arend. y aft pl steerle OF. 240-PQ-0401-06/2022

Mollo 22

Ingresado are 30/06/22

Puerto Quetzal, Escuintla 28 de junio 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

<u>Jefe Depto. Otros Servicios Administrativos</u>

Empresa Portuaria Quetzal

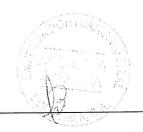
Presente





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

- a) Acuerdo No. JD GUION CERO SEIS GUION CUARENTA Y CUATRO GUION DOS MIL VEINTIDOS (JD-06-44-2022) que consta en el punto sexto (6°) del acta número cuarenta y cuatro (44) del año dos mil veintidós (2022), de fecha catorce (14) de junio del año dos mil veintidós (2022), notificado el veinticuatro (24) de junio de dos mil veintidós (2022), a esta Unidad de Asesoría Jurídica.
- b) Escritura Pública Número 15, de fecha treinta (30) de marzo de 2022, que contiene el contrato de arrendamiento de local 211, ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de Empresa Portuaria Quetzal, a nombre de la entidad CENTRANS INTERNACIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA.



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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	Tercera: Identificación del Inmueble. Cuarta: Del
Comercialización y	Arrendamiento. Octava: Plazo.
Mercadeo	
Departamento de	Tercera: Identificación del Inmueble. Cuarta: Del
Facturación Cartera y	Arrendamiento. Octava: Plazo. Décima Segunda,
Cobro	Numeral Romanos II: Seguro.

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: 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 cuarenta y cuatro (44) de fecha catorce de junio de dos mil veintidós, de la Sesión Ordinaria, que copiada la parte resolutiva textualmente dice: JD GUION CERO SEIS GUION VEINTIDÓS (JD-06-44-2022). CUATRO GUION DOS MIL **CUARENTA** CONSIDERANDO: Que mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero siete guion cero cuatro guion dos mil veintidós (JD-07-04-2022), de fecha diecinueve de enero de dos mil veintidós, se acordó Autorizar la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento por el local doscientos once (211), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, a favor de la entidad Centrans Internacional, Sociedad Anónima, por el plazo de cinco (5) años contados a partir de la aprobación del mismo, conforme las condiciones establecidas por la comisión técnica en el dictamen número DICT guion COM guion ciento tres guion dos mil veintiuno (DICT-COM-103-2021), de fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno. CONSIDERANDO: Que en virtud de la autorización otorgada por este cuerpo colegiado, la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Centrans Internacional, Sociedad Anónima, a través de sus representantes legales, suscribieron el contrato de arrendamiento del local número doscientos once (211) ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la aprobación del contrato respectivo, el cual está contenido en la Escritura Pública número quince (15) de fecha treinta de marzo del año dos mil veintidós, autorizada en la ciudad de Guatemala por la Notaria Ximena María Roldán Salazar. CONSIDERANDO: Que dentro del expediente de mérito, obra el Dictamen Jurídico número DICT punto doscientos cuarenta guión ciento dieciocho guión dos mil veintidós (DICT.240-118-2022), emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Empresa Portuaria Quetzal con fecha seis de junio de dos mil veintidós, en el cual se indica que legalmente es procedente y recomendable aprobar la escritura pública número quince (15), autorizada en la ciudad de Guatemala el treinta de marzo de dos mil veintidós, por la notaria Ximena María Roldán Salazar, celebrada entre la Empresa Portuaria Quetzal y Centrans Internacional, 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 aplicables al caso concreto. CONSIDERANDO: Que mediante oficio número OF guion doscientos diez guion GG guion cero guion dos mil veintidós diagonal FAAQ diagonal mmaf (OF-210-GG-090-2022/FAAQ/mmaf), de fecha diez de junio de dos mil veintidós, el Gerente General de la Empresa Portuaria Quetzal, eleva a conocimiento, discusión y eventual aprobación de la Honorable Junta Directiva, el contrato de arrendamiento del local número doscientos once (211) ubicado en el

JD-06-44-2022 - Centrans Internacional, S.A. (Local 211)

PORTUARIA OUETZA JUNTA DIRECTIVA ZA



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

PORTUAR

JUNTA DIRECTIVA

edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Centrans Internacional, Sociedad Anónima, por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la aprobación del contrato respectivo, el cual está contenido en la Escritura Pública número quince (15) de fecha treinta de marzo del año dos mil veintidós, autorizada en la ciudad de Guatemala por la Notaria Ximena María Roldán Salazar. POR TANTO: La Junta Directiva con base en lo considerado y en ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 9 del Decreto Ley 100-85, Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal; artículos 11 y 12 del Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el régimen de gestión indirecta; por unanimidad; ACUERDA: I. Aprobar el contrato de arrendamiento del local número doscientos once (211) ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Centrans Internacional, Sociedad Anónima, por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la aprobación del contrato respectivo, el cual está contenido en la Escritura Pública número quince (15) de fecha treinta de marzo del año dos mil veintidós, autorizada en la ciudad de Guatemala por la Notaria Ximena María Roldán Salazar. 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, extiendo, numero, sello y firmo la presente certificación, la cual consta en dos (2) hojas de papel membretado tamaño oficio de la Empresa Portuaria Quetzal impresas únicamente en el anverso. En la ciudad de Guatemala, el

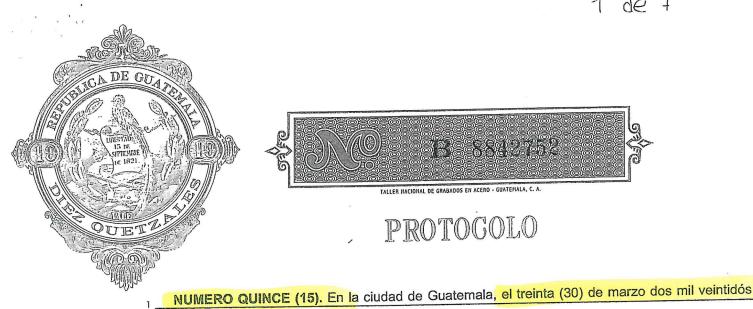
LIC. FRANCISCO ANTONIO ANLEU QUIJADA

SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ SILVA SECRETARIO GENERAL

JD-0644-2022 - Centrans Internacional, S.A. (Local 211)

catorce de junio de dos mil veintidós. -----





REGISTRO

032860

QUINQUENIO 6 DE 2018 A 2022



12

8

9

10

11

13

15

14

16 17

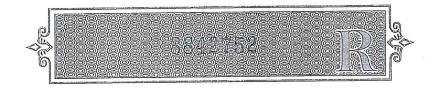
18 19

20

(2022), ANTE MÍ: XIMENA MARÍA ROLDÁN SALAZAR, Notario, comparecen: Por una parte, el señor Francisco Antonio Anleu Quijada, de treinta y ocho (38) años de edad, casado, guatemalteco, Abogado y Notario, con domicilio en el departamento de Guatemala, se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUInúmero dos mil quinientos sesenta y cinco, veintícinco mil seiscientos noventa y dos, cero ciento uno (2565 25692 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la Empresa Portuaria Quetzal, personería que acredita con los documentos siguientes: a) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el diez (10) de febrero del año dos mil veintidós (2022), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, del Acuerdo Gubernativo número dos (2) de fecha tres (3) de febrero de dos mil veintidós (2022), emitido por el Presidente de la República de Guatemala y registrado en la casilla dos (2), folio cero dieciocho (018) del libro siete (7) del Registro de Nombramientos de la Secretaría General de la Presidencia de la República; y b) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el diez (10) de febrero de dos mil veintidós (2022), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, del acta de toma de posesión del cargo número cero uno guion dos mil veintidós (001-2022) de fecha cuatro (4) de febrero de dos mil veintidós (2022), contenida en el libro de actas varias de la Gerencia de Recuros Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal autorizado por la Contraloría General de Cuentas bajo el número de registro L dos (L 2) veintiocho mil ciento sesenta y siete (28167), de fecha diecinueve (19) de mayo de dos mil quince (2015), donde consta que tomó posesión del cargo para el cual fue nombrado, a quien en lo sucesivo del presente instrumento se le denominará simplemente Puerto Quetzal. Y por la otra parte, el señor Hans Erich Robert Wagner Petersen, de sesenta y cuatro años de edad, casado, guatemalteco, comerciante, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI)



Licenciada Ximena María Roldán Salazar Aboqada y Nota



27

28

29

30

3

32

33

34

35

36

37

38

39

40

4

42

43

45

50

con Código Único de Identificación (CUI) número dos mil cuatrocientos once, sesenta y nueve mil ciento cincuenta y uno, cero ciento uno (2411 69151 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad denominada Centrans Internacional, Sociedad Anónima, extremo que acredita con el acta notarial de nombramiento, autorizada en esta ciudad, con fecha veinticinco de octubre de dos mil siete, por la notaria Marisela Lainfiesta Martínez, inscrita en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala, bajo el número de registro doscientos ochenta y un mil quinientos ocho (281,508), folio quinientos tres (503), del libro doscientos ocho (208) de Auxiliares de Comercio, a quien en lo sucesivo del presente instrumento se le denominará simplemente Centrans. Como notario, hago constar: a) Que tengo a la vista la documentación relacionada; b) Que las representaciones que se ejercitan son suficientes de conformidad con la ley y a mi juicio, para la celebración del presente contrato; c) Que los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personales indicados; y, d) Hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y por el presente acto comparecen a otorgar CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL, de conformidad con las siguientes cláusulas escriturarias: PRIMERA: Antecedentes. Manifiestan ambos otorgantes que: a) Mediante escritura pública número treinta y cuatro (34), de fecha veintisiete de abril de mil novecientos noventa y tres, autorizada en esta ciudad por el notario Misrahi Iram Aben Auyon Barrios, ambas partes celebraron contrato de arrendamiento del local doscientos once (211), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I propiedad de Puerto Quetzal, por el plazo de (1) año, en adelante denominado simplemente contrato original. b) El plazo del contrato original, ha sido renovado y modificado en varias ocasiones, siendo la última formalizada por medio del contrato administrativo número A - quinientos veinticuatro - dos mil veinte (A-524-2020), de fecha siete de septiembre de dos mil veinte, cuyo plazo venció el veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno. c) Por medio de oficio número OF - CMPQ - doscientos veintinueve - dos mil veintiuno / LOCAL doscientos





REGISTRO

Nº 032861

QUINQUENIO 6 DE 2018 A 2022



9

16

17

18

19

20

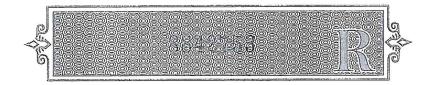
22

1

once (OF-CMPQ-229-2021/LOCAL 211), de fecha dos de noviembre de dos mil veintiuno, Centrans solicitó prórroga y renovación del plazo del contrato original. d) La referida solicitud fue calificada por la Comisión Técnica nombrada para el efecto, según dictamen número DICT-COM - ciento tres - dos mil veintiuno (DICT-COM-103-2021), de fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno. e) La solicitud fue aprobada mediante acuerdo número JD – Cero Siete – Cero Cuatro dos mil veintidós (JD-07-04-2022), contenido en el punto _Séptimo (_7º) del acta número cero cuatro (04) de la sesión de Junta Directiva celebrada el diecinueve de enero de dos mil veintidós, el cual en su parte resolutiva literalmente dice lo siguiente: ACUERDA: I. Autorizar la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento por el local 211, ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, a favor de la entidad Centrans Internacional, Sociedad Anónima, por el plazo de cinco (5) años contados a partir de la aprobación del mismo, conforme las condiciones establecidas por la comisión técnica en el dictamen número DICT guion COM guion ciento tres guion dos mil veintiuno (DICT-COM-103-2021), de fecha siete (7) de diciembre de dos mil veintiuno (2021). II. 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 área sin perjuicio alguno. III. Instruir a la Unidad de Asesoría Jurídica para incluir dentro del contrato a suscribirse para la formalización de la presente autorización, que la entidad Centrans Internacional, 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. IV. Este acuerdo tiene efectos inmediatos. NOTIFIQUESE. SEGUNDA: Base legal. El presente contrato se suscribe con base en el Decreto Ley 100-85 (Ley Orgánica de Puerto Quetzal) y su reglamento; en el Reglamento Interno para

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Licenciada Ximena María Roldán Salazar Aboqada y Nota /



27

28

29

30

31

32

33

35

36

37

38

39

40

41

42

43

11

46

47

48

49

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; en las disposiciones contenidas en el Código Civil; y en el Acuerdo de Junta Directiva número JD - cero siete - cero cuatro - dos mil veintidós (JD-07-04-2022), de fecha diecinueve de enero de dos mil veintidós. TERCERA: Identificación del inmueble. Manifiesta el Licenciado Francisco Antonio Anleu Quijada, en la calidad con que actúa, que su representada es propietaria de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número de registro doce (12), folio doce (12), del libro doscientos veinte (220) de Escuintla, tal como lo acredita con el testimonio de la escritura pública número veintisiete (27), de fecha quince de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, autorizada en ésta ciudad, por la notaria Catalina Cortés Aguilar, cuyas medidas y colindancias constan en su respectiva inscripción de dominio, dentro de la cual se encuentra el Edificio de Servicios Auxiliares I. CUARTA: Del arrendamiento. Expresa Puerto Quetzal, que por este acto otorga en arrendamiento a Centrans, el local número doscientos once (211), ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I de Puerto Quetzal, municipio de San José del departamento de Escuintla, el cual tiene un área de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 m²), y que será destinado para la instalación de oficinas administrativas. QUINTA: Gravámenes. Declara el Licenciado Francisco Antonio Anleu Quijada, en la calidad con que actúa, que la finca propiedad de su representada, cuenta con una inscripción hipotecaria vigente, y que aparte de ésta, no existen otras anotaciones, limitaciones, prohibiciones, cuestiones judiciales o administrativas, en su dominio que puedan afectar los derechos de Centrans, pero que en todo caso Puerto Quetzal se somete al saneamiento de ley; que el local dado en arrendamiento es útil para los fines antes indicados y que se entrega en estado de servir, que no hay sobre él tercero que ejerza o pretenda ejercer derecho de posesión sobre el mismo. Asimismo, declara que las anotaciones marginales actuales de los arrendamientos y los usufructos constituidos a favor de otros usuarios de Puerto Quetzal, sobre la finca número doce (12), folio





REGISTRO

Nº 032862

QUINQUENIO 6 DE 2018 A 2022



OTTORICE OF THE CALL

2 . 7 . 8 . 9 . 10

12

13

14

15

16

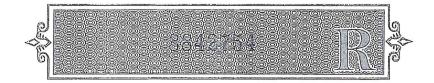
> 23 24

> > 25

doce (12), libro doscientos veinte (220) de Escuintla, no afectan el derecho del arrendamiento que por este acto se formaliza. SEXTA: Renta. El valor de la renta que Centrans, debe pagar por el local será de trescientos treinta dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 330.00) mensuales, más el impuesto al valor agregado (IVA), a razón de seis dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (US \$ 6.00 m²), más el impuesto al valor agregado (IVA). La renta y los servicios de energía eléctrica, agua potable, telefonía si se los prestare Puerto Quetzal, así como los recargos por mora, deberán ser pagados en las oficinas de Puerto Quetzal Región Central o Región Metropolitana, en forma mensual y anticipada, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la factura correspondiente por Centrans, pago que deberá hacerse efectivo en quetzales, según el tipo de cambio vigente el día de la facturación, y correspondiente al período de un mes calendario, de conformidad con lo estipulado 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, emitido por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal. La falta de pago de la renta y servicios, en la forma y tiempo establecidos en el presente contrato da derecho a Puerto Quetzal a aplicar un recargo por intereses moratorios equivalente al uno por millar (1‰) por cada día de atraso, a partir del sexto día. El valor de la renta, podrá ser incrementado mediante reformas o actualizaciones al Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de Puerto Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, de Puerto Quetzal o cualquier otra disposición que lo sustituya. SÉPTIMA: Regularización de pagos. Centrans acepta expresamente que se obliga al pago de las rentas dejadas de percibir y demás servicios que tuviere pendientes, suma que se hará efectiva en la primera factura que sobre el presente arrendamiento emita el Departamento de Facturación Cartera y Cobros. En cuanto a las rentas ordinarias se pagarán con la emisión de



Licenciada Ximena Marío Roldán Salazar Abogada y Nora u



27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

45

46

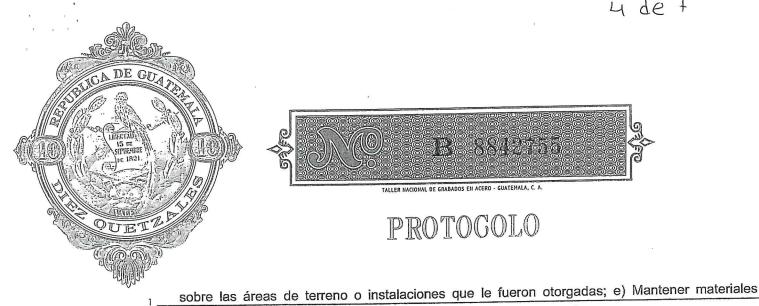
47

48

49

50

las facturas que se generen derivadas del presente contrato, de acuerdo a las condiciones que para el efecto establece la cláusula sexta del presente contrato. OCTAVA: Plazo. El plazo del presente contrato será de cinco (5) años, contados a partir de la aprobación del presente contrato. Dicho plazo podrá prorrogarse mediante la suscripción de un nuevo contrato, por un período igual, debiendo Centrans, solicitarlo por escrito, por lo menos con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del mismo, siempre que: a) Se encuentre al día en el pago del arrendamiento, servicios y otras obligaciones que le correspondan; b) La solicitud sea aprobada por la Autoridad Administrativa Superior de Puerto Quetzal; y, c) Las demás condiciones se mantengan inalterables. NOVENA: Obligaciones de Centrans. Centrans se obliga a lo siguiente: I) Pagar la renta en la forma, plazo y lugar convenidos, así como los servicios con que cuenta el local y los que en el futuro le fueran introducidos, sus conexiones, reconexiones y/o excesos; II) Cumplir con el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de Puerto Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, de Puerto Quetzal (Acuerdo de Junta Directiva número JD - siete - cuarenta y cinco - dos mil quince (JD-7-45-2015) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil quince, así como las modificaciones que se realicen en relación al costo de la renta de éste, las demás leyes y reglamentos internos de Puerto Quetzal y las modificaciones que de estos surjan; III) Mantener su calidad de arrendataria, así como el destino del local, quedándole prohibido en consecuencia: a) Ceder, arrendar y/o subarrendar total o parcialmente el local dado en arrendamiento, y darle un destino diferente al señalado sin la autorización expresa de la Autoridad Superior, previo dictamen favorable de la Comisión Técnica correspondiente; b) Hipotecar los derechos total o parcialmente que le fueron otorgados en contravención al artículo ochocientos treinta y cinco (835) del Código Civil; asimismo, no podrán gravarse ni limitarse de ninguna manera los derechos sobre el bien; c) Constituir Fideicomisos de cualquier naturaleza sobre los derechos que le fueron otorgados; d) Constituir servidumbres de cualquier naturaleza





inflamables o depósitos de bienes peligrosos, nocivos, detonantes, corrosivos, salitrosos y otros

REGISTRO

032863

QUINQUENIO 6 DE 2018 A 2022



10

11

15

16

17

18

19

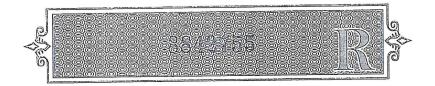
20

22

12 13 que afecten el local o que pongan en peligro el edificio o a las personas; y, f) Variar la forma del local sin el consentimiento previo de Puerto Quetzal; IV) Mantener un equipo adecuado contra incendios de acuerdo a lo que estipule Puerto Quetzal; V) Conservar limpios y libres de obstáculos los lugares adyacentes al local, depositar la basura en el centro de acopio ubicado en la parte trasera del Edificio de Servicios Auxiliares I y II y efectuar periódicamente la limpieza a los ventanales exteriores; VI) Efectuar los pagos por concepto de agua potable, energía eléctrica y teléfono y sus excesos; VII) Presentar a Puerto Quetzal nómina del personal a su servicio con los datos que se le solicite; VIII) Cumplir las disposiciones emanadas de Puerto Quetzal de cualquier naturaleza que sean relativas a este contrato; IX) Cumplir las estipulaciones pactadas en este contrato, las que señalen las leyes de la República de Guatemala, sus reglamentos y demás ordenamientos; X) Cumplir con los requisitos y obligaciones del orden fiscal, laboral, administrativo, económico y demás que le corresponden; XI) Permitir la entrada al local arrendado a las personas que debidamente autorizadas por Puerto Quetzal, tengan que practicar visitas con propósitos de inspección o reconocimiento; XII) Devolver el local al terminar el arrendamiento, en el estado en que se entregó y solvente; XIII) Devolver las credenciales o carnés que a costa de Puerto Quetzal se le hayan proporcionado a sus trabajadores al finalizar este contrato, o antes si cesare la relación laboral o contractual; XIV) Cumplir con las normas o disposiciones técnicas de construcción y estructura especificadas en el mismo, en caso se le autorizara erigir construcciones o mejoras, las cuales quedarán incorporadas al inmueble sin costo para Puerto Quetzal. Las instalaciones desmontables o aquellas que no afecten o destruyan el bien, podrán separarse por Centrans, al final del plazo; XV) Cancelar los impuestos que le correspondan; XVI) Pagar los gastos de cobro judicial o extrajudicial; XVII) Aceptar y cumplir con cualquier sanción que le sea

impuesta por Puerto Quetzal, en caso de haber cometido infracciones a normativos o reglamentos;

Licenciada Ximena María Reldán Salazar Abogada y Nóta a



27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

48

49

XVIII) Responder de todo daño, deterioro o perjuicio que el bien arrendado sufra por su culpa, de sus trabajadores o de cualquier naturaleza que le sea imputable; XIX) Realizar por su cuenta, cada vez que se le requiera, la desinfección y fumigación del local que ocupe, previo visto bueno de la Gerencia de Seguridad Integral de Puerto Quetzal o en cualquier momento para casos de emergencia; XX) Hacer las reparaciones llamadas locativas, salvo si los deterioros provienen de mala calidad o defecto de construcción; y, XXI) Contar con planes de seguridad industrial, antiterrorista y antinarcótica, acorde con el plan de seguridad de Puerto Quetzal. DÉCIMA: Derechos de Centrans. Centrans, tiene derecho a lo siguiente: a) Servirse del local dado en arrendamiento conforme los términos convenidos, según su naturaleza y destino; y, b) Estar en posesión del local arrendado durante el plazo del contrato, sin ser perturbada en el uso del mismo. DÉCIMA PRIMERA: Estándares de seguridad. Manifiesta Centrans, que se obliga a sujetarse y acatar las disposiciones en materia de seguridad portuaria de Puerto Quetzal, especialmente las derivadas de la implementación del Código Internacional para la Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias (Código PBIP), Sistema de Gestión en Control y Seguridad BASC Versión cinco - dos mil diecisiete (BASC V5-2017) y su Estándar cinco punto cero punto uno (5.0.1) Sistema de Gestión Ambiental ISO catorce mil uno dos puntos dos mil quince (ISO 14001:2015), Sistema de Gestión de la Seguridad para Cadena de Suministro ISO veintiocho mil dos puntos dos mil siete (ISO 28000:2007), Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo ISO cuarenta y cinco mil uno dos puntos dos mil dieciocho (ISO 45001:2018) Acuerdo Gubernativo doscientos veintinueve – dos mil catorce (229-2014) y sus reformas treinta y tres dos mil dieciséis (33-2016) y Acuerdos de Seguridad entre Puerto Quetzal y el Asociado de Negocio. DÉCIMA SEGUNDA: Garantías. Puntualiza Centrans, que se obliga a otorgar la siguientes garantías: I) Depósito: Deberá depositar en el Departamento de Tesorería de la Gerencia Financiera de Puerto Quetzal, la cantidad de novecientos noventa dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 990.00) o su equivalente en quetzales al tipo de cambio del día





REGISTRO

637154

QUINQUENIO 6 DE 2018 A 2022



12

8

10

11

15

16

17

18

19

20

21

22

25

13 14

garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de este instrumento. Dicho depósito deberá permanecer hasta que Puerto Quetzal compruebe que Centrans, ha cumplido con las condiciones de este contrato, extendiendo la constancia para su reintegro. El monto del depósito en ningún momento podrá ser utilizado para el pago de cobro de rentas, salvo pacto que posteriormente y por escrito se lleve a cabo entre las partes. En todo caso, el depósito será reintegrado a Centrans, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de terminación del contrato, siempre y cuando se haya establecido de manera fehaciente que no existe en el local más deterioro que el producido como consecuencia del uso prudente y legítimo del mismo, y que el pago de los servicios con que cuenta el mismo se encuentran al día. Si existieran daños que reparar o servicios que cubrir, el monto del depósito servirá para el pago de la reparación de los daños existentes o servicios no pagados y se reembolsará el saldo si lo hubiera. La constancia del depósito deberá entregarse en la Unidad de Asesoría Jurídica de Puerto Quetzal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del presente contrato. II) Seguro: Deberá contratar un seguro de responsabilidad civil que cubra daños y perjuicios que se pudiera causar a bienes de Puerto Quetzal o de terceros, por un monto equivalente a quinientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 550.00), cuya póliza deberá estar vigente durante el plazo del presente contrato y debe ser contratada en la moneda indicada y en una aseguradora autorizada por la Junta Monetaria. La póliza de dicho seguro deberá presentarse a la Unidad de Asesoría Jurídica de Puerto Quetzal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la aprobación del presente contrato, en el entendido que la omisión será suficiente causal para dar por terminado unilateralmente el presente contrato sin responsabilidad de Puerto Quetzal. DÉCIMA TERCERA: Obligaciones y derechos de Puerto Quetzal. Puerto Quetzal se obliga a lo siguiente: I) Entregar el local en estado de servir al objeto del arrendamiento, lo cual se hará constar en acta; y, II) Prestar la colaboración necesaria



Licenciada Ximena María Roldán Salazar Abogada y Nota 4



27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

43

45

46

47

49

a Centrans, cuando proceda, con relación a su personal y extender las credenciales respectivas una vez satisfechos los requisitos exigidos para el efecto. Puerto Quetzal tiene derecho a lo siguiente: I) Dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad alguna de su parte, en caso de incumplimiento de una o más de las obligaciones señaladas en la cláusula octava de éste contrato; y, II) Incrementar el valor de la renta mediante reformas al 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; y, en las disposiciones contenidas en el Código Civil, circunstancia que expresamente acepta Centrans. DÉCIMA CUARTA: Impuestos. Expone Centrans, que por este acto queda obligada al pago de los impuestos fiscales y tributarios a que está afecta por motivo de este contrato y a cumplir cualquier disposición legal que emita el Ministerio de Finanzas Públicas y/o la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) sobre el particular. DÉCIMA QUINTA: Controversias. Expresan los otorgantes que por cualquier controversia o reclamación que surja entre las partes derivada de la interpretación y aplicación de este contrato, será solucionada conciliatoriamente entre la Autoridad Administrativa Superior de Puerto Quetzal y Centrans, pero si no fuere posible llegar a un acuerdo, la cuestión o cuestiones a dilucidarse se someterán a conocimiento y resolución de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal; si persistiere el diferendo, previo a agotarse los recursos administrativos, se podrá acudir al Tribunal de lo Contencioso Administrativo. DÉCIMA SEXTA: Caso fortuito o causa de fuerza mayor. Las partes no incurren en responsabilidad por falta de cumplimiento de sus respectivas obligaciones como consecuencia de caso fortuito o causa de fuerza mayor, entendiéndose como tales, un acontecimiento imprevisible o bien previsible pero insuperable y fuera del control razonable de los contratantes. Cuando por alguna de estas causas debidamente comprobadas se afecte el cumplimiento parcial o total del contrato, Puerto Quetzal o Centrans, según corresponda, exponiendo las razones que justifiquen su incumplimiento, le comunicará a la otra parte para que





REGISTRO

Nº 637155

QUINQUENIO 6 DE 2018 A 2022



9

10

11

14

15

16

17

18

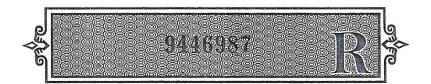
19

20

12 13

se proceda a hacer una evaluación y tomar las medidas correctivas que el caso amerite. DÉCIMA SÉPTIMA. Modo de terminar el contrato. El presente contrato se dará por terminado en los casos siguientes: a) Por vencimiento del plazo o de las renovaciones o prórrogas concedidas; b) Por convenio expreso entre las partes; c) Por solicitud de Centrans, con sesenta (60) días de anticipación a la fecha que desea finalizar el contrato. DÉCIMA OCTAVA: Terminación anticipada. Manifiesta Puerto Quetzal que podrá dar por terminado el presente contrato en forma anticipada y unilateral, sin responsabilidad alguna de su parte y sin necesidad de acudir a la vía judicial, para lo cual bastará la notificación del acuerdo de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal que así lo disponga, en cualquiera de los casos siguientes: a) Por incumplimiento de las obligaciones contraídas en este contrato; b) Por falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas; c) Si Centrans, pone en peligro otros bienes dentro del local arrendado, sin tomar las precauciones necesarias o haya renuencia a acatar disposiciones de Puerto Quetzal; d) Por subarrendar parcial o totalmente el local dado en arrendamiento sin previa autorización de Puerto Quetzal; así como las instalaciones que sean construidas; e) Por abandono del local arrendado; f) Por incumplimiento de las leyes, reglamentos o disposiciones administrativas emitidas para el buen funcionamiento de Puerto Quetzal; y, g) Por cualquier otra causa de las establecidas en el artículo veintiséis (26) 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. DÉCIMA NOVENA: Lugar para recibir notificaciones. Declaran los comparecientes que por este acto, señalan como lugar para recibir notificaciones, citaciones y/o emplazamientos, las direcciones siguientes: a) Puerto Quetzal, sus oficinas centrales ubicadas en kilómetro ciento dos (102) autopista Escuintla - Puerto Quetzal, municipio de San José del departamento de Escuintla; y, b) Centrans, en la sexta avenida, veinte – veinticinco, zona diez (6ª. Av. 20-25 Z. 10), Edificio Plaza Marítima, décimo (10º) nivel, municipio de Guatemala, del departamento de Guatemala,

> Lieenciada Ximena María Roldán Salaza Abogada y Nosa



comprometiéndose en todo caso a notificar por escrito y con aviso de recepción a Puerto Quetzal, de cualquier cambio que sufra la dirección señalada para recibir notificaciones, en el entendido de que si no cumple con esta obligación, se tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se le hagan en la dirección indicada en este instrumento. VIGÉSIMA: Aceptación. En los términos consignados, ambas partes aceptan íntegramente el contenido del presente instrumento público en lo que a cada uno corresponde. Yo, el infrascrito notario DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada en el cuerpo del presente instrumento; c) De haber leído íntegramente lo escrito a los otorgantes quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman. Ante mi

Es PRIMER TESTIMONIO de la Escritura Pública número QUINCE (15), autorizada en esta ciudad por la Infrascrita Notaria con fecha treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2022), que contiene CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL y que para entregar a EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, extiendo numero, firmo y sello en seis (6) hojas, todos útiles en ambos lados, las cuales son auténticas por haber sido reproducidas en mi presencia de su respectivo original y la presente en papel bond simple. En la ciudad de Guatemala el treinta de marzo de dos mil veintidós.



Licenciada Ximena Marío Roldán Salazar Abogada y Ngra u