y Notario, con domicilio en el departamento de Escuintla, se identifica con el Documento Personal de

5 Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- número dos mil quinientos sesenta y cinco, veinticinco

6 mil seiscientos noventa y dos, cero ciento uno (2565 25692 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas

7 (RENAP), de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la

8 **Empresa Portuaria Quetzal**, personería que acredita con los documentos siguientes: a) Certificación extendida en la

9 ciudad de Guatemala, el diez (10) de febrero del año dos mil veintidós (2022), por el Gerente de Recursos Humanos

10 de la Empresa Portuaria Quetzal, del Acuerdo Gubernativo numero dos (2) de fecha tres (3) de febrero de dos mil

11 veintidós (2022) emitido por el presidente de la República de Guatemala y registrado en la casilla (2), folio cero

12 dieciocho (018) del libro siete (7) del Registro de Nombramientos de la Secretaria General de la Presidencia de la

13 República y b) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, de diez (10) de febrero dos mil veintidós (2022), por

14 el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, del acta de toma de posesión del cargo número

15 cero cero uno quion dos mil veintidós (001-2022) de fecha cuatro (4) de febrero del año dos mil veintidós (2022)

16 contenida en el libro de actas varias de la Gerencia de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal,

17 autorizado por la Contraloría General de Cuentas bajo el número de Registro L dos (L 2) veintiocho mil ciento sesenta

18 y siete (28,167) de fecha diecinueve (19) de mayo del dos mil quince (2015) donde consta que tomo posesión del

19 cargo para el cual fue nombrado y en lo sucesivo se le denominara indistintamente **Puerto Quetzal**, y por la otra parte,

20 **Luis Alfredo Monzón Valenzuela**, de cuarenta y seis (46) años de edad, casado, guatemalteco, ejecutivo, con

21 domicilio en el departamento de Guatemala, se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI-, con

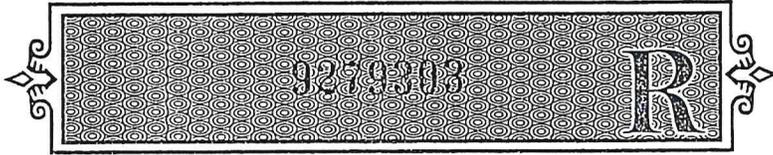
22 código Único de Identificación -CUI- número dos mil doscientos veintiuno, trece mil seiscientos veintiséis, cero ciento

23 uno (2221 13626 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala,

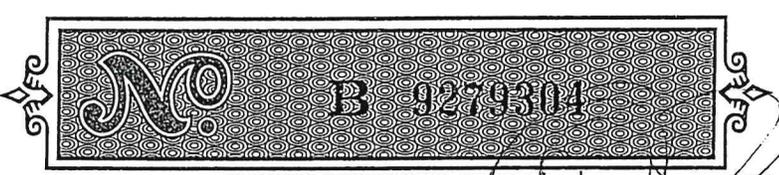
24 quien actúa en su calidad de **Administrador Único y Representante Legal de la entidad denominada Naviomar,**

25 **Sociedad Anónima**, extremo que acredita con el acta notarial de nombramiento autorizada en la ciudad de





26 Guatemala el veinte ^{/ (20) de /} ~~(20)~~ de marzo de dos mil veintidós (2022), por la Notaria Ada Noelia Flores Ramírez, inscrita en el
27 Registro Mercantil General de la República de Guatemala, bajo el número de registro seiscientos cincuenta y seis mil
28 ciento cincuenta y cuatro (656154), folio doscientos cincuenta (250), del libro setecientos noventa y nueve (799) de
29 Auxiliares de Comercio, a quien en lo sucesivo del presente instrumento se le denominará simplemente **NAVIOMAR**.
30 Como Notario hago constar: a) Que tengo a la vista la documentación relacionada; b) Que las representaciones que
31 se ejercitan son suficientes de conformidad con la ley y a mi juicio, para la celebración del presente contrato; c) Que
32 los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personales indicados; y d) Hallarse en el libre
33 ejercicio de sus derechos civiles y por el presente acto comparecen a otorgar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE**
34 **LOCAL**, de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA: Antecedentes:** Manifestamos los otorgantes lo
35 siguiente: a) El doce (12) de abril del año dos mil veintidós (2022), se recibió en la Unidad de Comercialización y
36 Mercadeo la solicitud de la entidad **NAVIOMAR**, ^{/mediante/} ~~media~~ la cual se solicita el arrendamiento del local doscientos cuatro
37 (204), ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, para la instalación de
38 sus oficinas administrativas de la agencia naviera; b) Mediante resolución de trámite número veintiuno guion UCM
39 guión dos mil veintiuno (21-UCM -2021), de fecha dieciocho (18) de abril del año dos mil veintidós (2022), emitida por
40 la Unidad de Comercialización y Mercadeo de la Empresa Portuaria Quetzal, se trasladó a la Autoridad Administrativa
41 Superior la solicitud de la entidad **NAVIOMAR**, para el nombramiento de comisión técnica; c) el veinte (20) de abril del
42 año dos mil veintidós (2022) se recibió en la Unidad de Comercialización y Mercadeo la providencia numero
43 doscientos diez guion PQ guion GG guión ciento dieciocho guion dos mil veintidós diagonal FAAQ diagonal if (210-
44 PQ - GG- 118-2022/FAAQ/if) a través de la cual el Gerente General de la Empresa Portuaria Quetzal, nombro la
45 comisión técnica para evaluar la solicitud presentada por la entidad **NAVIOMAR**; d) La comisión técnica nombrada
46 para el efecto realizó el análisis a los documentos y emitió el dictamen número DICT guion COM guion dieciséis guión
47 dos mil veintidós (DICT-COM-16-2022) de fecha once de mayo de dos mil veintidós y posteriormente la solicitud fue
48 autorizada por la autoridad superior del Puerto Quetzal, mediante acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero
49 seis guión cuarenta y un guión dos mil veintidós (JD-06-41-2022) de la sesión de Junta Directiva de Puerto Quetzal,
50 celebrada el tres de junio dos mil veintidós, la cual en su parte resolutive literalmente establece lo siguiente:



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

MARTA EUGENIA VALENZUELA BUNILLA
ABOGADO Y NOTARIO

PROTOCOLO

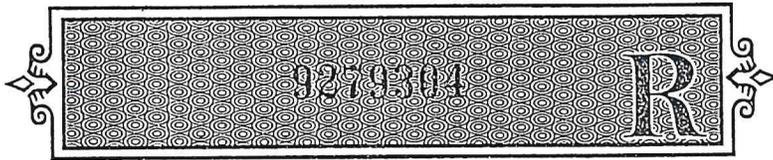
REGISTRO

Nº 469455

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

1 "ACUERDA: I. Autorizar la suscripción de un Contrato de Arrendamiento por el local doscientos cuatro (204) ubicado
2 en el edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, destinada para la instalación de
3 oficinas administrativas, por un plazo de cinco años (5) años contados a partir de la aprobación del Contrato a favor de
4 la entidad Naviomar Guatemala, Sociedad Anónima; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica
5 en el dictamen número DICT guión COM guión dieciséis guión dos mil veintidós (DICT-COM-16-2022) de fecha once
6 (11) de mayo de dos mil veintidós (2022); II: Instruir a la Gerencia General y a la unidad de Asesoría Jurídica para
7 que se continúe con el trámite correspondiente, para la formalización del contrato respectivo; III. Fijar un plazo
8 perentorio de sesenta (60) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del presente acuerdo, para
9 la formalización del contrato respectivo; en caso de incumplimiento Empresa Portuaria Quetzal, se reserva el uso o
10 disposición del local sin perjuicio alguno; IV. Instruir a la Unidad de Asesoría Jurídica para incluir dentro del contrato a
11 suscribirse para la formalización de la presente autorización, que la entidad Naviomar Guatemala, Sociedad Anónima,
12 se obliga a cumplir con cualquier modificación que se realice en relación al costo de la renta contenido en el
13 /Interno para/
13 Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la
14 Empresa Portuaria Quetzal; así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el Régimen de Gestión
15 Indirecta; V. Este acuerdo tiene efectos inmediatos; VI. Notifíquese. SEGUNDA: Base Legal. El presente contrato se
16 suscribe con base en el Decreto Ley cien guión ochenta y cinco (100-85) (Ley Orgánica de Puerto Quetzal) y su
17 reglamento; en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario,
18 Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo - Portuarios bajo
19 EL Régimen de Gestión Indirecta; en las disposiciones contenidas en el Código Civil; y en el Acuerdo de Junta
20 Directiva número JD guión cero seis guión cuarenta y uno guión dos mil veintidós (JD-06-41-2022), de fecha tres de
21 junio de dos mil veintidós. TERCERA: Identificación del inmueble. Expresa el Licenciado Francisco Antonio Anleu
22 Quijada, en la calidad con que actúa, que su representada es propietaria de la finca inscrita en el Registro General de
23 la Propiedad bajo el número de registro doce (12), folio doce (12), del libro doscientos veinte (220) de Escuintla, la cual
24 se encuentra ubicada en el municipio de San José, del Departamento de Escuintla, tal como lo acredita con el
25 testimonio de la escritura pública número veintisiete (27) de fecha quince (15) de mayo de mil novecientos ochenta y





26 nueve (1989), autorizada en la Ciudad de Guatemala, por la notaria Catalina Cortés Aguilar, cuyas medidas y
27 colindancias constan en su respectiva inscripción de dominio, dentro de la cual se encuentra el Edificio de Servicios
28 Auxiliares I. **CUARTA: Del arrendamiento.** Manifiesta Licenciado Francisco Antonio Anléu Quijada, en la calidad
29 con que actúa, que su representada es propietaria de la finca identificada en la cláusula anterior, y que por este
30 instrumento otorga en calidad de arrendamiento a Naviomar el local doscientos cuatro (204), ubicado en el Edificio de
31 Servicios Auxiliares I de Puerto Quetzal, por un plazo de cinco años (5) contados a partir del día siguiente de la
32 notificación de la aprobación del presente contrato, el cual tiene una area de cincuenta y cinco (55) metros cuadrados.
33 **QUINTA. Destino.** El local doscientos cuatro (204) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de
34 Empresas Portuaria Quetzal , objeto del presente contrato de arrendamiento, será destinado única y exclusivamente
35 para la instalación de oficinas administrativas para las operaciones de Naviomar. **SEXTA: Gravámenes.** Yo,
36 Francisco Antonio Anleu Quijada, en la calidad con que actúa, que el local objeto del presente contrato, se
37 encuentra libre de gravámenes, anotaciones, limitaciones, prohibiciones y cuestión judicial o administrativa pendiente
38 en su dominio que pueda afectar los derechos de Naviomar, pero que, en todo caso, Puerto Quetzal se somete a los
39 saneamientos de ley. **SEPTIMA: Valor de Renta.** El valor de la renta que Naviomar, debe pagar a PUERTO
40 QUETZAL, en concepto de arrendamiento del local doscientos cuatro (204) ubicado en el Edificio de Servicios
41 Auxiliares I, de PUERTO QUETZAL el cual mide cincuenta y cinco metros cuadrados (55mts²), es de TRESCIENTOS
42 TREINTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US \$330.00) mensuales, más el Impuesto al Valor
43 Agregado (IVA), a razón de SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por metro cuadrado (US \$
44 6.00 m².), de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y
45 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal así con la Prestación
46 de Servicios Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **OCTAVA: Forma de pago.** La renta se hará
47 efectiva en quetzales, en forma mensual y anticipada, al tipo de cambio vigente al vendedor al día en que se emita la
48 factura, en las oficinas de Puerto Quetzal en la Región Central o Metropolitana, sin necesidad de cobro ni
49 requerimiento alguno dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la factura correspondiente. La falta de
50 pago de la renta mensual en la forma y tiempo establecidos da derecho a Puerto Quetzal, aplicar un recargo por



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

PROTOKOLO MARTA EUGENIA VALENZUELA BOMILLA ABOGADO Y NOTARIO

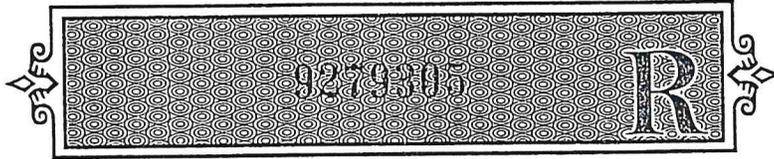
REGISTRO

Nº 469456

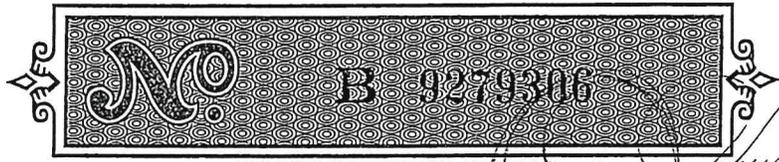
QUINQUENIO DE-2018 A 2022

1 intereses moratorios equivalentes al uno por millar (4%) por cada día de atraso a partir del sexto día. El precio de
 2 renta podría ser incrementado a través de reformas o actualización del Reglamento Interno para regular y autorizar el
 3 Uso y aprovechamiento del espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la
 4 prestación de Servicio Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, circunstancia que expresamente
 5 acepta Naviomar. Adicionalmente Naviomar, se obliga a pagar a PUERTO QUETZAL, por el consumo de los
 6 servicios de agua potable, teléfono energía eléctrica (en lo que fuera aplicable) la cantidad que mensualmente le
 7 corresponda y de acuerdo a la tarifa de Puerto Quetzal vigente, así como cualquier exceso que se genere, más el
 8 impuesto al valor agregado (IVA). **NOVENA: Naviomar: Plazo.** El plazo contractual del presente contrato será de
 9 cinco (5) años, contados a partir de la aprobación del presente contrato. Dicho plazo podrá prorrogarse mediante la
 10 suscripción de un nuevo contrato, por un periodo igual, debiendo Naviomar, solicitarlo por escrito, por lo menos con
 11 tres (3) meses de anticipación al vencimiento del mismo, siempre que: a) Se encuentre al día en el pago del
 12 arrendamiento, servicios y otras obligaciones que le correspondan; b) Que dicha solicitud sea aprobada por la
 13 Autoridad Superior de Puerto Quetzal; y c) Las demás condiciones se mantengan inalterables. **DECIMA:**
 14 **OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO NAVIOMAR.** Se obliga a lo siguiente: a) Pagar la renta
 15 en la forma, plazo y lugar convenidos, así como los servicios con que cuenta el local y los que en el futuro le fueran
 16 introducidos, sus conexiones, reconexiones y/o excesos; b) Mantener su calidad de arrendataria, así como el destino
 17 del local, quedándole prohibido en consecuencia: c) Subarrendar total o parcialmente el local dado en arrendamiento
 18 y/o darle destino diferente al señalado; d) Ceder el presente contrato o derechos que conlleva; e) Mantener materiales
 19 inflamables o depósitos de bienes peligrosos, nocivos, detonantes, corrosivos, salitrosos y otros que afecten el local o
 20 que pongan en peligro el edificio o a las personas; f) Variar la forma del local sin el consentimiento previo de Puerto
 21 Quetzal; g) Mantener un equipo adecuado contra incendios de acuerdo a lo que estipule Puerto Quetzal; h).
 22 Conservar limpios y libres de obstáculos los lugares adyacentes al local, depositar la basura en el centro de acopio
 23 ubicado en la parte trasera del Edificio de Servicios Auxiliares I y II y efectuar periódicamente la limpieza a los
 24 ventanales exteriores; i) Efectuar los pagos por concepto de agua potable, energía eléctrica y teléfono y sus excesos;
 25 j) Presentar a Puerto Quetzal nómina del personal a su servicio con los datos que se le solicite; k) Cumplir las





26 disposiciones emanadas de Puerto Quetzal de cualquier naturaleza que sean relativas a este contrato; l) Cumplir las
27 estipulaciones pactadas en este contrato, las que señalen las leyes de la República de Guatemala, sus reglamentos y
28 demás ordenamientos; m) Cumplir con los requisitos y obligaciones del orden fiscal, laboral, administrativo, económico
29 y demás que le corresponden; n) Permitir la entrada al local arrendado a las personas que debidamente autorizadas
30 por Puerto Quetzal, tengan que practicar visitas con propósitos de inspección o reconocimiento; ñ) Devolver el local al
31 terminar el arrendamiento, en el estado en que se entregó y solvente; o) Devolver las credenciales o carnés que a
32 costa de Puerto Quetzal se le hayan proporcionado a sus trabajadores al finalizar este contrato, o antes si cesare la
33 relación laboral o contractual; p) Cumplir con las normas o disposiciones técnicas de construcción y estructura
34 especificadas en el mismo, en caso se le autoriza erigir construcciones o mejoras, las cuales quedaran incorporadas al
35 inmueble sin costo para Puerto Quetzal. Las instalaciones desmontables o aquellas que no afecten o destruyan el
36 bien, podrán separarse por NAVIOMAR, al final del plazo; q) Cancelar los impuestos que le correspondan; r) Pagar los
37 gastos de cobro judicial o extrajudicial; s) Aceptar y cumplir con cualquier sanción que le sea impuesta por Puerto
38 Quetzal, en caso de haber cometido infracciones a normativos o reglamentos; t) Responder de todo daño, deterioro o
39 perjuicio que el bien arrendado sufra por su culpa, de sus trabajadores o de cualquier naturaleza que le sea imputable;
40 u) Realizar por su cuenta, cada vez que se le requiera, la desinfección y fumigación del local que ocupe, previo visto
41 bueno de la Gerencia de Seguridad Integral de Puerto Quetzal o en cualquier momento para casos de emergencia; v)
42 Hacer las reparaciones llamadas locativas, salvo si los deterioros provienen de mala calidad o defecto de
43 construcción; y w) Contar con planes de seguridad industrial, antiterrorista y antinarcótica, acorde con el plan de
44 seguridad de Puerto Quetzal. **DECIMA SEGUNDA. Derechos del Arrendatario.** Navlomar tiene derecho a lo
45 siguiente; a) Servirse del local dado en arrendamiento conforme los términos convenidos, según su naturaleza y
46 destino; y b) Estar en posesión del local arrendado durante el plazo del contrato, sin ser perturbada en el uso del
47 mismo. **DÉCIMA TERCERA. Estándares de seguridad.** Naviomar, que se obliga a sujetarse y acatar las
48 disposiciones en materia de seguridad portuaria de Puerto Quetzal, especialmente las derivadas de la implementación
49 del Código Internacional para la Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias (Código PBIP), Sistema de
50 Gestión de la Seguridad para Cadena de Suministros(BASC V5-2017), y su estándar cinco punto cero punto uno



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C.

PROTOCOLO

MARTA EUGENIA VALENZUELA BOWILLA
ABOGADO Y NOTARIO

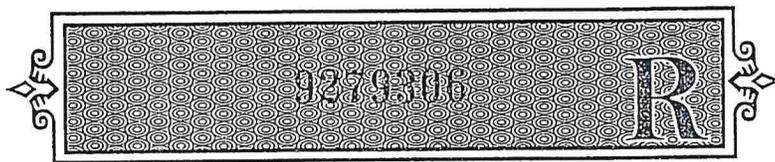
REGISTRO

Nº 469457

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

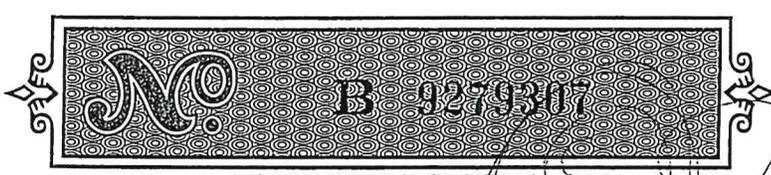
1 (5.0.1) Sistema de Gestión Ambiental (ISO 14001:2015), Sistema de Gestión de la Seguridad para Cadena de
2 Suministros (ISO 28000:2007), Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (ISO 45001:2018) Acuerdo
3 Gubernativo número doscientos veintinueve guion dos mil catorce (229-2014) y sus reformas contenidas en el
4 Acuerdo número treinta y tres guion dos mil dieciséis (33-2016), y Acuerdos de Seguridad entre Puerto Quetzal y el
5 Asociado Negocio. **DÉCIMA CUARTA: Garantías.** Naviomar deberá otorgar las siguientes garantías: I) **Depósito:**
6 Deberá depositar en el Departamento de Tesorería de la Gerencia Financiera de Puerto Quetzal, la cantidad de
7 novecientos noventa dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 990.00) o su equivalente en quetzales al tipo de
8 cambio del día en que se haga el depósito, que corresponde a tres (3) meses de renta y que servirá para garantizar el
9 cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de este instrumento. Dicho depósito deberá permanecer hasta que
10 Puerto Quetzal compruebe que Naviomar, ha cumplido con las condiciones de este contrato, extendiendo la
11 constancia para su reintegro. El monto del depósito en ningún momento podrá ser utilizado para el pago de cobro de
12 rentas, salvo pacto que posteriormente y por escrito se lleve a cabo entre las partes. En todo caso, el depósito será
13 reintegrado a Naviomar, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de terminación del contrato,
14 siempre y cuando se haya establecido de manera fehaciente que no existe en el local más deterioro que el producido
15 como consecuencia del uso prudente y legítimo del mismo, y que el pago de los servicios con que cuenta el mismo se
16 encuentran al día. Si existieran daños que reparar o servicios que cubrir, el monto del depósito servirá para el pago de
17 la reparación de los daños existentes o servicios no pagados y se reembolsará el saldo si lo hubiera. La constancia del
18 depósito deberá entregarse en la Unidad de Asesoría Jurídica de Puerto Quetzal, dentro de los diez (10) días hábiles
19 siguientes a la notificación de la aprobación del presente contrato. II) **Seguro:** Deberá contratar un seguro de
20 Responsabilidad civil que cubra daños y perjuicios que se pudiera causar bienes de Puerto Quetzal, o de terceros por
21 un monto de quinientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América, (US \$ 550.00), monto de acuerdo a lo
22 estipulado en el artículo veinticuatro (24) del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el uso y aprovechamiento
23 del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios
24 Marítimo Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta cuya póliza deberá estar siempre vigente durante el plazo
25 del presente contrato. La póliza de dicho seguro deberá presentarse a la unidad de Asesoría Jurídica del Puerto





26 Quetzal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la aprobación del presente contrato.

27 **DÉCIMA QUINTA: Obligaciones y derechos de Puerto Quetzal.** se obliga a lo siguiente: I) Entregar el local en
28 estado de servir al arrendatario, lo cual se hará constar en acta; y, II) Prestar la colaboración necesaria a **Naviomar**,
29 cuando proceda, con relación a su personal y extender las credenciales respectivas una vez satisfechos los requisitos
30 exigidos para el efecto. **Puerto Quetzal** tiene derecho a lo siguiente: a) Dar por terminado el presente contrato sin
31 responsabilidad alguna de su parte, en caso de incumplimiento de una o más de las obligaciones señaladas en la
32 cláusula decima primera de éste contrato; y b) Incrementar el valor de la renta mediante reformas al Reglamento
33 Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa
34 Portuaria Quetzal; así como la Prestación de servicio Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; y,
35 en las disposiciones contenidas en el Código Civil. **DÉCIMA SEXTA: Impuestos.** **Naviomar**, queda obligada al pago
36 de los impuestos fiscales y tributarios a que está afecta por motivo de este contrato y a cumplir cualquier disposición
37 legal que emita el Ministerio de Finanzas Públicas y/o la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) sobre el
38 particular. **DÉCIMA SEPTIMA: Controversias.** Cualquier controversia o reclamación que surja entre las partes
39 derivada de la interpretación y aplicación de este contrato, será solucionada conciliatoriamente entre la Autoridad
40 Administrativa Superior de **Puerto Quetzal** y **Naviomar**, pero si no fuere posible llegar a un acuerdo, la cuestión o
41 cuestiones a dilucidarse se someterán a conocimiento y resolución de la Autoridad Superior de **Puerto Quetzal**. Si
42 persistiere el diferendo, se podrá acudir al Tribunal de lo Contencioso Administrativo. **DÉCIMA OCTAVA. Caso**
43 **Fortuito o Causa de Fuerza Mayor.** Las partes no incurrir en responsabilidad por falta de cumplimiento de sus
44 respectivas obligaciones como consecuencia de caso fortuito o causa de fuerza mayor, entendiéndose como tales, un
45 acontecimiento imprevisible o bien previsible pero insuperable y fuera del control razonable de los contratantes.
46 Cuando por alguna de estas causas debidamente comprobadas se afecte el cumplimiento parcial o total del contrato,
47 **Puerto Quetzal** o **Naviomar**, según corresponda, exponiendo las razones que justifiquen su incumplimiento, le
48 comunicará a la otra parte para que se proceda a hacer una evaluación y tomar las medidas correctivas que el caso
49 amerite. **DÉCIMA NOVENA. Modo de terminar el contrato.** El presente contrato se dará por terminado en los casos
50 siguientes: a) Por vencimiento del plazo o de las renovaciones o prórrogas concedidas; b) Por convenio expreso entre



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

PROTOCOLO

MARIA EUGENIA VALENZUELA BOMILLA
ABOCADO - NOTARIO

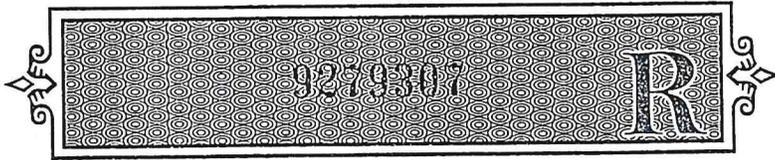
REGISTRO

Nº 469458

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

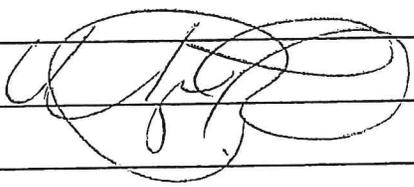
1 las partes; c) Por solicitud de Naviomar la cual deberá realizar con sesenta (60) días de anticipación; d) Por rescisión
2 del contrato de conformidad con la ley y d) Por las causas señaladas en la Ley y en el presente contrato. VIGESIMA:
3 Terminación anticipada. PUERTO QUETZAL. podrá dar por terminado el presente contrato en forma anticipada y
4 unilateral, sin responsabilidad alguna de su parte y sin necesidad de acudir a la vía judicial, para lo cual bastara la
5 notificación del acuerdo de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal que así lo disponga, en cualquiera de los casos
6 siguientes: a) Por incumplimiento de las obligaciones contraídas en este contrato; b) Por falta de pago de dos (2)
7 mensualidades consecutivas; c) Si Naviomar, pone en peligro otros bienes dentro del local arrendado, sin tomar las
8 precauciones necesarias o haya renuencia a acatar disposiciones de PUERTO QUETZAL; d) Por subarrendar parcial
9 o totalmente el local dado en arrendamiento sin previa autorización de PUERTO QUETZAL; así como las
10 instalaciones que sean construidas; e) Por abandono del local arrendado; f) Por incumplimiento de las leyes,
11 reglamentos o disposiciones administrativas emitidas para el buen funcionamiento de PUERTO QUETZAL; y, g) Por
12 cualquier otra causa de las establecidas en el artículo veintiséis (26) del Reglamento Interno para Regular y Autorizar
13 el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la
14 Prestación de Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. VIGESIMA PRIMERA. Lugar
15 para recibir notificaciones. Las partes señalan como lugar para recibir notificaciones, citaciones y/o emplazamientos,
16 las direcciones siguientes: a) PUERTO QUETZAL, sus oficinas centrales ubicadas en el Kilómetro ciento dos (102)
17 autopista Escuintla - Puerto Quetzal, municipio de San José del Departamento de Escuintla; y, b) Naviomar, la tercera
18 avenida (3ª avenida) doce guion treinta y ocho (12-38) zona diez (z.10) Edificio Paseo Plaza Business Center tercer
19 nivel (3er) oficina trescientos cuatro (304) y trescientos dos (302), municipio de Guatemala, del Departamento de
20 Guatemala, comprometiéndose en todo caso a notificar por escrito y con aviso de recepción a PUERTO QUETZAL, de
21 cualquier cambio que sufra la dirección señalada para recibir notificaciones, en el entendido de que si no cumplen con
22 esta obligación, se tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se le hagan
23 en la dirección indicada en este instrumento, VIGESIMA SEGUNDA: Aprobación. Para que este contrato surta sus
24 efectos legales y obligue a las partes a su cumplimiento, es indispensable que sea aprobado por la Autoridad Superior
25 de Puerto Quetzal. VIGESIMA TERCERA. Aceptación. En los términos consignados, ambas partes aceptan

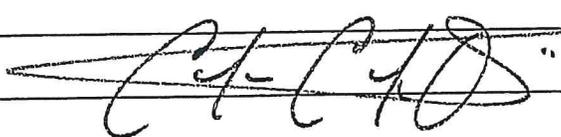




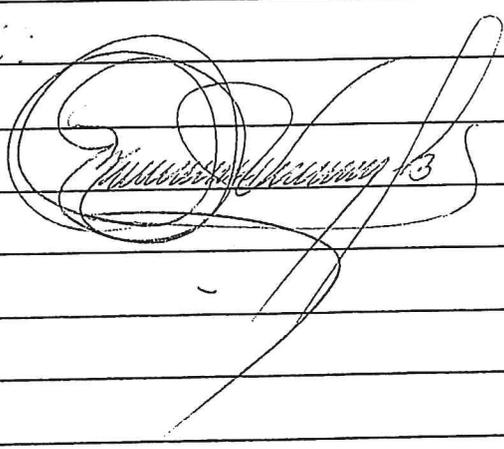
26 expresamente el otorgamiento del arrendamiento de conformidad con el contenido de todas las disposiciones del
27 presente contrato. Yo, el infrascrito notario DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista los
28 documentos antes relacionados en especial aquellos con los cuales se acredita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

33 Testado: (20) de, media, Interno para, (1%). Omitase, Entre Líneas. (20) de,
34 mediante, Interno para, Lease.

36 

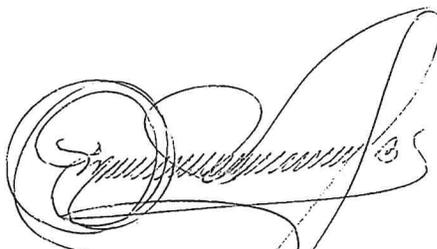
36 

41 Ante mí:

42 

Hoja _____ de _____

ES PRIMER TESTIMONIO de la Escritura Pública número TREINTA Y UNO (31), que autorice en el Municipio de San José, Departamento de Escuintla, el día veintinueve de julio del año dos mil veintidós, y que para entregar a la EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, extiendo, numero, sello y firma en seis hojas, siendo las cinco primeras de fotocopia, impresas de ambos lados y la presente. Guatemala, veinticuatro de agosto de dos mil veintidós.



MARTA EUGENIA VALENZUELA BONILLA
ABOGADO Y NOTARIO

