

At. al cliente y Annot

OF. 240-PQ-0448-07/2022

Ingresado are
21/7/22.

Puerto Quetzal, Escuintla
19 de julio de 2022



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
Licenciada
Ana Luisa Mejía
Jefe Unidad de Asesoría y Planificación Portuaria
Empresa Portuaria Quetzal
Presente



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

- Acuerdo No. JD GUION CERO SEIS GUION CINCUENTA GUION DOS MIL VEINTIDOS (JD-06-50-2022) que consta en el punto sexto (6°) del acta número cincuenta (50) del año dos mil veintidós (2022), de fecha ocho (8) de julio del año dos mil veintidós (2022), notificado el catorce (14) de julio de dos mil veintidós (2022), a esta Unidad de Asesoría Jurídica.
- Contrato Administrativo A-674-2022, de fecha seis (6) de abril de 2022, que contiene el contrato de arrendamiento de local 109, ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares II, propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, a nombre de la entidad **CHIQUITA GUATEMALA, SOCIEDAD ANÓNIMA**.



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

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	Cuarta: Identificación del Inmueble. Quinta: Objeto Del Arrendamiento. Décima: Plazo.
Departamento de Facturación Cartera y Cobro	Cuarta: Identificación del Inmueble. Quinta: Objeto Del Arrendamiento. Séptima: Renta. Décima: Plazo. Décima Cuarta: Garantías.
Gerencia de Seguridad Integral	Cuarta: Identificación del Inmueble. Quinta: Objeto Del Arrendamiento. Séptima: Renta. Décima: Plazo. Décima Cuarta: Garantías.
Gerencia de Operaciones.	Cuarta: Identificación del Inmueble. Quinta: Objeto Del Arrendamiento. Séptima: Renta. Décima: Plazo. Décima Primera: Obligaciones de Chiquita Guatemala. Décima Segunda: Derechos de Chiquita Guatemala. Décima Cuarta: Garantías. Décima Quinta: Obligaciones y Derechos de Puerto Quetzal.


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



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 Sexto (6º) del acta número cincuenta (50) de fecha ocho de julio de dos mil veintidós, de la Sesión Extraordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: **JD GUION CERO SEIS GUION CINCUENTA GUION DOS MIL VEINTIDÓS (JD-06-50-2022).** **CONSIDERANDO:** Que mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero seis guion veinte guion dos mil veintidós (JD-06-20-2022) de fecha catorce de marzo de dos mil veintidós, se acordó Autorizar la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento del local ciento nueve (109), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares II, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, a favor de la entidad Chiquita Guatemala, Sociedad Anónima, por un plazo de tres (3) años contados a partir del día siguiente de la notificación de la aprobación del Contrato, el cual se destinará para el funcionamiento de oficinas administrativas para sus operaciones en Puerto Quetzal; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen número DICT guión COM guión cero seis guión dos mil veintidós (DICT-COM-06-2022), de fecha nueve de marzo de dos mil veintidós; **CONSIDERANDO:** Que en virtud de la autorización otorgada por este cuerpo colegiado, la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Chiquita Guatemala, Sociedad Anónima, suscribieron el contrato administrativo número A guión seiscientos setenta y cuatro guión dos mil veintidós (A-674-2022) de fecha seis de abril de dos mil veintidós, cuyo objeto es el arrendamiento del local ciento nueve (109), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares II, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de tres (3) años contados a partir de la notificación de la aprobación del contrato. **CONSIDERANDO:** Que dentro del expediente de mérito, obra el Dictamen Jurídico número DICT punto doscientos cuarenta guión ciento veintiocho guión dos mil veintidós (DICT.240-128-2022), emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Empresa Portuaria Quetzal con fecha veinte de junio de dos mil veintidós, en el cual se indica que legalmente es procedente que Junta Directiva apruebe el contrato administrativo número A guion seiscientos setenta y cuatro guion dos mil veintidós (A-

JD-06-50-2022 – Aprobación de contrato Chiquita 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

674-2022), de fecha seis de abril de dos mil veintidós, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y Chiquita Guatemala, Sociedad Anónima, toda vez que se determinó que en su elaboración se ha cumplido con los requisitos formales y sustanciales, establecidos dentro de la normativa interna aplicable el caso concreto.

CONSIDERANDO: Que mediante oficio número OF guion doscientos diez guion GG guion ciento veintiséis guion dos mil veintidós diagonal FAAQ diagonal mmf (OF-210-GG-126-2022/FAAQ/mmf), de fecha siete de julio 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 administrativo número A guión seiscientos setenta y cuatro guión dos mil veintidós (A-674-2022) de fecha seis de abril de dos mil veintidós, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Chiquita Guatemala, Sociedad Anónima, cuyo objeto es el arrendamiento del local ciento nueve (109), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares II, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de tres (3) años contados a partir de la notificación de la aprobación del contrato. **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 guión seiscientos setenta y cuatro guión dos mil veintidós (A-674-2022) de fecha seis de abril de dos mil veintidós, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Chiquita Guatemala, Sociedad Anónima, cuyo objeto es el arrendamiento del local ciento nueve (109), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares II, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de tres (3) años contados a partir de la notificación de la aprobación del contrato. **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, número, sello y

JD-06-50-2022 – Aprobación de contrato Chiquita 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

3

firmando 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 ocho de julio de dos mil veintidós. -----



LIC. FRANCISCO ANTONIO ANLEU QUIJADA
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA



LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ SILVA
SECRETARIO GENERAL

NUM. _____

REF. _____

Arrendamiento de local 109
Servicios Auxiliares II
Chiquita Guatemala, S. A.

1 **CONTRATO ADMINISTRATIVO A-674-2022.** En Puerto Quetzal, municipio de San
2 José del departamento de Escuintla, el seis de abril de dos mil veintidós,
3 **NOSOTROS:** Por una parte, **Francisco Antonio Anleu Quijada**, de treinta y ocho
4 años de edad, casado, guatemalteco, Abogado y Notario, de éste domicilio, me
5 identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de
6 Identificación (CUI) número dos mil quinientos sesenta y cinco, veinticinco mil
7 seiscientos noventa y dos, cero ciento uno (2565 25692 0101), extendido por el
8 Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, actúo en
9 mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la Empresa Portuaria
10 Quetzal, personería que acredito por medio de certificación de fecha diez de febrero de
11 dos mil veintidós, extendida en la ciudad de Guatemala, por el Gerente de Recursos
12 Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, del Acuerdo Gubernativo de
13 Nombramiento número dos (2) de fecha tres de febrero de dos mil veintidós, emitido
14 por el Presidente de la República de Guatemala, registrado en la casilla número dos
15 (2), folio cero dieciocho (018), libro siete (7) del Registro de Nombramientos de la
16 Secretaría General de la Presidencia de la República; certificación de fecha diez de
17 febrero de dos mil veintidós, extendida en la ciudad de Guatemala por el Gerente de
18 Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, del acta de toma de posesión
19 del cargo número cero cero uno – dos mil veintidós (001-2022), de fecha cuatro de
20 febrero de dos mil veintidós, suscrita en el libro de actas varias de la Gerencia de
21 Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, autorizado por la Contraloría
22 General de Cuentas bajo el número de registro L dos veintiocho mil ciento sesenta y
23 siete (L2 28167), de fecha diecinueve de mayo de dos mil quince, donde consta que
24 tomé posesión del cargo para el cual fui nombrado, en adelante denominado
25 simplemente Puerto Quetzal. Y por la otra parte, **Ramses Orlando Lobo Ortiz**, de

Cont. A-674-2022 Puerto Quetzal/Chiquita Guatemala, S. A.

NIT. 513951-1

1

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: KM.102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
TELEFONOS: 7828-3500 • 7881-1205 • 7881-1555 • 7881-1404

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 • FAX: 2361-1327

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



26 cincuenta y cuatro años de edad, casado, hondureño, Ingeniero Eléctrico, con
27 domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal
28 de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI) número tres mil
29 cuatrocientos setenta y siete, veinticuatro mil setecientos cuarenta y cuatro, cero
30 ciento uno (3477 24744 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas
31 (RENAP) de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de Gerente de Logística y
32 Representante Legal de la entidad denominada Chiquita Guatemala, Sociedad
33 Anónima, extremo que acredito con el acta notarial de nombramiento de fecha once
34 de marzo de dos mil once, autorizada en la ciudad de Guatemala por el notario Sergio
35 Javier Flores Sandoval, inscrita en el Registro Mercantil General de la República de
36 Guatemala, bajo el número de registro trescientos cincuenta y dos mil seis (352006),
37 folio trescientos cuarenta y nueve (349), del libro doscientos setenta y nueve (279) de
38 Auxiliares de Comercio, en adelante denominada simplemente Chiquita Guatemala.
39 Toda la documentación relacionada se tuvo a la vista. Ambas partes aseguramos: a)
40 Ser de los datos de identificación personal antes indicados; b) Hallarnos en el libre
41 ejercicio de nuestros derechos civiles; y, c) Reconocemos que las representaciones
42 que ambos ejercitamos son suficientes, de conformidad con la ley y a nuestro juicio
43 para celebrar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL**, de conformidad con
44 las siguientes cláusulas: **PRIMERA: Antecedentes.** Manifestamos los otorgantes lo
45 siguiente: a) Mediante contrato administrativo número A – seiscientos treinta y cinco
46 – dos mil dieciocho (A-635-2018), de fecha diecinueve de junio de dos mil dieciocho,
47 ambos otorgantes celebramos contrato de arrendamiento por el local ciento nueve
48 (109), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares II, propiedad de Puerto Quetzal,
49 por el plazo de tres (3) años, en adelante denominado contrato original; b) Chiquita
50 Guatemala, con fecha veintiocho de febrero de dos mil veintidós, solicitó a Puerto

NUM. _____

REF. _____

1 Quetzal en calidad de arrendamiento, el local ciento nueve (109), ubicado en el
2 edificio de Servicios Auxiliares II, propiedad de Puerto Quetzal; c) La solicitud fue
3 calificada por la Comisión Técnica de Puerto Quetzal, según dictamen número DICT –
4 COM – cero seis – dos mil veintidós (DICT-COM-06-2022), de fecha nueve de marzo
5 de dos mil veintidós, aprobada mediante acuerdo número JD – cero seis – veinte –
6 dos mil veintidós (JD-06-20-2022), contenido en el punto sexto (6º.) del acta número
7 veinte (20), de la sesión ordinaria de Junta Directiva celebrada el catorce de marzo de
8 dos mil veintidós. **SEGUNDA: Base legal.** El presente contrato se suscribe con base
9 en el Decreto Ley 100-85 (Ley Orgánica de Puerto Quetzal) y su reglamento; en el
10 Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio
11 Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la
12 Prestación de Servicio Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; en
13 las disposiciones contenidas en el Código Civil; y, en el Acuerdo de Junta Directiva
14 número JD – cero seis – veinte – dos mil veintidós (JD-06-20-2022), de fecha catorce
15 de marzo de dos mil veintidós. **TERCERA: Naturaleza.** El presente contrato es de
16 naturaleza administrativa, por consiguiente tanto Chiquita Guatemala como el
17 personal que ésta contrate no tendrá relación laboral alguna con Puerto Quetzal.
18 **CUARTA: Identificación del inmueble.** Yo, Francisco Antonio Anleu Quijada,
19 manifiesto en la calidad con que actúo, que mi representada es propietaria de la finca
20 inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número doce (12), folio doce
21 (12), del libro doscientos veinte (220) de Escuintla, tal como lo acredita con el primer
22 testimonio de la escritura pública número veintisiete (27) de fecha quince de mayo de
23 mil novecientos ochenta y nueve, autorizada en la ciudad de Guatemala, por la
24 notaria Catalina Cortés Aguilar, cuyas medidas y colindancias constan en su
25 respectiva inscripción de dominio, dentro de la cual se encuentra el edificio de

Cont. A-674-2022

Puerto Quetzal/Chiquita Guatemala, S. A.

NIT. 513951-1

3

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: KM.102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
TELEFONOS: 7828-3500 • 7881-1205 • 7881-1555 • 7881-1404

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 • FAX: 2361-1327
PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com • GUATEMALA, C.A.



26 Servicios Auxiliares II. **QUINTA: Objeto del arrendamiento.** Por este acto Puerto
27 Quetzal otorga en arrendamiento a Chiquita Guatemala, el local número ciento nueve
28 (109), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares II de Puerto Quetzal, municipio de
29 San José del departamento de Escuintla, el cual tiene un área de cincuenta y cinco
30 metros cuadrados (55 m²), y que será destinado para el funcionamiento de oficinas
31 administrativas para sus operaciones en Puerto Quetzal. **SEXTA: Gravámenes.** Yo,
32 Francisco Antonio Anleu Quijada, declaro en la calidad con que actúo, que el local
33 objeto del presente arrendamiento, está libre de gravámenes, anotaciones,
34 limitaciones, prohibiciones y cuestión judicial o administrativa pendiente en su
35 dominio que pueda afectar los derechos de Chiquita Guatemala, pero que en todo
36 caso, Puerto Quetzal se somete a los saneamientos de ley. **SÉPTIMA: Renta.** El valor
37 de la renta es de trescientos treinta dólares de los Estados Unidos de América (US \$
38 330.00) mensuales, más el impuesto al valor agregado (IVA), a razón de seis dólares
39 de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (US \$ 6.00/m²) más el
40 impuesto al valor agregado (IVA), de conformidad con lo estipulado en el Reglamento
41 Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario,
42 Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de
43 Servicio Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **OCTAVA: Forma**
44 **de pago.** La renta se hará efectiva en quetzales de forma mensual y anticipada, al
45 tipo de cambio vigente al vendedor al día en que se emita la factura, en las oficinas de
46 Puerto Quetzal en la Región Central o Metropolitana, sin necesidad de cobro ni
47 requerimiento alguno dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la
48 factura correspondiente. La falta de pago de la renta mensual, en la forma y tiempo
49 establecidos da derecho a Puerto Quetzal, a aplicar el recargo por intereses
50 moratorios equivalentes al uno por millar (1 %) por cada día de atraso, a partir del

NUM. _____

REF. _____

1 sexto día. El precio de la renta podría ser incrementado a través de reformas o
2 actualización del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y
3 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa
4 Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo – Portuarios bajo el
5 Régimen de Gestión Indirecta. Adicionalmente, Chiquita Guatemala se obliga a pagar
6 a Puerto Quetzal por el consumo de los servicios de agua potable, teléfono y energía
7 eléctrica (en lo que fuese aplicable) la cantidad que mensualmente le corresponda y
8 de acuerdo a la tarifa de Puerto Quetzal vigente, así como cualquier exceso que se
9 genere, más el impuesto al valor agregado. **NOVENA. Regularización de pagos.**
10 Chiquita Guatemala acepta expresamente que se obliga al pago de las rentas dejadas
11 de percibir y demás servicios que tuviere pendientes, suma que se hará efectiva en la
12 primera factura que sobre el presente arrendamiento emita el Departamento de
13 Facturación Cartera y Cobros de Puerto Quetzal. En cuanto a las rentas ordinarias se
14 pagarán con la emisión de las facturas que se generen derivadas del presente
15 contrato, de acuerdo a las condiciones que para el efecto establece la cláusula octava
16 del presente contrato. **DÉCIMA: Plazo.** El plazo del presente contrato es de tres (3)
17 años, contados a partir de la notificación de la aprobación del contrato. Dicho plazo
18 podrá prorrogarse mediante la suscripción de un nuevo contrato, por un período
19 igual debiendo Chiquita Guatemala solicitarlo por escrito, por lo menos con treinta
20 (30) días de anticipación al vencimiento del mismo, siempre: a) Que se encuentre al
21 día en el pago del arrendamiento, servicios y otras obligaciones que le correspondan;
22 b) Que dicha solicitud sea aprobada por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal; y,
23 c) Las demás condiciones se mantengan inalterables. **DÉCIMA PRIMERA:**
24 **Obligaciones de Chiquita Guatemala.** Chiquita Guatemala se obliga a lo siguiente:
25 1) Pagar la renta en la forma, plazo y lugar convenidos, así como los servicios con que

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: KM.102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL

TELEFONOS: 7828-3500 • 7881-1205 • 7881-1555 • 7881-1404

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 • FAX: 2361-1327

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



26 cuenta el local y los que en el futuro le fueran introducidos, sus conexiones,
27 reconexiones y/o excesos; 2) Mantener su calidad de arrendataria, así como el
28 destino del local, quedándole prohibido en consecuencia: a) Subarrendar total o
29 parcialmente el local dado en arrendamiento y/o darle destino diferente al señalado;
30 b) Ceder el presente contrato o derechos que conlleva; c) Mantener materiales
31 inflamables o depósitos de bienes peligrosos, nocivos, detonantes, corrosivos,
32 salitrosos y otros que afecten el local o que pongan en peligro el edificio o a las
33 personas; y, d) Variar la forma del local sin el consentimiento previo de Puerto
34 Quetzal; 3) Mantener un equipo adecuado contra incendio de acuerdo a lo que
35 estipule Puerto Quetzal; 4) Conservar limpios y libres de obstáculos los lugares
36 adyacentes al local, depositar la basura en el centro de acopio ubicado en la parte
37 trasera del edificio de Servicios Auxiliares I y II y efectuar periódicamente la limpieza
38 a los ventanales exteriores; 5) Efectuar los pagos por concepto de agua potable,
39 energía eléctrica y teléfono y sus excesos; 6) Presentar a Puerto Quetzal nómina del
40 personal a su servicio con los datos que se le solicite; 7) Cumplir las disposiciones
41 emanadas de Puerto Quetzal de cualquier naturaleza que sean relativas a este
42 contrato; 8) Cumplir las estipulaciones pactadas en este contrato, las que señalen las
43 leyes de la República de Guatemala, sus reglamentos y demás ordenamientos; 9)
44 Cumplir con los requisitos y obligaciones del orden fiscal, laboral, administrativo,
45 económico y demás que le corresponden; 10) Permitir la entrada al local arrendado a
46 las personas que debidamente autorizadas por Puerto Quetzal, tengan que practicar
47 visitas con propósitos de inspección o reconocimiento; 11) Devolver el local al
48 terminar el arrendamiento, en el estado en que se entregó y solvente; 12) Devolver las
49 credenciales o carnés que a costa de Puerto Quetzal se le hayan proporcionado a sus
50 trabajadores al finalizar este contrato, o antes si cesare la relación laboral o

NUM. _____

REF. _____

1 contractual; 13) Cumplir con las normas o disposiciones técnicas de construcción y
2 estructura especificadas en el mismo, en caso se le autorizara erigir construcciones o
3 mejoras, las cuales quedarán incorporadas al inmueble sin costo para Puerto
4 Quetzal. Las instalaciones desmontables o aquellas que no afecten o destruyan el
5 bien, podrán separarse por Chiquita Guatemala al final del plazo; 14) Cancelar los
6 impuestos que le correspondan; 15) Pagar los gastos de cobro judicial o extrajudicial;
7 16) Aceptar y cumplir con cualquier sanción que le sea impuesta por Puerto Quetzal,
8 en caso de haber cometido infracciones a normativos o reglamentos; 17) Responder
9 de todo daño, deterioro o perjuicio que el bien arrendado sufra por su culpa, de sus
10 trabajadores o de cualquier naturaleza que le sea imputable; 18) Realizar por su
11 cuenta, cada vez que se le requiera, la desinfección y fumigación del local que ocupe,
12 previo visto bueno de la Gerencia de Seguridad Integral o en cualquier momento para
13 casos de emergencia; 19) Hacer las reparaciones llamadas locativas, salvo si los
14 deterioros provienen de mala calidad o defecto de construcción; y, 20) Contar con
15 planes de seguridad industrial, antiterrorista y antinarcótica, acorde con el plan de
16 seguridad de Puerto Quetzal. **DÉCIMA SEGUNDA: Derechos de Chiquita**
17 **Guatemala.** Chiquita Guatemala tiene derecho a lo siguiente: a) Servirse del local
18 dado en arrendamiento conforme los términos convenidos, según su naturaleza y
19 destino; y, b) Estar en posesión del local arrendado durante el plazo del contrato, sin
20 ser perturbada en el uso del mismo. **DÉCIMA TERCERA: Estándares de seguridad.**
21 Chiquita Guatemala queda obligada a sujetarse y acatar las disposiciones en materia
22 de seguridad portuaria de Puerto Quetzal, especialmente las derivadas de la
23 implementación del Código Internacional para la Protección de los Buques y de las
24 Instalaciones Portuarias (Código PBIP), Sistema de Gestión en Control y Seguridad
25 BASC Versión cinco – dos mil diecisiete (BASC V5-2017) y su Estándar cinco punto

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: KM.102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL

TELEFONOS: 7828-3500 • 7881-1205 • 7881-1555 • 7881-1404

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 • FAX: 2361-1327

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



26 cero punto uno (5.0.1) Sistema de Gestión Ambiental ISO catorce mil uno dos puntos
27 dos mil quince (ISO 14001:2015), Sistema de Gestión de la Seguridad para Cadena
28 de Suministro ISO veintiocho mil dos puntos dos mil siete (ISO 28000:2007), Sistema
29 de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo ISO cuarenta y cinco mil uno dos
30 puntos dos mil dieciocho (ISO 45001:2018) Acuerdo Gubernativo doscientos
31 veintinueve – dos mil catorce (229-2014) y sus reformas treinta y tres – dos mil
32 dieciséis (33-2016) y Acuerdos de Seguridad entre Puerto Quetzal y el Asociado de
33 Negocio. **DÉCIMA CUARTA: Garantías.** Chiquita Guatemala deberá otorgar las
34 siguientes garantías: 1) Depósito: Deberá depositar en el Departamento de Tesorería
35 de la Gerencia Financiera de Puerto Quetzal, la cantidad de novecientos noventa
36 dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 990.00) o su equivalente en
37 quetzales al tipo de cambio del día en que se haga el depósito, que corresponde a tres
38 (3) meses de renta y que servirá para garantizar el cumplimiento de todas las
39 obligaciones derivadas de este instrumento. Dicho depósito deberá permanecer hasta
40 que Puerto Quetzal compruebe que Chiquita Guatemala ha cumplido con las
41 condiciones de este contrato, extendiendo la constancia para su reintegro. El monto
42 del depósito en ningún momento podrá ser utilizado para el pago de cobro de rentas,
43 salvo pacto que posteriormente y por escrito se lleve a cabo entre las partes. En todo
44 caso, el depósito será reintegrado a Chiquita Guatemala dentro de los treinta (30)
45 días calendario siguientes a la fecha de terminación del contrato, siempre y cuando
46 se haya establecido de manera fehaciente que no existe en el local más deterioro que
47 el producido como consecuencia del uso prudente y legítimo del mismo, y que el pago
48 de los servicios con que cuenta se encuentra al día. Si existieran daños que reparar o
49 servicios que cubrir, el monto del depósito servirá para el pago de la reparación de los
50 daños existentes o servicios no pagados y se reembolsará el saldo si lo hubiera. La

NUM. _____

REF. _____

1 constancia del depósito deberá entregarse en la Unidad de Asesoría Jurídica de
2 Puerto Quetzal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la
3 aprobación del presente contrato. 2) Seguro: Deberá contratar un seguro de
4 responsabilidad civil que cubra daños y perjuicios que se pudiera causar a bienes de
5 Puerto Quetzal o de terceros, por un monto no menor de quinientos cincuenta dólares
6 de los Estados Unidos de América (US \$ 550.00), cuya póliza deberá estar vigente
7 durante el plazo del presente contrato. La póliza de dicho seguro deberá presentarse
8 a la Unidad de Asesoría Jurídica de Puerto Quetzal, dentro de los diez (10) días
9 hábiles siguientes a la notificación de la aprobación del presente contrato. **DÉCIMA**
10 **QUINTA: Obligaciones y derechos de Puerto Quetzal.** Puerto Quetzal se obliga a lo
11 siguiente: 1) Entregar el local en estado de servir al objeto del arrendamiento, lo cual
12 se hará constar en acta; y, 2) Prestar la colaboración necesaria a Chiquita
13 Guatemala, cuando proceda, con relación a su personal y extender las credenciales
14 respectivas una vez satisfechos los requisitos exigidos para el efecto. Puerto Quetzal
15 tiene derecho a lo siguiente: 1) Dar por terminado el presente contrato sin
16 responsabilidad alguna de su parte, en caso de incumplimiento de una o más de las
17 obligaciones señaladas en la cláusula décima primera de este contrato; y, 2)
18 Incrementar el valor de la renta mediante reformas al Reglamento Interno para
19 Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y
20 Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio
21 Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; y en las disposiciones
22 contenidas en el Código Civil. **DÉCIMA SEXTA: Impuestos.** Chiquita Guatemala,
23 queda obligada al pago de los impuestos fiscales y tributarios a que está afecta por
24 motivo de este contrato y a cumplir cualquier disposición legal que emita el Ministerio
25 de Finanzas Públicas y/o la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT)

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: KM.102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL

TELEFONOS: 7828-3500 • 7881-1205 • 7881-1555 • 7881-1404

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 • FAX: 2361-1327

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



26 sobre el particular. **DÉCIMA SÉPTIMA: Controversias.** Cualquier controversia o
27 reclamación que surja entre las partes derivada de la interpretación y aplicación de
28 este contrato, será solucionada conciliatoriamente entre la Autoridad Administrativa
29 Superior de Puerto Quetzal y Chiquita Guatemala, pero si no fuere posible llegar a un
30 acuerdo, la cuestión o cuestiones a dilucidarse se someterán a conocimiento y
31 resolución de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal, si persistiere el diferendo,
32 previo a agotarse los recursos administrativos, se podrá acudir al Tribunal de lo
33 Contencioso Administrativo. **DÉCIMA OCTAVA: Caso fortuito o causa de fuerza**
34 **mayor.** Las partes no incurren en responsabilidad por falta de cumplimiento de sus
35 respectivas obligaciones como consecuencia de caso fortuito o causa de fuerza mayor,
36 entendiéndose como tales, un acontecimiento imprevisible o bien previsible pero
37 insuperable y fuera del control razonable de los contratantes. Cuando por alguna de
38 estas causas debidamente comprobadas se afecte el cumplimiento parcial o total del
39 contrato, Puerto Quetzal o Chiquita Guatemala según corresponda, exponiendo las
40 razones que justifiquen su incumplimiento, le comunicará a la otra parte para que se
41 proceda a hacer una evaluación y tomar las medidas correctivas que el caso amerite.
42 **DÉCIMA NOVENA. Modo de terminar el contrato.** El presente contrato se dará por
43 terminado en los casos siguientes: a) Por vencimiento del plazo o de las renovaciones
44 o prórrogas concedidas; b) Por convenio expreso entre las partes; c) Por solicitud de
45 Chiquita Guatemala; d) Por rescisión del contrato de conformidad con la ley; y, d) Por
46 las causas señaladas en la ley y en el presente contrato. En el caso que Chiquita
47 Guatemala por cualquier causa devuelva el local antes del vencimiento del plazo,
48 deberá pagar a Puerto Quetzal las rentas que cubran el plazo restante o de sus
49 prórrogas hasta el total vencimiento. **VIGÉSIMA: Terminación anticipada del**
50 **contrato.** Puerto Quetzal podrá dar por terminado el presente contrato en forma

NUM. _____

REF. _____

1 anticipada y unilateral, sin responsabilidad alguna de su parte y sin necesidad de
2 acudir a la vía judicial, para lo cual bastará la notificación del acuerdo de la
3 Autoridad Superior de Puerto Quetzal que así lo disponga, en cualquiera de los casos
4 siguientes: a) Por incumplimiento de las obligaciones contraídas en este contrato; b)
5 Por falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas; c) Si Chiquita Guatemala
6 pone en peligro otros bienes dentro del local arrendado, sin tomar las precauciones
7 necesarias o haya renuencia a acatar disposiciones de Puerto Quetzal; d) Por
8 subarrendar parcial o totalmente el local dado en arrendamiento sin previa
9 autorización de Puerto Quetzal; así como las instalaciones que sean construidas; e)
10 Por abandono del local arrendado; f) Por incumplimiento de las leyes, reglamentos o
11 disposiciones administrativas emitidas para el buen funcionamiento de Puerto
12 Quetzal; y, g) Por cualquier otra causa de las establecidas en el artículo 26 del
13 Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio
14 Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la
15 Prestación de Servicio Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta.
16 **VIGÉSIMA PRIMERA: Lugar para recibir notificaciones.** Las partes señalan como
17 lugar para recibir notificaciones, citaciones y/o emplazamientos, las direcciones
18 siguientes: a) Puerto Quetzal, sus oficinas centrales ubicadas en kilómetro ciento dos
19 (102) autopista Escuintla - Puerto Quetzal, municipio de San José del departamento
20 de Escuintla; y, b) Chiquita Guatemala, la diagonal seis (6), diez – sesenta y cinco,
21 zona diez (10-65 Z. 10), Centro Gerencial Las Margaritas, Torre I, nivel diecinueve
22 (19), oficina mil novecientos dos (1902), del municipio de Guatemala, departamento
23 de Guatemala, comprometiéndose en todo caso a notificar por escrito y con aviso de
24 recepción a Puerto Quetzal, de cualquier cambio que sufra la dirección señalada para
25 recibir notificaciones, en el entendido de que si no cumple con esta obligación, se

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: KM.102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL

TELEFONOS: 7828-3500 • 7881-1205 • 7881-1555 • 7881-1404

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 • FAX: 2361-1327

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



26 tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que
27 se le hagan en la dirección indicada en este instrumento. **VIGÉSIMA SEGUNDA:**
28 **Aprobación.** Para que este contrato surta sus efectos legales y obligue a las partes a
29 su cumplimiento, es indispensable que sea aprobado por la Autoridad Superior de
30 Puerto Quetzal. **VIGÉSIMA TERCERA: Aceptación.** Ambas partes leemos
31 íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos
32 legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos en seis (6) hojas de papel membretado
33 de Puerto Quetzal.



A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

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

27/07/2022
11:55

En la Ciudad de Guatemala, el día veintidós del Julio de dos mil veintidós, siendo las diez y cinco horas con veintidós minutos, procedo a **NOTIFICAR** a RAMSES ORLANDO LOBO ORTIZ, quien actúa en calidad de Gerente de Logística y Representante Legal de la entidad **Chiquita Guatemala**, Sociedad Anónima, el contenido del Acuerdo No. **JD GUION CERO SEIS GUION CINCUENTA GUION DOS MIL VEINTIDÓS (JD-06-50-2022)** que consta en el punto sexto (6°) del acta número cincuenta (50) del año dos mil veintidós (2022), de fecha ocho (8) de julio del año dos mil veintidós (2022), y el Contrato Administrativo número A-674-2022, de fecha seis (6) de abril del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre Puerto Quetzal y la entidad Chiquita Guatemala, Sociedad Anónima. Por medio de cédula de notificación que entregué a: Douglas Godoy, con las formalidades de ley. La diagonal seis (6), diez guion sesenta y cinco zona diez (10-65 Z. 10), Centro Comercial las Margaritas, Torre I, Nivel diecinueve (19), oficina mil novecientos dos (1902), municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, quien de enterado Si Firmó. Douglas

DOY FE:

F.

Marco Cerna
Notificador

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO
RECIBIDO
25 JUL 2022
AREA SECRETARIAL
HORA: 12:00 FIRMA: [Firma]

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
ATENCIÓN AL CLIENTE
RECIBIDO
27 JUL 2022
HORA: 11:30 F. [Firma]