

Amend. y A.H. al punto

OF. 240-PQ-0623-11/2023

*Ingresado are
13/11/23*

Puerto Quetzal, Escuintla
8 de noviembre de 2023

Licenciado
Edgar Antonio Lorenzo
Jefe Unidad de Comercialización y Mercadeo
Licenciado
Luis Socop Tzay
Auditor Interno
Licenciado
Santos Aurelio Álvarez Ramírez
Jefe Departamento de Facturación Cartera y Cobro
Ingeniera
Wendy Eunice Quinto Castillo
Gerente de Seguridad Integral
Licenciado
Mario Artemio Veliz López
Gerente de Operaciones
Licenciada
Ana Luisa Mejía Barrientos
Jefe Unidad de Asesoría y Planificación
Empresa Portuaria Quetzal
Presente



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

- a) Acuerdo No. JD GUION CERO CINCO GUION SETENTA Y TRES GUION DOS MIL VEINTITRES (JD-05-73-2023) que consta en el punto quinto (5°) del acta número setenta y tres (73) del año dos mil veintitrés (2023), de fecha tres (3) de octubre del año dos mil veintitrés (2023), notificado el nueve (9) de octubre de dos mil veintitrés (2023), a esta Unidad de Asesoría Jurídica.
- b) Escritura Pública Número diecisiete (17), de fecha veinte (20) de diciembre de 2022, que contiene el contrato de Arrendamiento de Locales 106 y 107 ubicados en el Edificio de Servicios Auxiliares II, Propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, a nombre de la entidad **AGUNSA 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
APARTADO POSTAL 206-A, FAX: 2361-1327
PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com - GUATEMALA, C.A.

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 de Inmueble: QUINTA: Del Arrendamiento. DÉCIMA: Plazo.
Departamento de Facturación Cartera y Cobro	CUARTA: Identificación de Inmueble: QUINTA: Del Arrendamiento. DÉCIMA: Plazo. DÉCIMA CUARTA: Garantías.
Gerencia de Seguridad Integral	CUARTA: Identificación de Inmueble: QUINTA: Del Arrendamiento. DÉCIMA: Plazo. DÉCIMA PRIMERA: Obligaciones y Prohibiciones de para AGUNSA. DÉCIMA SEGUNDA: DÉCIMA TERCERA: Estándares de Seguridad. Derechos de AGUNSA: DÉCIMA CUARTA: Garantías. DÉCIMA QUINTA: Obligaciones y Derechos de Puerto Quetzal.
Gerencia de Operaciones	CUARTA: Identificación de Inmueble: QUINTA: Del Arrendamiento. DÉCIMA: Plazo. DÉCIMA PRIMERA: Obligaciones y Prohibiciones de para AGUNSA. DÉCIMA SEGUNDA: DÉCIMA TERCERA: Estándares de Seguridad. Derechos de AGUNSA: DÉCIMA CUARTA: Garantías. DÉCIMA QUINTA: 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

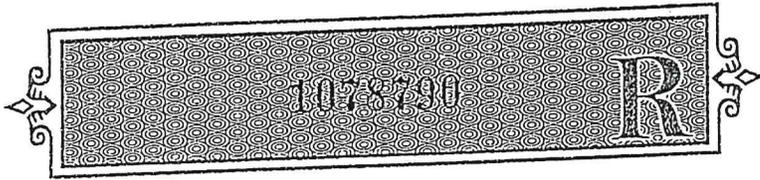
PBX: (502) 7828-3500, 7881-1205, 7881-1555, 7881-1404, APARTADO POSTAL 07

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.



Pruens

26 **NÚMERO DIECISIETE (17).** En la ciudad de Guatemala, el día veinte de diciembre del año dos mil
27 **veintidós, ANTE MI: MARCO ANTONIO ROSSELL MORALES,** Notario, comparece: Por una parte el
28 Licenciado Francisco Antonio Anleu Quijada, de treinta y ^{nueve} ocho años de edad, casado, guatemalteco,
29 Abogado y Notario con domicilio en el departamento de Escuintla, quien se identifica con el Documento
30 Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número dos mil quinientos
31 sesenta y cinco (2565) veinticinco mil seiscientos noventa y dos (25692) cero ciento uno (0101) extendido
32 por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien actúa en su
33 calidad de Gerente General y Representante Legal de la Empresa Portuaria Quetzal, personería que
34 acredita con los documentos siguientes: a) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el día diez
35 (10) de febrero del año dos mil veintidós (2022), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa
36 Portuaria Quetzal, del Acuerdo Gubernativo número dos (2) de fecha tres (3) de febrero del año dos mil
37 veintidós (2022), emitido por el Presidente de la República de Guatemala y registrado en la casilla dos (2)
38 folio cero dieciocho (018) del libro siete (7) del Registro de Nombramientos de la Secretaría General de la
39 Presidencia de la República; y b) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el día diez (10) de
40 febrero del año dos mil veintidós (2022), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria
41 Quetzal, del acta de toma de posesión del cargo número cero cero uno guion dos mil veintidós (001-2022)
42 de fecha cuatro (4) de febrero del año dos mil veintidós (2022), contenida en el libro de actas varias de la
43 Gerencia de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, autorizado por la Contraloría General de
44 Cuentas bajo el número de Registro L dos (L2) veintiocho mil ciento sesenta y siete (28167), de fecha
45 diecinueve (19) de mayo del año dos mil quince (2015), donde consta que tomó posesión del cargo para el
46 cual fue nombrado, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente **PUERTO QUETZAL,** y por la
47 otra parte el señor **José Juan Luis Mayén Rigalt,** de cuarenta y siete años de edad, casado, Licenciado en
48 Relaciones Exteriores, guatemalteco, con domicilio en el departamento de Guatemala; quien se identifica con
49 el Documento Personal de Identificación (DPI) Código Único de Identificación (CUI) número dos mil
50 trescientos cincuenta y dos (2352) cincuenta y dos mil novecientos cuarenta y ocho (52948) cero ciento uno


Marco Antonio Rosell Morales
Abogado y Notario



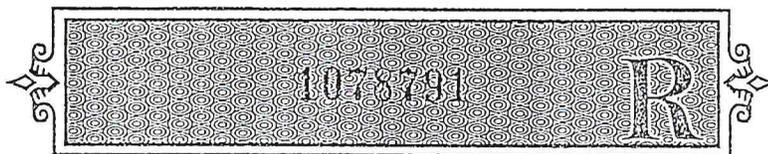
Segunda

REGISTRO
No 108800
QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 (0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas del municipio de Fraijanes del departamento de
2 Guatemala; quien además actúa en su calidad de **GERENTE GENERAL y REPRESENTANTE LEGAL** de
3 **la entidad mercantil denominada AGUNSA GUATEMALA, SOCIEDAD ANONIMA** calidad que acredita con
4 el Acta Notarial que documenta su nombramiento como tal autorizada en esta ciudad el día trece de mayo
5 del año dos mil diecinueve, por el Notario Francisco Javier Letona Donis, misma que se encuentra
6 debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala al número de registro
7 quinientos sesenta y un mil novecientos sesenta y seis (561966) folio novecientos sesenta y siete (967) libro
8 setecientos doce (712) de Auxiliares de Comercio; en adelante denominada simplemente **AGUNSA**. Como
9 Notario hago constar: a) Haber tenido a la vista la documentación relacionada; b) Que las representaciones
10 que se ejercitan los comparecientes son suficientes de conformidad con la ley y a mi juicio para la
11 celebración del presente instrumento; c) Que los comparecientes me aseguran ser de los datos de
12 identificación personal relacionados; y, d) Hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y por este
13 **acto comparecen a celebrar CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES** de conformidad con las
14 siguientes cláusulas: **PRIMERA: Antecedentes**. Manifiestan los comparecientes lo siguiente: a) A través de
15 contrato administrativo número A guion doscientos noventa y tres guion dos mil veinte (A-293-2020), de
16 fecha seis de abril del año dos mil veinte, se suscribió entre nuestras representadas contrato de
17 arrendamiento de los locales ciento seis (106) y ciento siete (107) ubicados en el edificio de Servicios
18 Auxiliares dos (II), propiedad de Puerto Quetzal, por un plazo de dos (2) años; b) En nota de fecha cinco de
19 mayo de dos mil veintidós, **AGUNSA** solicitó la suscripción de contrato de los locales ciento seis (106) y
20 ciento siete (107) ubicados en el edificio de Servicios Auxiliares dos (II), propiedad de Puerto Quetzal por el
21 plazo de cinco (5) años; c) La solicitud fue calificada por la Comisión Técnica nombrada para el efecto,
22 según dictamen número DICT guion COM guion veintiséis guion dos mil veintidós (DICT-COM-26-2022), de
23 fecha catorce de junio del año dos mil veintidós. Así mismo, fue aprobada mediante acuerdo número JD
24 guion cero cinco guion diecinueve guion dos mil veinte (JD-05-19-2020), contenido en el punto quinto (5º)
25 del acta número diecinueve (19) de la sesión de Junta Directiva celebrada el ocho de mayo del año dos mil



Marco Antonio Rossell Morales
Abogado y Notario



26 veinte. **SEGUNDA: Base Legal.** El presente contrato se suscribe con base en el Decreto Ley cien guion
27 ochenta y cinco (100-85) de la Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal) y su reglamento; en el
28 Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y
29 Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo-Portuarios bajo el
30 Régimen de Gestión Indirecta; en las disposiciones contenidas en el Código Civil; y en el Acuerdo de Junta
31 Directiva número JD guion cero cuatro guion cincuenta y ocho guion dos mil veintidós (JD-04-58-2022) de
32 fecha ocho de agosto del año dos mil veintidós. **TERCERA: Naturaleza.** El presente contrato es de
33 naturaleza administrativa, por consiguiente, tanto AGUNSA como el personal que ésta contrate, no tendrá
34 relación laboral alguna con Puerto Quetzal. **CUARTA: Identificación del inmueble.** Francisco Antonio
35 Anleu Quijada, en la calidad con que actúa manifiesta, que su representada es propietaria de la finca
36 inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número doce (12), folio doce (12), del libro
37 doscientos veinte (220) de Escuintla, tal como lo acredita con el primer testimonio de la escritura pública
38 número veintisiete (27) de fecha quince de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, autorizada en la
39 ciudad de Guatemala, por la Notaria Catalina Cortés Aguilar, cuyas medidas y colindancias constan en su
40 respectiva inscripción de dominio, dentro de la cual se encuentra el edificio de Servicios Auxiliares dos (II).
41 **QUINTA: Del arrendamiento.** Por este acto Puerto Quetzal otorga en arrendamiento a AGUNSA los
42 locales números ciento seis (106) y ciento siete (107), ubicados en el edificio de Servicios Auxiliares dos (II)
43 de Puerto Quetzal, municipio de San José del departamento de Escuintla, los cuales tienen un área de
44 ciento diez metros cuadrados (110 m²), y que serán destinados para la instalación de oficinas. **SEXTA:**
45 **Gravámenes.** Yo, Francisco Antonio Anleu Quijada, en la calidad con que actúo declaro que los locales
46 objeto del presente arrendamiento, están libres de gravámenes, anotaciones, limitaciones, prohibiciones y
47 cuestión judicial o administrativa pendiente en su dominio que pueda afectar los derechos de AGUNSA,
48 pero que en todo caso, Puerto Quetzal se somete a los saneamientos de ley. **SÉPTIMA: Renta.** El valor de
49 la renta por los dos (2) locales es de seiscientos sesenta dólares de los Estados Unidos de América (US \$
50 660.00) mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), a razón de seis dólares de los Estados



Tercera

REGISTRO

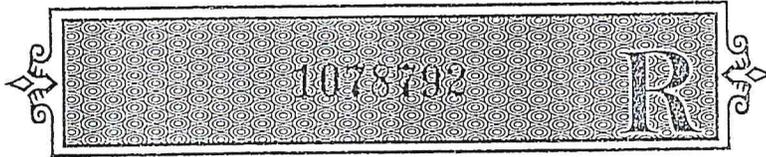
Nº 108801

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

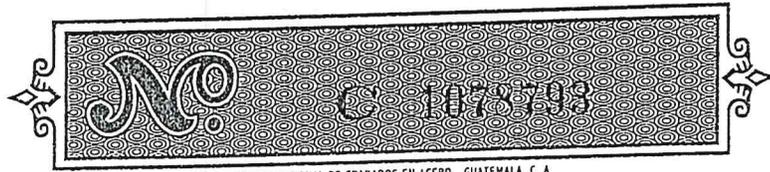
1 Unidos de América por metro cuadrado (US \$ 6.00/m²) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), de
2 conformidad con lo estipulado en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento
3 del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de
4 Servicio Marítimo-Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **OCTAVA: Forma de Pago.** La renta se
5 hará efectiva en quetzales de forma mensual y anticipada, al tipo de cambio vigente al vendedor al día en
6 que se emita la factura, en las oficinas de Puerto Quetzal en la Región Central o Metropolitana, sin
7 necesidad de cobro ni requerimiento alguno dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la
8 factura correspondiente. La falta pago de la renta mensual, en la forma y tiempo establecidos da derecho a
9 Puerto Quetzal, a aplicar el recargo por intereses moratorios equivalentes al uno por millar (1 0/00) por
10 cada día de atraso, a partir del sexto día. El precio de la renta podría ser incrementado a través de reformas
11 o actualización del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio
12 Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio
13 Marítimo-Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. Adicionalmente, **AGUNSA** se obliga a pagar a
14 Puerto Quetzal por los consumos de agua potable, teléfono y energía eléctrica (en lo que fuese aplicable)
15 la cantidad que mensualmente le corresponda y de acuerdo con la tarifa de Puerto Quetzal vigente, así
16 como cualquier exceso que se genere, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA). **NOVENA:**
17 **Regularización de pagos.** AGUNSA acepta expresamente que Puerto Quetzal requiera cualquier pago
18 que estuviera pendiente, dejado de percibir en concepto de rentas atrasadas y/o servicios adicionales por
19 los locales en referencia, el cual deberá incluirse en la primera factura que para el efecto emita el
20 Departamento de Facturación Cartera y Cobros de Puerto Quetzal. **DÉCIMA: Plazo.** El plazo del presente
21 contrato es de cinco (5) años contados a partir de la aprobación del presente contrato. Dicho plazo podrá
22 prorrogarse mediante la suscripción de un nuevo contrato, por un periodo igual debiendo AGUNSA
23 solicitarlo por escrito, por lo menos con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del mismo, siempre
24 que: a) Se encuentre al día en el pago del arrendamiento, servicios y otras obligaciones que le
25 correspondan; b) Dicha solicitud será aprobada por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal; y, c) Las



Marco Antonio Rossell Morales
Abogado y Notario



26 demás condiciones se mantengan inalterables. DÉCIMA PRIMERA: Obligaciones y Prohibiciones para
27 AGUNSA. AGUNSA se obliga a lo siguiente: A) Pagar la renta en la forma, plazo y lugar convenidos, así
28 como los servicios con que cuentan los locales y los que en el futuro le fueran introducidos, sus conexiones,
29 reconexiones y/o excesos; B) Mantener su calidad de arrendataria, así como el destino de los locales,
30 quedándole prohibido en consecuencia: I) Subarrendar total o parcialmente los locales dados en
31 arrendamiento y/o darle destino diferente al señalado; II) Ceder el presente contrato o derechos que
32 conlleva; III) Mantener materiales inflamables o depósitos de bienes peligrosos, nocivos, detonantes,
33 corrosivos, salitrosos y otros que afecten los locales o que pongan en peligro el edificio o a las personas; y,
34 IV) Variar la forma de los locales sin el consentimiento previo de Puerto Quetzal; C) Mantener un equipo
35 adecuado contra incendio de acuerdo a lo que estipule Puerto Quetzal; D) Conservar limpios y libres de
36 obstáculos los lugares adyacentes a los locales, depositar la basura en un centro de acopio ubicado en la
37 parte trasera del edificio de Servicios Auxiliares uno (I) y dos (II) y efectuar periódicamente la limpieza a los
38 ventanales exteriores; E) Efectuar los pagos por concepto de agua potable, energía eléctrica y teléfono y
39 sus excesos; F) Presentar a Puerto Quetzal nómina del personal a su servicio con los datos que se le
40 solicite; G) Cumplir las disposiciones emanadas de Puerto Quetzal de cualquier naturaleza que sean
41 relativas a este contrato; H) Cumplir las estipulaciones pactadas en este contrato, las que señalen las leyes
42 de la República de Guatemala, sus reglamentos y demás ordenamientos; I) Cumplir con los requisitos y
43 obligaciones del orden fiscal, laboral, administrativo, económico y demás que le corresponden; J) Permitir la
44 entrada a los locales arrendados a las personas que debidamente autorizadas por Puerto Quetzal, tengan
45 que practicar visitas con propósitos de inspección o reconocimiento; K) Devolver los locales al terminar el
46 arrendamiento, en el estado en que se entregaron y solventes; L) Devolver las credenciales o carnés que a
47 costa de Puerto Quetzal se le hayan proporcionado a sus trabajadores al finalizar este contrato, o antes si
48 cesare la relación laboral o contractual; M) Cumplir con las normas o disposiciones técnicas de construcción
49 y estructura especificadas en el mismo, en caso se le autorizara erigir construcciones o mejoras, las cuales
50 quedarán incorporadas al inmueble sin costo para Puerto Quetzal. Las instalaciones desmontables o



— Cuenta —

REGISTRO

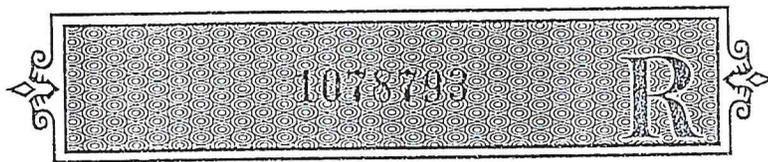
Nº 108802

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

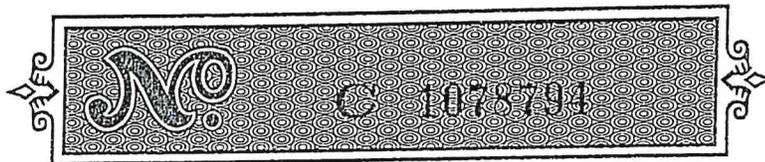
1 aquellas que no afecten o destruyan el bien, podrán separarse por AGUNSA al final del plazo; N) Cancelar
2 los impuestos que le correspondan; Ñ) Pagar los gastos de cobro judicial o extrajudicial; O) Aceptar y
3 cumplir con cualquier sanción que le sea impuesta por Puerto Quetzal, en caso de haber cometido
4 infracciones a normativos o reglamentos; P) Responder de todo daño, deterioro o perjuicio que el bien
5 arrendado sufra por su culpa, de sus trabajadores o de cualquier naturaleza que le sea imputable; Q)
6 realizar por su cuenta, cada vez que se le requiera, la desinfección, fumigación de los locales que ocupe,
7 previo visto bueno de la Gerencia de Seguridad Integral o en cualquier momento para casos de
8 emergencia; R) Hacer las reparaciones llamadas locativas, salvo si los deterioros provienen de mala calidad
9 o defecto de construcción; y, S) Contar con planes de seguridad industrial, antiterrorista y antinarcótica,
10 acorde con el plan de seguridad de Puerto Quetzal. DÉCIMA SEGUNDA: Derechos de AGUNSA. Tiene
11 derecho a lo siguiente: I) Servirse de los locales dados en arrendamiento conforme los términos
12 convenidos, según su naturaleza y destino; y, II) Estar en posesión de los locales arrendados durante el
13 plazo del contrato, sin ser perturbada en el uso de los mismos. DÉCIMA TERCERA: Estándares de
14 seguridad. AGUNSA Deberá sujetarse y acatar las disposiciones aplicables en materia de seguridad
15 portuaria de Puerto Quetzal, especialmente las derivadas de la implementación del Código Internacional
16 para la Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias (Código PBIP), sistema de Gestión de
17 Control y BASC Versión cinco dos mil diecisiete (BASC V5-2017), y su Estándar cinco punto cero punto uno
18 (5.0.1) Sistema de Gestión Ambiental (ISO 14001:2015), Sistema de Gestión de la Seguridad para Cadena
19 de Suministro (ISO 28000:2007), Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud y Salud en el Trabajo (ISO
20 45001:2018) Acuerdo Gubernativo doscientos veintinueve guion dos mil catorce (229-2014) y sus Reformas
21 Contenidas en Acuerdo Gubernativo número treinta y tres guion dos mil dieciséis (33-2016) y cincuenta y
22 siete guion dos mil veintidós (57-2022), y Acuerdos de Seguridad entre Puerto Quetzal y el Asociado de
23 Negocio. DÉCIMA CUARTA: Garantías. AGUNSA deberá otorgar las siguientes garantías: I) Depósito:
24 Deberá depositar en el Departamento de Tesorería de la Gerencia Financiera de Puerto Quetzal, la
25 cantidad mil novecientos ochenta dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 1980.00) o su




Marco Antonio Rossell Morales
Abogado y Notario



26 equivalente en quetzales al tipo de cambio del día en que se haga el depósito, que corresponde a tres (3)
27 meses de renta y que servirá para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de este
28 instrumento. Dicho depósito deberá permanecer hasta que Puerto Quetzal compruebe que AGUNSA ha
29 cumplido con las condiciones de este contrato, extendiéndose la constancia para su reintegro. El monto del
30 depósito en ningún momento podrá ser utilizado para el pago de cobro de rentas, salvo pacto que
31 posteriormente y por escrito se lleve a cabo entre las partes. En todo caso, el depósito será reintegrado a
32 AGUNSA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de terminación del contrato,
33 siempre y cuando se haya establecido de manera fehaciente que no existe en los locales más deterioro que
34 el producido como consecuencia del uso prudente y legítimo del mismo, y que el pago de los servicios con
35 que cuenta se encuentren al día. Si existieran daños que reparar o servicios que cubrir, el monto del
36 depósito servirá para el pago de la reparación de los daños existentes o servicios no pagados y se
37 reembolsará el saldo si lo hubiera. La constancia del depósito deberá entregarse a la Unidad de Asesoría
38 Jurídica de Puerto Quetzal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la aprobación
39 del presente contrato. II) Seguro. Deberá contratar un seguro de responsabilidad civil que cubra daños y
40 perjuicios que se pudiera causar a bienes de Puerto Quetzal o de terceros, por un monto de un mil cien
41 dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 1,100.00) monto de acuerdo a lo estipulado en el artículo
42 veinticuatro (24) del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio
43 Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios
44 Marítimo-Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, cuya póliza deberá estar vigente durante el plazo
45 del presente contrato. La póliza de dicho seguro deberá presentarse a la Unidad de Asesoría Jurídica de
46 Puerto Quetzal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la aprobación del
47 presente contrato. DÉCIMA QUINTA: Obligaciones y Derechos de Puerto Quetzal. Puerto Quetzal se
48 obliga a lo siguiente: I) Entregar los locales en estado de servir al objeto del arrendamiento, lo cual se hará
49 constar en acta; y, II) Prestar la colaboración necesaria a AGUNSA, cuando proceda, con relación a su
50 personal y extender las credenciales respectivas una vez satisfechos los requisitos exigidos para el efecto.



— Quetzal —

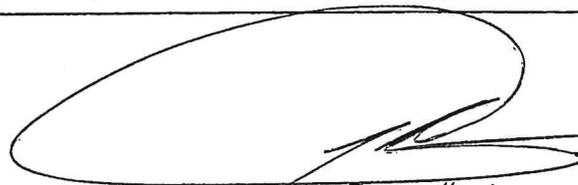
REGISTRO

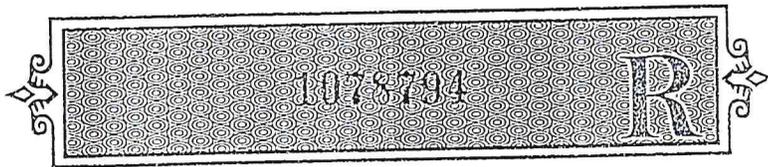
Nº 108803

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 Puerto Quetzal tiene derecho a lo siguiente: I) Dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad
2 alguna de su parte, en caso de incumplimiento de una o más de las obligaciones señaladas en la cláusula
3 décima de este contrato; y, II) Incrementar el valor de la renta mediante reformas al Reglamento Interno
4 para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la
5 Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo-Portuarios bajo el Régimen de
6 Gestión Indirecta; y en las disposiciones contenidas en el Código Civil. **DÉCIMA SEXTA: Impuestos.**
7 **AGUNSA**, queda obligada al pago de los impuestos fiscales y tributarios a que está afecta por motivo de
8 este contrato y a cumplir cualquier disposición legal que emita el Ministerio de Finanzas Públicas y/o la
9 Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) sobre el particular. **DÉCIMA SÉPTIMA:**
10 **Controversias.** Cualquier controversia o reclamación que surja entre las partes derivada de la
11 interpretación y aplicación de este contrato, será solucionada conciliatoriamente entre la Autoridad
12 Administrativa Superior de Puerto Quetzal y **AGUNSA**, pero si no fuese posible llegar a un acuerdo, la
13 cuestión o cuestiones a dilucidarse se someterán a conocimiento y resolución de la Autoridad Superior de
14 Puerto Quetzal, si persistiere el diferendo se podrá acudir al Tribunal de lo Contencioso Administrativo.
15 **DÉCIMA OCTAVA: Caso fortuito o causa de fuerza mayor.** Las partes no incurrir en responsabilidad
16 por falta de cumplimiento de sus respectivas obligaciones como consecuencia de caso fortuito o causa de
17 fuerza mayor, entendiéndose como tales, un acontecimiento imprevisible o bien previsible pero insuperable
18 y fuera del control razonable de los contratantes. Cuando por alguna de estas causas debidamente
19 comprobadas se afecte el cumplimiento parcial o total del contrato, Puerto Quetzal o **AGUNSA** según
20 corresponda, exponiendo las razones que justifiquen su incumplimiento, le comunicara a la otra parte para
21 que se proceda a hacer una evaluación y tomar las medidas correctivas que el caso amerite. **DÉCIMA**
22 **NOVENA: Modo de terminar el contrato.** El presente contrato se dará por terminado en los casos
23 siguientes: I) Por vencimiento del plazo o de las renovaciones o prorrogas concedidas; II) Por convenio
24 expreso entre las partes; III) Por solicitud de **AGUNSA**; IV) Por rescisión del contrato de conformidad con la
25 ley; y, V) Por las causas señaladas en la ley y en el presente contrato. En el caso que **AGUNSA** por




Marco Antonio Rossell Morales
Abogado y Notario



26 cualquier causa devuelva los locales antes del vencimiento del plazo, deberá pagar a Puerto Quetzal las
27 rentas que cubran el plazo restante o de sus prorrogas hasta el total vencimiento. **VIGÉSIMA: Terminación**
28 **anticipada del contrato.** Puerto Quetzal podrá dar por terminado el presente contrato en forma anticipada
29 y unilateral, sin responsabilidad alguna de su parte y sin necesidad de acudir a la vía judicial, para lo cual
30 bastará la notificación del acuerdo de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal que así lo disponga, en
31 cualquiera de los casos siguientes: I) Por incumplimiento de las obligaciones contraídas en este contrato; II)
32 Por falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas; III) Si AGUNSA pone en peligro otros bienes
33 dentro de los locales arrendados, sin tomar las precauciones necesarias o haya renuencia a acatar
34 disposiciones de Puerto Quetzal; IV) Por subarrendar parcial o totalmente los locales dados en
35 arrendamiento sin previa autorización de Puerto Quetzal; así como las instalaciones que sean construidas;
36 V) Por abandono de los locales arrendados; VI) Por incumplimiento de las leyes, reglamentos o
37 disposiciones administrativas emitidas para el buen funcionamiento de Puerto Quetzal; y, VII) Por cualquier
38 otra causa de las establecidas en el artículo veintiséis (26) del Reglamento Interno para Regular y Autorizar
39 el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así
40 como la Prestación de Servicio Marítimo-Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **VIGÉSIMA**
41 **PRIMERA: Lugar para recibir notificaciones.** Las partes señalan como lugar para recibir notificaciones,
42 citaciones y/o emplazamientos, las direcciones siguientes: a) Puerto Quetzal, sus oficinas centrales
43 ubicadas en Kilometro ciento dos (102) autopista Escuintla, Puerto Quetzal municipio de San José del
44 departamento de Escuintla; y, b) AGUNSA, la quince calle siete guion setenta y siete, zona diez, edificio
45 optima, segundo nivel, oficina doscientos dos, municipio de Guatemala del departamento de Guatemala,
46 comprometiéndose en todo caso a notificar por escrito y con aviso de recepción a Puerto Quetzal de
47 cualquier cambio que sufra la dirección señalada para recibir notificaciones, en el entendido que si no
48 cumple con esta obligación, se tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones y
49 emplazamientos que se le hagan en la dirección indicada en este instrumento. **VIGÉSIMA SEGUNDA:**
50 **Aprobación.** Para que este contrato surta sus efectos legales y obligue a las partes a su cumplimiento, es



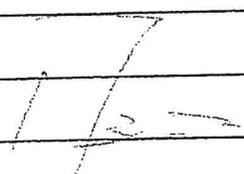
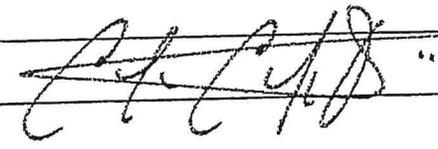
— Seada —

REGISTRO

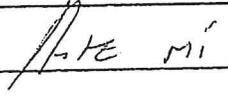
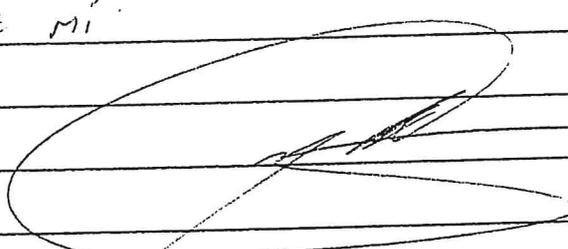
Nº 108804

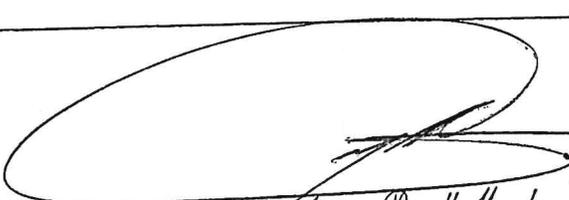
QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 indispensable que sea aprobado por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal. VIGÉSIMA TERCERA:
2 Aceptación. En los términos consignados, ambas partes aceptan expresamente el otorgamiento del
3 arrendamiento de conformidad con el contenido de todas las disposiciones del presente contrato. Yo, el
4 Notario DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista los documentos antes relacionados
5 en especial aquellos con los cuales se acredita la propiedad del bien cuyo arrendamiento se otorga; c) De
6 haber advertido de la obligación registral del testimonio del presente contrato en el Registro General de la
7 Propiedad de conformidad con la ley y al pago de los impuestos y honorarios que resultaren de dicho
8 registro; y, d) De haber leído integramente lo escrito a los otorgantes quienes, enterados de su contenido,
9 objeto, validez y demás efectos legales, lo acepta, ratifican y firman. Testado: ocho. Cúitase
10 Entre Líneas: nueve. Léase.

11
12
13  

14
15
16
17
18

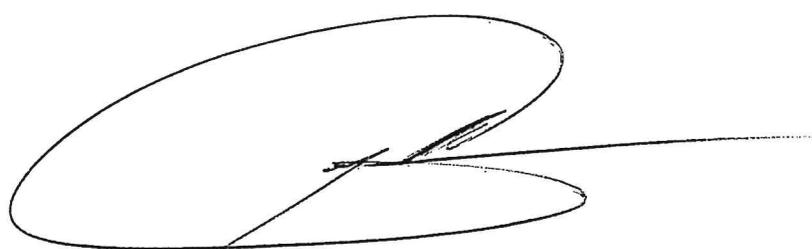
19
20  

21
22
23
24
25 
Marco Antonio Rossell Morales
Abogado y Notario



Séptima,

ES SEGUNDO TESTIMONIO de la escritura pública número diecisiete (17), del protocolo a mi cargo que en esta ciudad autoricé el día veinte de diciembre del año dos mil veintidós, que contiene contrato de arrendamiento de locales y que para entregar a la **EMPRESA PORTUARIA QUETZAL**, extendiendo, numero, sello y firmo en siete hojas, la primera impresa en su anverso de la segunda a la quinta en sus anversos y reversos y la sexta sólo en su anverso, las cuales doy fe que son auténticas por haber sido reproducidas el día de hoy en mi presencia de su original, más la presente hoja de papel bond donde se asienta la presente razón. En la ciudad de Guatemala, el día veintinueve de agosto del año dos mil veintitrés.



*Marco Antonio Rossell Morales
Abogado y Notario*



CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

En el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, el día Dieciocho de octubre del año dos mil veintitrés, siendo las Dieciseis horas con Cinco minutos, en la quince (15) calle, siete guión setenta y siete (7-77), zona diez (z.10) Edificio Optima, segundo (2º) Nivel, oficina doscientos dos (202), municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, procedo a notificar al señor **JOSÉ JUAN LUIS MAYEN RIGALT**, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad **AGUNSA GUATEMALA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, el contenido del Acuerdo de Junta Directiva Número JD-05-73-2023 de fecha tres (3) de octubre de dos mil veintitrés (2023), mediante cédula de notificación que entrego a: ANDRÉS MELGAR quien de enterado SI firma. Doy Fé. 


Notificador
Marco Cumes



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

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

1

EL INFRASCRITO SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, CERTIFICA: Que tuvo a la vista el Libro de Sesiones Ordinarias y Extraordinarias de la Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal, en el que consta el punto Quinto (5º) del acta número setenta y tres (73) de fecha tres de octubre de dos mil veintitrés, de la Sesión Ordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: **JD GUION CERO CINCO GUION SETENTA Y TRES GUION DOS MIL VEINTITRES (JD-05-73-2023). CONSIDERANDO:** Que mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero cuatro guion cincuenta y ocho guion dos mil veintidós (JD-04-58-2022) de fecha ocho de agosto de dos mil veintidós, se acordó "...I. Autorizar la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento por los locales ciento seis (106) y ciento siete (107) ubicados en el edificio de Servicios Auxiliares II, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, a favor de la entidad Agunsa Guatemala, Sociedad Anónima, por un plazo contractual de cinco (5) años contados a partir de la notificación de la aprobación del contrato, el cual se destinará para la instalación de oficinas; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen número DICT guion COM guion veintiséis guion dos mil veintidós (DICT-COM-26-2022), de fecha catorce de junio 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 Agunsa 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 con fecha veinte de diciembre de dos mil veintidós, fue autorizada en la ciudad de Guatemala la Escritura Pública número diecisiete (17) por el Notario Marco Antonio Rossell Morales, suscrita entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Agunsa Guatemala, Sociedad Anónima, la cual contiene Contrato de Arrendamiento de Locales ciento seis (106) y ciento siete (107) ubicados en el edificio de Servicios Auxiliares II

JD-05-73-2023 APROBACIÓN CONTRATO AGUNSA ,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
TELÉFONO: 2312-5000, - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

2

propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de cinco (5) años; **CONSIDERANDO:** Que dentro del expediente de mérito, obra el Dictamen Jurídico identificado con el número de referencia DICT punto doscientos cuarenta guion trescientos uno guion dos mil veintitrés (DICT.240-301-2023) de fecha cinco de septiembre de dos mil veintitres, emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Empresa Portuaria Quetzal, en el cual se indica que jurídicamente ES PROCEDENTE que la Honorable Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal apuebe la Escritura Pública número diecisiete (17) de fecha veinte de diciembre del año dos mil veintidós, autorizada en la ciudad de Guatemala, por el Notario Marco Antonio Rossell Morales, suscrita entre Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Agunsa Guatemala, Sociedad Anónima, por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la notificación de aprobación del Contrato, relacionado a la suscripción de un Contrato de arrendamiento por los locales ciento seis (106) y ciento siete (107) ubicados en el edificio de Servicios Auxiliares II, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal. **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF punto doscientos diez guion GG guion trescientos cincuenta y siete guion dos mil veintitrés diagonal FAAQ diagonal la, (OF.210-GG-357-2023/FAAQ/la), de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés, el Gerente General de la Empresa Portuaria Quetzal, eleva a conocimiento, discusión y eventual aprobación de la Honorable Junta Directiva el Contrato de Arrendamiento de los Locales ciento seis (106) y ciento siete (107) ubicados en el edificio se Servicios Auxiliares II propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de cinco (5) años, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Agunsa Guatemala, Sociedad Anónima, el cual esta contenido en la Escritura Pública número diecisiete (17) de fecha veinte de diciembre del año dos mil veintidós, autorizada en la ciudad de Guatemala por el Notario Marco Antonio Rosell Morales. **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 de los Locales ciento seis (106) y ciento siete (107) ubicados en el edificio se Servicios Auxiliares II propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de cinco años, contados a partir de la notificación de aprobación del contrato, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Agunsa Guatemala, Sociedad Anónima, el cual esta contenido

JD-05-73-2023 APROBACIÓN CONTRATO AGUNSA, 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
TELÉFONO: 2312-5000, - APARTADO POSTAL 206-A
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

3

en la Escritura Pública número diecisiete (17) de fecha veinte de diciembre del año dos mil veintidós, autorizada en la ciudad de Guatemala por el Notario Marco Antonio Rossell Morales;
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 tres de octubre de dos mil veintitrés.-----

MGTR. FRANCISCO ANLEU QUIJADA
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA



LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ SILVA
SECRETARIO GENERAL

