

Ingresado Are
29/10/21

Ycales
29/10/21

OF. 240-PQ-1142-10/2021

Puerto Quetzal, Escuintla
26 de octubre de 2021

Licenciado

Edgar Antonio Lorenzo

Jefe Unidad de Comercialización y Mercadeo

Licenciado

Víctor Manuel Barrios Quintanilla

Auditor Interno

Licenciado

Santos Aurelio Álvarez Ramírez

Jefe Departamento de Facturación Cartera y Cobro

Ingeniera

Wendy Eunice Quinto Castillo

Gerente de Seguridad Integral

Licenciado

Mario Artemio Veliz López

Gerente de Operaciones

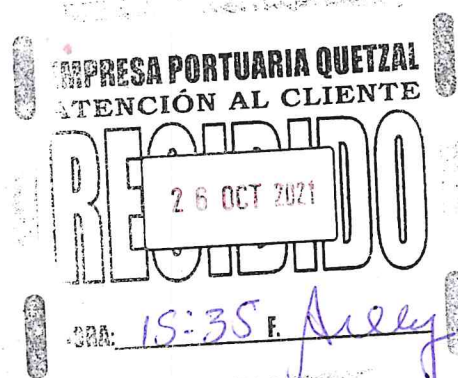
Licenciada

Ana Luisa Mejía Barrientos

Jefe Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria

Empresa Portuaria Quetzal

Presente.



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

- a) Acuerdo No. JD GUION CERO SEIS GUIÓN SETENTA Y TRES GUION DOS MIL VEINITUNO (JD-06-73-2021) que consta en el punto sexto (6°) del acta número setenta y tres (73) del año dos mil veintiuno (2021), de fecha dieciocho (18) de octubre del año dos mil veintiuno (2021), notificado el veinticinco (25) de octubre de dos mil veintiuno (2021), a esta Unidad de Asesoría Jurídica.
- b) Contrato Administrativo Número A-584-2021 de fecha 14 de septiembre de 2021 relacionado con la el arrendamiento de local 102 ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, a nombre de la entidad de **Asociación Nacional del Café, -ANACAFE-**.

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.



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

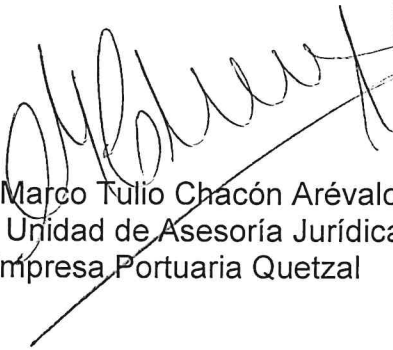
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4a. CALLE 7-53, ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL

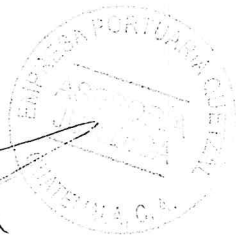
PBX: (502) 2312-5000, 2361-1370, 2332-3657, 2334-8152, 2334-4859

APARTADO POSTAL 206-A, FAX: 2361-1327

PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com – GUATEMALA, C.A.

Gerencia/Área/Unidad	Descripción
Unidad de Comercialización y Mercadeo	Cláusulas: Quinta: Del Arrendamiento. Sexta: Destino.
Departamento de Facturación Cartera y Cobro	Cláusulas: Quinta: Del Arrendamiento. Sexta: Destino. Octava: Valor de la Renta. Décima Primera: Plazo. Décima Quinta: Garantías.
Gerencia de Seguridad Integral	Cláusulas: Quinta: Del Arrendamiento. Sexta: Destino. Decima Primera. Plazo. Décima Tercera: Derechos del Arrendante. Décima Quinta: Garantías.
Gerencia de Operaciones	Cláusulas: Quinta: Del Arrendante. Sexta: Plazo. Décima Primera: Plazo. Décima Tercera: Derechos del Arrendante. Décima Sexta: Obligaciones y Derechos de Puerto Quetzal.


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



Expediente
Correlativo AJ
MTCA/enmm



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: (502) 7828-3500, 7881-1205, 7881-1555, 7881-1404, APARTADO POSTAL 07
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4a. CALLE 7-53, ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
PBX: (502) 2312-5000, 2361-1370, 2332-3657, 2334-8152, 2334-4859
APARTADO POSTAL 206-A, FAX: 2361-1327
PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com – GUATEMALA, C.A.



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

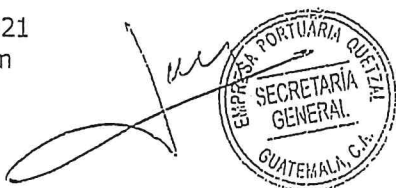
OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: 7828-3500

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 sexto (6º.) del acta número setenta y tres (73) de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, de la Sesión Ordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: **JD GUION CERO SEIS GUION SETENTA Y TRES GUION DOS MIL VEINTIUNO (JD-06-73-2021).** **CONSIDERANDO:** Que mediante acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero ocho guion cincuenta y nueve guion dos mil veintiuno (JD-08-59-2021), de fecha veinticuatro de agosto del año dos mil veintiuno, se acordó autorizar la renovación del contrato de arrendamiento del local ciento dos (102), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, el cual será destinado exclusivamente para la instalación de oficinas administrativas para las operaciones de la Asociación Nacional del Café (ANACAFE), por un plazo de dos (2) años contados a partir del cuatro de septiembre del dos mil veintiuno, el cual vencerá el tres de septiembre de dos mil veintitrés, conforme las condiciones establecidas por la comisión técnica en el dictamen número DICT guion COM guion ochenta y siete guion dos mil veintiuno (DICT-COM-87-2021), de fecha cuatro de agosto de dos mil veintiuno. **CONSIDERANDO:** Que con fecha catorce de septiembre de dos mil veintiuno, fue suscrito el Contrato Administrativo número A guion quinientos ochenta y cuatro guion dos mil veintiuno (A-584-2021) entre la Empresa Portuaria Quetzal y la Asociación Nacional del Café (ANACAFE), para el Arrendamiento del local ciento dos (102), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de dos (2) años contados a partir del cuatro de septiembre del dos mil veintiuno, el cual vencerá el tres de septiembre de dos mil veintitrés. **CONSIDERANDO:** Que obra dentro del expediente de mérito el Dictamen Jurídico número DICT punto doscientos cuarenta guion doscientos cincuenta y seis guion dos mil veintiuno (DICT.240-256-2021) de fecha seis de octubre de dos mil veintiuno, emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Empresa Portuaria Quetzal, en el cual se indica que es PROCEDENTE que la Honorable Junta Directiva apruebe el Contrato Administrativo número A guion quinientos ochenta y cuatro guion dos mil veintiuno (A-584-2021) suscrito por la Empresa Portuaria

JD-06-73-2021
FAAQ/mtdem





EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

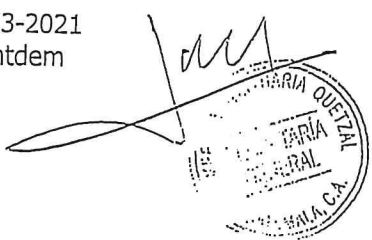
OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: 7828-3500

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

Quetzal y la Asociación Nacional del Café (ANACAFE), con motivo de la renovación del Contrato de arrendamiento del local ciento dos (102), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de dos (2) años contados a partir del cuatro de septiembre del dos mil veintiuno, el cual vencerá el tres de septiembre de dos mil veintitrés; toda vez que se determinó que en su elaboración se han cumplido con los requisitos formales y sustanciales, establecidos dentro de la normativa interna aplicable, así como Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero ocho guion cincuenta y nueve guion dos mil veintiuno (JD-08-59-2021), de la Sesión Ordinaria de Junta Directiva de Empresa Portuaria Quetzal de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, en el que se autoriza suscripción del contrato de renovación de arrendamiento de local. **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF punto doscientos diez guion PQ guion GG guion un mil trescientos sesenta y cinco guion dos mil veintiuno diagonal FAAQ diagonal gavh (OF.210-PQ-GG-1365-2021/FAAQ/gavh) de fecha ocho de octubre de dos mil veintiuno, (2021) el Gerente General en funciones de la Empresa Portuaria Quetzal, eleva a conocimiento, discusión y eventual aprobación de la Honorable Junta Directiva el contrato Administrativo número A-584-2021 de fecha catorce de septiembre de 2021. **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 Administrativo número A guion quinientos ochenta y cuatro guion dos mil veintiuno (A-584-2021) de fecha catorce de septiembre de dos mil veintiuno, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la Asociación Nacional del Café (ANACAFE) con motivo de la renovación del Contrato de Arrendamiento del local ciento dos (102), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, el cual será destinado exclusivamente para la instalación de oficinas administrativas para las operaciones de la Asociación Nacional del Café (ANACAFE), por un plazo de dos (2) años contados a partir del cuatro de septiembre del dos mil

JD-06-73-2021
FAAQ/mtdem





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

veintiuno, el cual vencerá el tres de septiembre de dos mil veintitrés. **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 día diecinueve de octubre del año dos mil veintiuno. -----

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



LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ SILVA
SECRETARIO GENERAL



000010

1 **CONTRATO ADMINISTRATIVO A-584-2021.** En Puerto Quetzal, municipio de San
2 José del departamento de Escuintla, **el catorce de septiembre de dos mil**
3 **veintiuno, NOSOTROS:** Por una parte, el señor David Berganza Alburéz, de
4 cuarenta y cinco años de edad, soltero, guatemalteco, Contador Público y Auditor,
5 con domicilio en el departamento de Escuintla, quien se identifica con el
6 Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -
7 CUI- número dos mil trescientos cincuenta y dos, cero tres mil quinientos
8 veintiuno, cero quinientos dos (2352 03521 0502), extendido por el Registro
9 Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien actúa en
10 su calidad de Gerente General y Representante Legal de la Empresa Portuaria
11 Quetzal, personería que acredita con los documentos siguientes: a) Certificación
12 extendida en la ciudad de Guatemala, el veintidós (22) de septiembre del año dos
13 mil veinte (2020), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria
14 Quetzal, del Acuerdo Gubernativo de Nombramiento número siete (7) de fecha
15 dieciséis (16) de enero de dos mil veinte (2020), emitido por el Presidente de la
16 República de Guatemala y registrado en la casilla siete (7), folio cero cero cinco
17 (005) del libro siete (7) del Registro de Nombramientos de la Secretaría General de
18 la Presidencia de la República; b) Certificación extendida en la ciudad de
19 Guatemala, el cuatro (4) de septiembre del dos mil veinte (2020), por el Gerente de
20 Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, del acta de toma de posesión
21 del cargo número cero cuatro guion dos mil veinte (04-2020) de fecha diecisiete
22 (17) de enero de dos mil veinte (2020), contenida en el libro de actas varias de la
23 Gerencia de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal autorizado por
24 la Contraloría General de Cuentas bajo el número de registro L dos (L 2) veintiocho
25 mil ciento sesenta y siete (28167), de fecha diecinueve (19) de mayo del dos mil

Cont. A-584-2021

Puerto Quetzal/-ANACAFE-

Página 1 de 13



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,
PBX: 2312-5000
PAGINA WEB: www.puertoquetzal.com - GUATEMALA, C.A.

6 quince (2015), donde consta que tomó posesión del cargo para el cual fue
7 nombrado, a quien en lo sucesivo se le denominará simplemente PUERTO
8 QUETZAL. Y por la otra parte, LUISA FERNANDA CORREA MANCÍA, de cuarenta
9 y cuatro años de edad, soltera, guatemalteca, Administradora de Empresas, con
10 domicilio en el departamento de Guatemala, se identifica con el Documento
11 Personal de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI) número
12 dos mil seiscientos cuatro, cero cuatro mil doscientos sesenta y ocho, cero ciento
13 uno (2604 04268 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas
14 (RENAP) de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de Mandataria
15 Especial Administrativa con Representación de la ASOCIACIÓN NACIONAL DEL
16 CAFÉ -ANACAFE-, calidad que acredito con el primer testimonio de la escritura
17 pública número cinco (05), de fecha cinco (5) de marzo de dos mil diecinueve, y
18 número doce (12) de fecha diez de junio de dos mil diecinueve, ambas autorizadas
19 por el Notario José Luis Dávila Marroquín, la que contiene MANDATO ESPECIAL
20 ADMINISTRATIVO CON REPRESENTACIÓN, debidamente inscrito en el Archivo
21 General de Protocolos, Registro Electrónicos de Poderes con el número inscripción
22 uno (1) y dos (2) del poder cuatrocientos setenta y tres mil setenta y siete guion E
23 (473077-E) y en el Registro de Personas Jurídicas con el número cuarenta y tres
24 (43), folio cuarenta y tres (43) del libro tres (3) de Mandatos Legales, en adelante
25 denominado ANACAFE y/o EL ARRENDATARIO. Ambas partes aseguramos: a)
26 Ser de los datos de identificación personal antes indicados; b) Hallarnos en el libre
27 ejercicio de nuestros derechos civiles; y, c) Reconocemos que las representaciones
28 que ambos ejercitamos son suficientes, de conformidad con la Ley y a nuestro
29 juicio para celebrar RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE
30 LOCAL, de conformidad con las cláusulas siguientes: PRIMERA: Antecedentes.



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,
PBX: 2312-5000
PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com - GUATEMALA, C.A.

1 Manifestamos los otorgantes lo siguiente: a) Que con fecha veinticinco (25) de
 2 junio del dos mil diecinueve (2019) suscribimos renovación de contrato A guion
 3 quinientos veintiocho guion dos mil diecinueve (A-528-2019) mediante el cual
 4 Puerto Quetzal otorgó a ANACAFE, en arrendamiento el local número ciento dos
 5 (102) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de Puerto Quetzal,
 6 por un plazo de dos (2) años y demás condiciones y estipulaciones contenidas en
 7 el referido contrato. b) Por medio del oficio sin número, de fecha veintidós (22) de
 8 julio de dos mil veintiuno (2021) y recibido en la Unidad de Comercialización y
 9 Mercadeo en fecha veintitrés (23) de julio de dos mil veintiuno (2021), ANACAFE,
 10 solicitó renovación del contrato original de arrendamiento; y, c) Dicha solicitud fue
 11 debidamente conocida por la Comisión Técnica nombrada para el efecto la cual
 12 mediante dictamen número DICT guion COM guion ochenta y siete guion dos mil
 13 veintiuno (DICT-COM-87-2021), de fecha cuatro de agosto del dos mil veintiuno
 14 (04/08/2021), y posteriormente autorizada por la Autoridad Superior de Puerto
 15 Quetzal mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero ocho guion
 16 cincuenta y nueve guion dos mil veintiuno (JD-08-59-2021), de la sesión de Junta
 17 Directiva de PUERTO QUETZAL celebrada, el veinticuatro de agosto de dos mil
 18 veintiuno, la cual en su parte resolutive literalmente establece lo siguiente:
 19 "ACUERDA: I. Autorizar la renovación del contrato de arrendamiento del
 20 local ciento dos (102), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I,
 21 propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, a favor de la Asociación Nacional del
 22 Café (ANACAFE), por un plazo de dos (2) años contados a partir del cuatro (04) de
 23 septiembre del dos mil veintiuno (2021) el cual vencerá el tres de septiembre de dos
 24 mil veintitrés, conforme las condiciones establecidas por la comisión técnica en el
 25 dictamen número DICT guion COM guion ochenta y siete guion dos mil veintiuno

Cont. A-584-2021

Puerto Quetzal/-ANACAFE-

Página 3 de 13



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,
 PBX: 2312-5000
 PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com GUATEMALA, C.A.

26 (DICT-COM-87-2021)". SEGUNDA: Base Legal. El presente contrato se suscribe
27 con base en el Decreto Ley cien guion ochenta y cinco (100-85) (Ley Orgánica de
28 Puerto Quetzal) y su reglamento; en el Reglamento Interno para Regular y
29 Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de
30 la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo -
31 Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; en las disposiciones contenidas
32 en el Código Civil; y en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero ocho
33 guion cincuenta y nueve guion dos mil veintiuno (JD-08-59-2021), de fecha
34 veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno. TERCERA: Naturaleza. El presente
35 contrato es de naturaleza administrativa, por consiguiente tanto ANACAFE, como
36 el personal que ésta contrate, NO tendrá relación laboral alguna con Puerto
37 Quetzal. CUARTA: Identificación del inmueble. Yo, David Berganza Alburéz,
38 en la calidad con que actúo manifiesto, que mi representada es propietaria de la
39 finca inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número doce (12), folio
40 doce (12), del libro doscientos veinte (220) de Escuintla, tal como lo acredito con el
41 primer testimonio de la escritura pública número veintisiete (27) de fecha quince
42 de mayo de mil novecientos ochenta y nueve (1989), autorizada en la ciudad de
43 Guatemala, por la notaria Catalina Cortéz Aguilar, cuyas medidas y colindancias
44 constan en su respectiva inscripción de dominio, dentro de la cual se encuentra el
45 Edificio de Servicios Auxiliares I. QUINTA: Del arrendamiento. Por este acto
46 Puerto Quetzal RENUEVA EL CONTRATO A GUION QUINIENTOS VEINTIOCHO
47 GUION DOS MIL DIECINUEVE (A-528-2019) de fecha veinticinco (25) de junio de
48 dos mil diecinueve (2019), suscrito entre PUERTO QUETZAL Y ANACAFE, cuyo
49 objeto principal es el arrendamiento del local ciento dos (102), ubicado en el
50 Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de Empresa Portuaria Quetzal,



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.
PBX: 2312-5000
PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com - GUATEMALA, C.A.



1 Municipio de San José, Departamento de Escuintla, el cual tiene una área de
 2 cincuenta y cinco (55) metros cuadrados, manteniendo inalterables los términos y
 3 condiciones pactados en dicho contrato, así como los que se pacten en la presente
 4 renovación de contrato. **SEXTA: Destino.** El local ciento dos (102) ubicado en el
 5 Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, objeto
 6 de la presente renovación de contrato de arrendamiento, será destinado única y
 7 exclusivamente para la instalación de oficinas administrativas para las
 8 operaciones de ANACAFE. **SÉPTIMA: Gravámenes.** Yo, David Berganza Alburéz,
 9 en la calidad con que actúo declaro que el local objeto de la presente renovación
 10 de contrato, se encuentra libre de gravámenes, anotaciones, limitaciones,
 11 prohibiciones y cuestión judicial o administrativa pendiente en su dominio que
 12 pueda afectar los derechos de ANACAFE, pero que, en todo caso, Puerto Quetzal
 13 se somete a los saneamientos de ley. **OCTAVA: Valor de la Renta.** El valor de la
 14 renta mensual que ANACAFE debe pagar a PUERTO QUETZAL en concepto de
 15 arrendamiento del local ciento dos (102) ubicado en el Edificio de Servicios
 16 Auxiliares I, de PUERTO QUETZAL el cual mide cincuenta y cinco metros
 17 cuadrados (55 mts²), es de TRESCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS
 18 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$330.00) mensuales, más el Impuesto al
 19 Valor Agregado (IVA) a razón de SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
 20 AMÉRICA (US \$6.00) por metro cuadrado, de conformidad con lo establecido en el
 21 Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del
 22 Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal así como
 23 la Prestación de Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión
 24 Indirecta. **NOVENA: Forma de pago.** La renta se hará efectiva en quetzales, en
 25 forma mensual y anticipada, al tipo de cambio vigente al vendedor al día en que se



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.

emita la factura, en las oficinas de Puerto Quetzal en la Región Central o Metropolitana, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción 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 el recargo por intereses moratorios equivalentes al uno por millar (1 %) por cada día de atraso, a partir del sexto día. El precio de la renta podría ser incrementado a través de reformas 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 Servicio Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, circunstancia que expresamente acepta ANACAFE. Adicionalmente, ANACAFE, se obliga a pagar a PUERTO QUETZAL por el consumo de los servicios de agua potable, teléfono y energía eléctrica (en lo que fuese aplicable) la cantidad que mensualmente le corresponda y de acuerdo a la tarifa de Puerto Quetzal vigente, así como cualquier exceso que se genere, más el impuesto al valor agregado (IVA). DÉCIMA. Regularización de pagos. ANACAFE acepta expresamente que PUERTO QUETZAL, requiera cualquier pago que estuviera pendiente, dejado de percibir, en concepto de rentas atrasadas y/o servicios adicionales por el local en referencia, el cual deberá incluirse en la primera factura que para el efecto emita el Departamento de Facturación, Cartera y Cobros de PUERTO QUETZAL. DÉCIMA PRIMERA: Plazo. El plazo contractual de la presente renovación es de dos (2) años, contados a partir del cuatro de septiembre del dos mil veintiuno (2021) el cual vencerá el tres (3) de septiembre de dos mil veintitrés (2023). Dicho plazo podrá prorrogarse mediante la suscripción de un nuevo contrato, por un período igual debiendo ANACAFE, solicitarlo por escrito, por lo menos con tres (3) meses



1 de anticipación al vencimiento del mismo, siempre: a) Que se encuentre al día en
 2 el pago del arrendamiento, servicios y otras obligaciones que le correspondan; b)
 3 Que dicha solicitud sea aprobada por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal; y,
 4 c) Las demás condiciones se mantengan inalterables. DÉCIMA SEGUNDA:
 5 Obligaciones y Prohibiciones del Arrendatario. ANACAFE se obliga a lo
 6 siguiente: a) Pagar la renta en la forma, plazo y lugar convenidos, así como los
 7 servicios con que cuenta el local y los que en el futuro le fueran introducidos, sus
 8 conexiones, reconexiones y/o excesos; b) Mantener su calidad de arrendataria, así
 9 como el destino del local, quedándole prohibido en consecuencia: b.a)
 10 Subarrendar total o parcialmente el local dado en arrendamiento y/o darle destino
 11 diferente al señalado; b.b.) Ceder el presente contrato o derechos que conlleva;
 12 b.c) Mantener materiales inflamables o depósitos de bienes peligrosos, nocivos,
 13 detonantes, corrosivos, salitrosos y otros que afecten el local o que pongan en
 14 peligro el edificio o a las personas; y, b.d) Variar la forma del local sin el
 15 consentimiento previo de Puerto Quetzal; c) Mantener un equipo adecuado contra
 16 incendio de acuerdo a lo que estipule Puerto Quetzal; d) Conservar limpios y
 17 libres de obstáculos los lugares adyacentes al local, depositar la basura en el
 18 centro de acopio ubicado en la parte trasera del edificio de Servicios Auxiliares I y
 19 II y efectuar periódicamente la limpieza a los ventanales exteriores; e) Efectuar los
 20 pagos por concepto de agua potable, energía eléctrica y teléfono y sus excesos; f)
 21 Presentar a Puerto Quetzal nómina del personal a su servicio con los datos que
 22 se le solicite; g) Cumplir las disposiciones emanadas de Puerto Quetzal de
 23 cualquier naturaleza que sean relativas a este contrato; h) Cumplir las
 24 estipulaciones pactadas en este contrato, las que señalen las leyes de la República
 25 de Guatemala, sus reglamentos y demás ordenamientos; i) Cumplir con los

Cont. A-584-2021

Puerto Quetzal/-ANACAFE-

Página 7 de 13



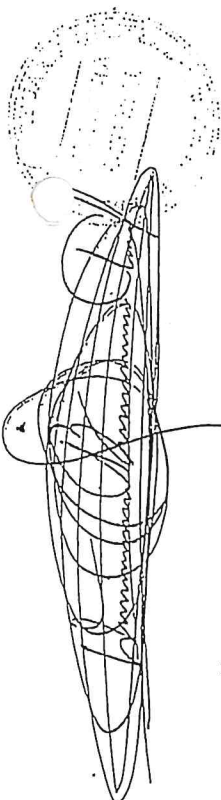
EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
 OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA, PUERTO QUETZAL
 PBX: 7828-3500,
 OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4ª. CALLE 7-53 ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL.
 PBX: 2242 5000

16 requisitos y obligaciones del orden fiscal, laboral, administrativo, económico y
27 demás que le corresponden; j) Permitir la entrada al local arrendado a las
28 personas que debidamente autorizadas por Puerto Quetzal, tengan que practicar
29 visitas con propósitos de inspección o reconocimiento; k) Devolver el local al
30 terminar el arrendamiento, en el estado en que se entregó y solvente; l) Devolver
31 las credenciales o carnés que a costa de Puerto Quetzal se le hayan
32 proporcionado a sus trabajadores al finalizar este contrato, o antes si cesare la
33 relación laboral o contractual; m) Cumplir con las normas o disposiciones técnicas
34 de construcción y estructura especificadas en el mismo, en caso se le autorizara
35 erigir construcciones o mejoras, las cuales quedarán incorporadas al inmueble sin
36 costo para Puerto Quetzal. Las instalaciones desmontables o aquellas que no
37 afecten o destruyan el bien, podrán separarse por ANACAFE, al final del plazo; n)
38 Cancelar los impuestos que le correspondan; ñ) Pagar los gastos de cobro judicial
39 o extrajudicial; o) Aceptar y cumplir con cualquier sanción que le sea impuesta
40 por Puerto Quetzal, en caso de haber cometido infracciones a normativos o
41 reglamentos; p) Responder de todo daño, deterioro o perjuicio que el bien
42 arrendado sufra por su culpa, de sus trabajadores o de cualquier naturaleza que
43 le sea imputable; q) Realizar por su cuenta cada vez que se le requiera, la
44 desinfección y fumigación del local que ocupe previo visto bueno de la Gerencia de
45 Seguridad Integral o en cualquier momento para casos de emergencia; r) Hacer las
46 reparaciones llamadas locativas, salvo si los deterioros provienen de mala calidad
47 o defecto de construcción; y, s) Contar con planes de seguridad industrial,
48 antiterrorista y antinarcótica, acorde con el plan de seguridad de Puerto Quetzal.
49 **DÉCIMA TERCERA: Derechos del Arrendatario.** ANACAFE tiene derecho a lo
50 siguiente: a) Servirse del local dado en arrendamiento conforme los términos



000014

1 convenidos, según su naturaleza y destino; y, b) Estar en posesión del local
2 arrendado durante el plazo del contrato, sin ser perturbada en el uso del mismo.
3 DÉCIMA CUARTA: Estándares de seguridad. ANACAFE queda obligada a
4 sujetarse y acatar las disposiciones en materia de seguridad portuaria de PUERTO
5 QUETZAL, especialmente las derivadas de la implementación del Código
6 Internacional para la Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias
7 (Código PBIP), de la Alianza Empresarial para el Comercio Seguro (BASC), del
8 Sistema de Gestión de Seguridad y Salud Laboral (OHSAS 18,001:2007), del
9 Sistema de Gestión Ambiental (ISO 14,001:2004), y de la Norma para el
10 Aseguramiento de la Cadena de Suministro (ISO 28,001:2007), en lo que fuese
11 aplicable. DÉCIMA QUINTA: Garantías. ANACAFE, deberá otorgar las siguientes
12 garantías: 1) Depósito: Deberá depositar en el Departamento de Tesorería de la
13 Gerencia Financiera de PUERTO QUETZAL, la cantidad de novecientos noventa
14 dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 990.00) o su equivalente en
15 quetzales al tipo de cambio del día en que se haga el depósito, que corresponde a
16 tres (3) meses de renta y que servirá para garantizar el cumplimiento de todas las
17 obligaciones derivadas de este instrumento. Dicho depósito deberá permanecer
18 hasta que PUERTO QUETZAL compruebe que ANACAFE, ha cumplido con las
19 condiciones de este contrato, extendiendo la constancia para su reintegro. El
20 monto del depósito en ningún momento podrá ser utilizado para el pago de cobro
21 de rentas, salvo pacto que posteriormente y por escrito se lleve a cabo entre las
22 partes. En todo caso, el depósito será reintegrado a ANACAFE dentro de los
23 treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de terminación del contrato,
24 siempre y cuando se haya establecido de manera fehaciente que no existe en el
25 local más deterioro que el producido como consecuencia del uso prudente y



Cont. A-584-2021

Puerto Quetzal/-ANACAFE-

Página 9 de 13



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.
PBX: 2212 5000

26 legítimo del mismo, y que el pago de los servicios con que cuenta se encuentra al
27 día. Si existieran daños que reparar o servicios que cubrir, el monto del depósito
28 servirá para el pago de la reparación de los daños existentes o servicios no
29 pagados y se reembolsará el saldo si lo hubiera. La constancia del depósito deberá
30 entregarse en la Unidad de Asesoría Jurídica de **PUERTO QUETZAL**, dentro de los
31 diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la aprobación del presente
32 contrato. 2) **Seguro:** Deberá contratar un seguro de responsabilidad civil que
33 cubra daños y perjuicios que se pudiera causar a bienes de **Puerto Quetzal** o de
34 terceros, por un monto de quinientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de
35 América (US \$ 550.00), monto de acuerdo a lo estipulado en el artículo
36 veinticuatro (24) del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y
37 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa
38 Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo Portuarios bajo el
39 Régimen de Gestión Indirecta, cuya póliza deberá estar vigente durante el plazo
40 del presente contrato. La póliza de dicho seguro deberá presentarse a la Unidad de
41 Asesoría Jurídica de **PUERTO QUETZAL** dentro de los diez (10) días hábiles
42 siguientes a la notificación de la aprobación del presente contrato. **DÉCIMA**
43 **SEXTA: Obligaciones y derechos de Puerto Quetzal.** se obliga a lo siguiente: I)
44 Entregar el local en estado de servir al objeto del arrendamiento, lo cual se hará
45 constar en acta; y, II) Prestar la colaboración necesaria a **ANACAFE**, cuando
46 proceda, con relación a su personal y extender las credenciales respectivas una
47 vez satisfechos los requisitos exigidos para el efecto. **PUERTO QUETZAL** tiene
48 derecho a lo siguiente: a) Dar por terminado el presente contrato sin
49 responsabilidad alguna de su parte, en caso de incumplimiento de una o más de
50 las obligaciones señaladas en la cláusula décima primera de este contrato; y, b)



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.
PBX: 2312-5000
PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com - GUATEMALA, C.A.

1 Incrementar el valor de la renta mediante reformas al Reglamento Interno para
2 Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y
3 Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio
4 Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; y en las disposiciones
5 contenidas en el Código Civil. **DÉCIMA SÉPTIMA: Impuestos.** ANACAFE, queda
6 obligada al pago de los impuestos fiscales y tributarios a que está afecta por
7 motivo de este contrato y a cumplir cualquier disposición legal que emita el
8 Ministerio de Finanzas Públicas y/o la Superintendencia de Administración
9 Tributaria (SAT) sobre el particular. **DÉCIMA OCTAVA: Controversias.** Cualquier
10 controversia o reclamación que surja entre las partes derivada de la interpretación
11 y aplicación de este contrato, será solucionada conciliatoriamente entre la
12 Autoridad Administrativa Superior de PUERTO QUETZAL y ANACAFE, pero si no
13 fuere posible llegar a un acuerdo, la cuestión o cuestiones a dilucidarse se
14 someterán a conocimiento y resolución de la Autoridad Superior de PUERTO
15 QUETZAL. Si persistiere el diferendo se podrá acudir al Tribunal de lo
16 Contencioso Administrativo. **DÉCIMA NOVENA: Caso Fortuito o Causa de**
17 **Fuerza Mayor.** Las partes no incurren en responsabilidad por falta de
18 cumplimiento de sus respectivas obligaciones como consecuencia de caso fortuito
19 o causa de fuerza mayor, entendiéndose como tales, un acontecimiento
20 imprevisible o bien previsible pero insuperable y fuera del control razonable de los
21 contratantes. Cuando por alguna de estas causas debidamente comprobadas se
22 afecte el cumplimiento parcial o total del contrato, PUERTO QUETZAL o
23 ANACAFE, según corresponda, exponiendo las razones que justifiquen su
24 incumplimiento, le comunicará a la otra parte para que se proceda a hacer una
25 evaluación y tomar las medidas correctivas que el caso amerite. **VIGÉSIMA: Modo**

Cont. A-584-2021.

Puerto Quetzal/-ANACAFE-

Página 11 de 13



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.
 PBX: 2312-5000
 PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com GUATEMALA, C.A.

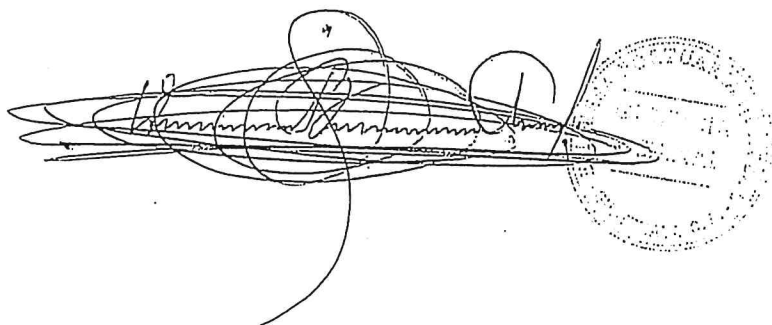
26 de terminar el contrato. El presente contrato se dará por terminado en los casos
27 siguientes: a) Por vencimiento del plazo o de las renovaciones o prórrogas
28 concedidas; b) Por convenio expreso entre las partes; c) Por solicitud de ANACAFE
29 la cual deberá realizar con sesenta (60) días de anticipación; d) Por rescisión del
30 contrato de conformidad con la ley; y, d) Por las causas señaladas en la ley y en el
31 presente contrato. **VIGÉSIMA PRIMERA: Terminación Anticipada del Contrato.**
32 **PUERTO QUETZAL** podrá dar por terminado el presente contrato en forma
33 anticipada y unilateral, sin responsabilidad alguna de su parte y sin necesidad de
34 acudir a la vía judicial, para lo cual bastará la notificación del acuerdo de la
35 Autoridad Superior de **PUERTO QUETZAL** que así lo disponga, en cualquiera de
36 los casos siguientes: a) Por incumplimiento de las obligaciones contraídas en este
37 contrato; b) Por falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas; c) Si
38 **ANACAFE** pone en peligro otros bienes dentro del local arrendado, sin tomar las
39 precauciones necesarias o haya renuencia a acatar disposiciones de **PUERTO**
40 **QUETZAL**; d) Por subarrendar parcial o totalmente el local dado en arrendamiento
41 sin previa autorización de **PUERTO QUETZAL**; así como las instalaciones que
42 sean construidas; e) Por abandono del local arrendado; f) Por incumplimiento de
43 las leyes, reglamentos o disposiciones administrativas emitidas para el buen
44 funcionamiento de **PUERTO QUETZAL**; y, g) Por cualquier otra causa de las
45 establecidas en el artículo veintiséis (26) del Reglamento Interno para Regular y
46 Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de
47 la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo -
48 Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **VIGÉSIMA SEGUNDA: Lugar**
49 **para recibir notificaciones.** Las partes señalan como lugar para recibir
50 notificaciones, citaciones y/o emplazamientos, las direcciones siguientes: 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.
PBX: 2312-5000
PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com - GUATEMALA, C.A.

1 PUERTO QUETZAL, sus oficinas centrales ubicadas en kilómetro ciento dos (102)
 2 autopista Escuintla - Puerto Quetzal, municipio de San José del departamento de
 3 Escuintla; y, b) ANACAFE la quinta calle cero guion cincuenta, zona catorce (5ta.
 4 Calle 0-50 zona 14), Municipio de Guatemala del departamento de Guatemala,
 5 comprometiéndose en todo caso a notificar por escrito y con aviso de recepción a
 6 PUERTO QUETZAL, de cualquier cambio que sufra la dirección señalada para
 7 recibir notificaciones, en el entendido de que si no cumple con esta obligación, se
 8 tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones y emplazamientos
 9 que se le hagan en la dirección indicada en este instrumento. VIGÉSIMA
 10 TERCERA: Aprobación. Para que este contrato surta sus efectos legales y obligue
 11 a las partes a su cumplimiento, es indispensable que sea aprobado por la
 12 Autoridad Superior de Puerto Quetzal. VIGÉSIMA CUARTA: Aceptación. Ambas
 13 partes leemos íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, objeto, validez
 14 y demás efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos en siete (7) hojas de
 15 papel membretado de Puerto Quetzal.



Impd C...