

Jaques 21  
2.7

Puerto Quetzal, Escuintla  
30 de Junio de 2021

Licenciado

Edgar Antonio Lorenzo

**Jefe Unidad de Comercialización y Mercadeo**

Licenciada

Ana Luisa Mejía Barrientos

**Jefe Unidad Asesoría y Planificación Portuaria**

Licenciado

Víctor Manuel Barrios Quintanilla

**Auditor Interno**

Licenciado

Santos Aurelio Álvarez Ramírez

**Jefe Departamento de Facturación Cartera y Cobro**

Licenciado

Selvin Osmar Cifuentes Castillo

**Jefe Depto. de Otros Servicios Administrativos**

Empresa Portuaria Quetzal

Presente

30 JUN 2021  
3:30 pm  
Mora Ven

Estimados señores:

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

- a) Acuerdo No. **JD GUION CERO OCHO GUION ONCE GUION DOS MIL VEINTIUNO (JD-06-41-2021)** que consta en el punto ocho (6°) del acta número once (41) del año dos mil veintiuno (2021), de fecha once (11) de junio del año dos mil veintiuno (2021), notificado el veintitrés (22) de junio de dos mil veintiuno (2021), a esta Unidad de Asesoría Jurídica.
- b) **Ampliación de Contrato Administrativo número A-273-2021** de fecha catorce (14) de abril de dos mil veintiuno (2021), que contiene el contrato de arrendamiento d local 205 ubicado en el edificio de servicios auxiliares I de Puerto Quetzal y la entidad Corporación Disatel, Sociedad Anónima, por el plazo de 3 años.

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



Correlativo AJ  
MTCHA/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



# 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 (6) del acta número cuarenta y uno (41) de fecha once de junio de dos mil veintiuno, de la Sesión Extraordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: **JD GUION CERO SEIS GUION CUARENTA Y UNO GUION DOS MIL VEINTIUNO (JD-06-41-2021).** **CONSIDERANDO:** Que mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD guión cero seis guion quince guion dos mil veintiuno (JD-06-15-2021), de fecha veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, se acordó aprobar el Contrato Administrativo número A guion cero cero cuatro guion dos mil veintiuno (A-004-2021), de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno, que contiene el contrato de arrendamiento por el local doscientos cinco (205) ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, Propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de tres (3) años contados a partir de la aprobación del mismo, suscrito entre la entidad Corporación Disatel, Sociedad Anónima y la Empresa Portuaria Quetzal. **CONSIDERANDO:** Que al momento de faccionarse el Contrato Administrativo número A guion cero cero cuatro guion dos mil veintiuno (A-004-2021) antes relacionado, se omitió consignar en la cláusula OCTAVA, relacionada con la forma de pago, que la entidad Corporación Disatel, Sociedad Anónima debe pagar la renta por el local doscientos cinco (205) ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, Propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, desde el seis de marzo de dos mil veinte, dicho pago se deberá incluir en la primera factura que emita el Departamento de Facturación Cartera y Cobros de Puerto Quetzal, tal y como se estableció en el Dictamen de Comisión Técnica número DICT guion COM guion sesenta y seis guion dos mil veinte (DICT-COM-66-2020) de fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte y el Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero cuatro guion cincuenta y cuatro guion dos mil veinte (JD-04-54-2020) de fecha trece de noviembre de dos mil veinte; asimismo derivado de lo anterior se suscribió el Contrato Administrativo número A guion doscientos setenta y tres guion dos mil veintiuno (A-273-2021) de fecha catorce de abril de dos mil veintiuno, entre la entidad Corporación Disatel, Sociedad Anónima y la Empresa Portuaria Quetzal, en el sentido de ampliar la cláusula OCTAVA del Contrato Administrativo número A guion

JD-06-41-2021  
DBA/mtdem





# EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

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

2

cero cero cuatro guion dos mil veintiuno (A-004-2021) de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno, quedando el resto de la forma de pago de la misma forma que en el contrato original. **CONSIDERANDO:** Que obra dentro del expediente de mérito el Dictamen identificado como DICT punto doscientos cuarenta guion ciento veintiséis guion cero cinco guion dos mil veintiuno (DICT.240-126-05-2021), de fecha veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica, el cual se indica que es procedente que la Honorable Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal apruebe el Contrato Administrativo número A guion doscientos setenta y tres guion dos mil veintiuno (A-273-2021) de fecha catorce de abril de dos mil veintiuno, el cual contiene la ampliación de la cláusula OCTAVA relacionada a la forma de pago del Contrato Administrativo A guion cero cero cuatro guion dos mil veintiuno (A-004-2021) de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno, para el arrendamiento del local doscientos cinco (205) ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, ambos suscritos entre la entidad Corporación Disatel, Sociedad Anónima y la Empresa Portuaria Quetzal. **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF punto doscientos diez guion PQ guion GG guion setecientos cuarenta y tres guion dos mil veintiuno diagonal DBA diagonal japh (OF.210-PQ-GG-743-2021/DBA/japh), de fecha uno de junio de dos mil veintiuno, el Gerente General eleva a conocimiento, discusión y eventual aprobación de la Honorable Junta Directiva el expediente en mención. **CONSIDERANDO:** Que la Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal, Decreto Ley 100-85, establece que la Empresa Portuaria Quetzal fue creada como una entidad estatal, descentralizada y autónoma con personalidad jurídica propia y capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones; dicho cuerpo legal establece en el artículo 9, que dentro de las atribuciones de la Junta Directiva, están: "...S. Autorizar el arrendamiento de áreas y locales para que personas ajenas a la Empresa, presten servicios portuarios..."; asimismo, los 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, establecen respectivamente, que la Autoridad Superior es el órgano responsable de aprobar el otorgamiento de arrendamientos; y, que en el caso de que el plazo de

JD-06-41-2021  
DBA/mtde





# 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

estos sea igual o menor a tres años, deberá suscribirse en contrato administrativo.

**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; artículo 11 del Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el régimen de gestión indirecta; por unanimidad; **ACUERDA: I. Aprobar el Contrato Administrativo número A guion doscientos setenta y tres guion dos mil veintiuno (A-273-2021) de fecha catorce de abril de dos mil veintiuno, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Corporación Disatel, Sociedad Anónima, con motivo de la ampliación de la Cláusula Octava relacionada a la forma de pago del Contrato Administrativo A guion cero cero cuatro guion dos mil veintiuno (A-004-2021) de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno, para el arrendamiento del local doscientos cinco (205) ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, Propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal. 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, extendo, numero, sello y firmo la presente certificación, la cual consta en tres (3) hojas de papel membretado tamaño oficio de la Empresa Portuaria Quetzal impresas únicamente en el anverso. En la ciudad de Guatemala, el día martes quince de junio del año dos mil veintiuno. -----

  
**LIC. DAVID BERGANZA ALBUREZ**  
**SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA**



  
**LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ SILVA**  
**SECRETARIO GENERAL**



2021

1 **CONTRATO ADMINISTRATIVO A-273-2021.** En el municipio de San José del  
 2 departamento de Escuintla, el catorce (14) de abril de dos mil veintiuno (2021),  
 3 **NOSOTROS:** Por una parte, el señor **David Berganza Alburéz**, de cuarenta y cinco  
 4 años de edad, soltero, guatemalteco, Contador Público y Auditor, con domicilio en el  
 5 departamento de Escuintla, me identifico con el Documento Personal de Identificación  
 6 -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- número dos mil trescientos cincuenta y  
 7 dos, cero tres mil quinientos veintiuno, cero quinientos dos (2352 03521 0502),  
 8 extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de  
 9 Guatemala, quien actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la  
 10 Empresa Portuaria Quetzal, personería que acredita con los documentos siguientes: a)  
 11 Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el veintidós (22) de septiembre del  
 12 año dos mil veinte (2020), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa  
 13 Portuaria Quetzal, del Acuerdo Gubernativo de Nombramiento número siete (7) de  
 14 fecha dieciseis (16) de enero de dos mil veinte (2020), emitido por el Presidente de la  
 15 República de Guatemala y registrado en la casilla siete (7), folio cero cero cinco (005)  
 16 del libro siete (7) del Registro de Nombramientos de la Secretaría General de la  
 17 Presidencia de la República; b) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el  
 18 cuatro (4) de septiembre del dos mil veinte (2020), por el Gerente de Recursos  
 19 Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, del acta de toma de posesión del cargo  
 20 número cero cuatro guión dos mil veinte (04-2020) de fecha diecisiete (17) de enero de  
 21 dos mil veinte (2020), contenida en el libro de actas varias de la Gerencia de Recursos  
 22 Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal autorizado por la Contraloría General de  
 23 Cuentas bajo el número de registro L dos (L 2) veintiocho mil ciento sesenta y siete  
 24 (28167), de fecha diecinueve (19) de mayo del dos mil quince (2015), donde consta que  
 25 tomé posesión del cargo para el cual fui nombrado, a quien en lo sucesivo se le

*David Berganza Alburéz*  
**CORPORACION DISATEL**  
**SOCIEDAD ANONIMA**

*David Berganza Alburéz*  
**EMPRESA PORTUARIA QUETZAL**  
**GERENCIA GENERAL**  
**PUERTO QUETZAL - GUATEMALA, C.A.**

Cont. A-273-2021 Puerto Quetzal/ Corporación Disatel, S. A. NIT: 2981388-3



**EMPRESA PORTUARIA QUETZAL**  
 OFICINAS PUERTO QUETZAL KILOMETRO 102, CARRETERA SAN JOSE-IZTAPA-ESCUINTLA  
 TELEFONO PBX 782835-0  
 OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4º. CALLE 7-53 ZONA 9, EDIFICIO TORRE AZUL, 1ER. NIVEL,  
 TELEFONOS 23611370 Y PBX 23125000 FAX 23611327  
 APARTADO POSTAL 206-A  
 PAGINA WEB : [www.puerto-quetzal.com](http://www.puerto-quetzal.com) GUATEMALA, C.A.



26 denominará simplemente **Puerto Quetzal**. Y por la otra parte, **BORIS EFRAIM**  
27 **BARAC BRODSKY**, de sesenta y un años de edad, casado, peruano, industrial, con  
28 domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal  
29 de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI) número mil seiscientos  
30 cuatro, ochenta y cuatro mil trescientos treinta y dos, cero ciento dos, (1604 84332  
31 0102), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de  
32 Guatemala, actúo en mi calidad de Gerente General y Representante legal de la  
33 entidad denominada **Corporación DISATEL, Sociedad Anónima**, extremo que  
34 acredita con el acta notarial de su nombramiento, autorizada en la ciudad de  
35 Guatemala el nueve de julio de dos mil dieciocho por la Notaria Sonia Illiana Diaz  
36 Castañeda, inscrita en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala  
37 bajo el número de registro quinientos treinta y ocho mil novecientos sesenta y cinco  
38 (538965) folio novecientos setenta y cuatro (974) del libro seiscientos ochenta y nueve  
39 (689) de Auxiliares de Comercio, en adelante denominada simplemente **Disatel**. Toda  
40 la documentación relacionada se tuvo a la vista. Ambas partes aseguramos: a) Ser de  
41 los datos de identificación personal antes indicados; b) Hallarnos en el libre ejercicio  
42 de nuestros derechos civiles; y, c) Reconocemos que las representaciones que ambos  
43 ejercitamos son suficientes, de conformidad con la ley y a nuestro juicio para celebrar  
44 **CONTRATO DE AMPLIACIÓN. PRIMERA: ANTECEDENTES**. Manifestamos los  
45 otorgantes lo siguiente: a) En dictamen identificado como DICT guión COM guión  
46 sesenta y seis guión dos mil veinte (DICT-COM-66-2020), suscrito por la Comisión  
47 Técnica nombrada para el efecto, con fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte,  
48 dictaminó que se consideraba procedente recomendar a la Autoridad Superior de  
49 **Puerto Quetzal**, la suscripción de un contrato de arrendamiento por el local  
50 doscientos cinco (205), ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de

1 **Puerto Quetzal**, con un plazo de tres (3) años, contado a partir de la aprobación del  
2 contrato, con una tarifa mensual por el arrendamiento de trescientos treinta dólares  
3 de los Estados Unidos de América (\$ 330.00), a razón de seis dólares de los Estados  
4 Unidos de América (\$ 6.00) por metro cuadrado, valor que incluye el Impuesto al Valor  
5 Agregado (IVA). Asimismo; que el cobro por el uso del inmueble se debería efectuar a  
6 partir del seis de marzo de dos mil veinte, fecha en la cual fue entregado  
7 provisionalmente el referido local; **b)** Junta Directiva en el numeral romanos I del  
8 Acuerdo número JD guión cero cuatro guión cincuenta y cuatro guión dos mil veinte  
9 (JD-O4-54-2020) contenido en el punto cuarto (4º) del acta número cincuenta y cuatro  
10 (54) de la Sesión Extraordinaria, celebrada el trece de noviembre de dos mil veinte,  
11 acordó lo siguiente: **I.** Autorizar la suscripción de un Contrato de Arrendamiento por el  
12 local doscientos cinco (205), ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad  
13 de Puerto Quetzal, a favor de la entidad Corporación Disatel, Sociedad Anónima, por  
14 un plazo de tres (3) años contados a partir de la aprobación del Contrato, conforme las  
15 condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen número DICT guión  
16 COM guión sesenta y seis guión dos mil veinte (DICT-COM-66-2020), de fecha  
17 veintisiete de octubre de dos mil veinte; **c)** Que con fecha veinte de enero de dos mil  
18 veintiuno, se suscribió el Contrato Administrativo número A guion cero cero cuatro  
19 guion dos mil veintiuno (A-004-2021), mediante el cual **Puerto Quetzal** otorgó a  
20 **Disatel** en calidad de arrendamiento el local doscientos cinco (205), ubicado en el  
21 Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de Puerto Quetzal, por el plazo de tres (3)  
22 años y demás condiciones y estipulaciones contenidas en el referido contrato, en  
23 adelante denominado contrato original; **d)** En Acuerdo número JD guion cero seis  
24 guion quince guion dos mil veintiuno (JD-06-15-2021), contenido en el punto sexto  
25 (6º) del acta número quince (15) de la Sesión Extraordinaria de la Junta Directiva de

Cont. A-273-2021

Puerto Quetzal/ Corporación Disatel, S. A.

NIT: 2981388-3

3

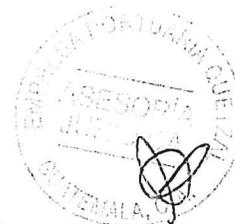


**EMPRESA PORTUARIA QUETZAL**  
OFICINAS PUERTO QUETZAL KILOMETRO 102, CARRETERA SAN JOSE-IZTAPA-ESCUINTLA  
TELEFONO PBX 782835-0  
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4º. CALLE 7-53 ZONA 9, EDIFICIO TORRE AZUL, 1ER. NIVEL,  
TELEFONOS 23611370 Y PBX 23125000 FAX 23611327  
APARTADO POSTAL 206-A  
PAGINA WEB : [www.puerto-quetzal.com](http://www.puerto-quetzal.com) GUATEMALA, C.A.

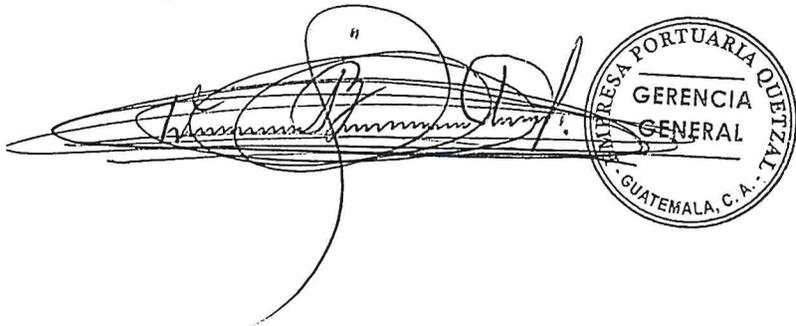


26 Puerto Quetzal, celebrada el veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, se aprobó el  
27 Contrato Original; e) El Gerente General en providencia número doscientos diez guion  
28 GG guion cero ochenta y cuatro guion dos mil veinte diagonal DBA diagonal mjma  
29 (210-GG-084-2020/DBA/mjma) de fecha veintiséis de febrero del año dos mil veinte,  
30 trasladó a la Unidad de Comercialización y Mercadeo, para que se sirviera atender el  
31 requerimiento del Intendente de Aduanas Interino de la Superintendencia de  
32 Administración Tributaria, contenido en el oficio identificado como CAR guion SAT  
33 guion IAD guion cero cero seis guion dos mil veinte (CAR-SAT-IAD-0006-2020) de  
34 fecha veinticuatro de febrero del año dos mil veinte; en el que hace del conocimiento  
35 que la Intendencia de Aduanas autorizó a la entidad Corporación Disatel, Sociedad  
36 Anónima como entidad Prestadora del Servicio de Marchamo Electrónico (EPSME).  
37 Dentro de las obligaciones de Disatel, Sociedad Anónima, está el de contar con la  
38 disponibilidad de marchamos electrónicos en cada uno de los recintos aduaneros del  
39 país. Para el efecto y para garantizar el éxito del proyecto marchamo electrónico,  
40 solicitó colaboración para atender de manera diligente y resolver a la brevedad la  
41 petición que en su momento la entidad Disatel, Sociedad Anónima hiciera llegar bajo  
42 la modalidad que correspondía, para la asignación del espacio físico, donde pudiera  
43 almacenar los dispositivos electrónicos correspondientes, en las instalaciones  
44 operativas o administrativas de su representada, siendo la entidad responsable del  
45 arrendamiento y los gastos relacionados; f) La Unidad de Comercialización y Mercadeo  
46 en cumplimiento a lo instruido en providencia número doscientos diez guion GG guion  
47 cero ochenta y cuatro guion dos mil veinte diagonal DBA diagonal mjma (210-GG-084-  
48 2020/DBA/mjma) de fecha veintiséis de febrero del año dos mil veinte, mediante Acta  
49 Administrativa número cuatro guion dos mil veintiuno (4-2021) suscrita con fecha dos  
50 de marzo del año dos mil veintiuno, hizo constar que el día seis de marzo del año dos

1 mil veinte, entregó de manera provisional el local doscientos cinco (205), ubicado en el  
2 Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de Puerto Quetzal a la entidad **Disatel**.  
3 **SEGUNDA: BASE LEGAL.** El presente contrato se suscribe con base en el Decreto Ley  
4 100-85 (Ley Orgánica de Puerto Quetzal) y su Reglamento; en el Reglamento Interno  
5 para Regular y Autorizar el Uso y aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y  
6 Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo  
7 - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; en las disposiciones contenidas en  
8 el Código Civil; en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero cuatro guion  
9 cincuenta y cuatro guion dos mil veinte (JD-04-54-2020), de fecha trece de noviembre  
10 de dos mil veinte, y en la Resolución número SAT guión DSI guión quinientos treinta y  
11 uno guión dos mil quince (SAT-DSI-531-2015), así como las demás leyes y  
12 disposiciones legales aplicables para el efecto. **TERCERA: DE LA AMPLIACIÓN.** En  
13 virtud de lo expuesto en la cláusula que antecede, procedemos a ampliar la cláusula  
14 octava del contrato original la cual queda en la forma siguiente: **OCTAVA: Forma de**  
15 **pago.** *La renta se hará efectiva en quetzales de forma mensual y anticipada, al tipo de*  
16 *cambio vigente al vendedor al día en que se emita la factura, en las oficinas de Puerto*  
17 *Quetzal en la Región Central o Metropolitana, sin necesidad de cobro ni requerimiento*  
18 *alguno dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la factura*  
19 *correspondiente. La falta de pago de la renta mensual, en la forma y tiempo establecidos*  
20 *da derecho a Puerto Quetzal a aplicar el recargo por intereses moratorios equivalentes*  
21 *al uno por millar (1 ‰) por cada día de atraso, a partir del sexto día. El precio de la*  
22 *renta podría ser incrementado a través de reformas o actualización del Reglamento*  
23 *Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario,*  
24 *Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio*  
25 *Marítimo -Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. Adicionalmente, Disatel, se*



26 obliga a pagar a **Puerto Quetzal** por el consumo de los servicios de agua potable,  
27 teléfono y energía eléctrica (en lo que fuese aplicable), la cantidad que mensualmente le  
28 corresponda y de acuerdo con la tarifa de **Puerto Quetzal** vigente, así como cualquier  
29 exceso que se genere, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA). Asimismo; **Disatel**,  
30 acepta expresamente que **Puerto Quetzal** le requiera cualquier pago que estuviere  
31 pendiente, dejado de percibir en concepto de rentas atrasadas y/o servicios adicionales  
32 por el local en referencia, desde el seis (6) de marzo de dos mil veinte (2020), el cual  
33 deberá incluirse en la primera factura que para el efecto emita el Departamento de  
34 Facturación Cartera y Cobros de **Puerto Quetzal**. **CUARTA: Validez del contrato**  
35 **original.** Ambos otorgantes expresamos que, a parte de lo manifestado en el presente  
36 contrato, no se hace ninguna otra ampliación al contrato original, por lo que todas las  
37 demás cláusulas se mantendrán inalterables conservando su validez legal. **QUINTA:**  
38 **ACEPTACIÓN.** Ambos otorgantes procedemos a leer íntegramente lo escrito y bien  
39 enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo ratificamos,  
40 aceptamos, y firmamos en tres (3) hojas de papel membretado de **Puerto Quetzal**.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text: "EMPRESA PORTUARIA QUETZAL", "GERENCIA GENERAL", and "GUATEMALA, C. A." around the perimeter.

A handwritten signature in black ink is written above the printed name "CORPORACIÓN DISATEL SOCIEDAD ANONIMA".



# 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

**EI 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 quince (15) del año dos mil veintiuno, de fecha **veintiséis de febrero de dos mil veintiuno**, de la Sesión Extraordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: **JD GUION CERO SEIS GUION QUINCE GUION DOS MIL VEINTIUNO (JD-06-15-2021)**.

**CONSIDERANDO:** Que mediante acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero cuatro guion cincuenta y cuatro guion dos mil veinte (JD-04-54-2020), de fecha trece de noviembre del año dos mil veinte, se acordó en su parte conducente lo siguiente:

*"...I. Autorizar la suscripción de un Contrato de Arrendamiento por el local doscientos cinco (205) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, a favor de la entidad Corporación Disatel, Sociedad Anónima, por un plazo de tres (3) años contados a partir de la aprobación del Contrato; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen número DICT guion COM guion sesenta y seis guion dos mil veinte (DICT-COM-66-2020), de fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte. 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 treinta (30) 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. Este acuerdo tiene efectos inmediatos..."*

**CONSIDERANDO:** Que en virtud de la autorización otorgada con fecha veinte de enero de dos mil veintiuno fue suscrito el

JD-06-15-2021  
DBA/mtdem





# EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

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

2

Contrato Administrativo número A guion cero cero cuatro guion dos mil veintiuno (A-004-2021), entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Corporación Disatel, Sociedad Anónima con motivo Arrendamiento por el local doscientos cinco (205) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de tres (3) años. **CONSIDERANDO:** Que dentro del expediente de mérito, obra el Dictamen Jurídico número DICT punto doscientos cuarenta guion treinta y cuatro guion cero dos guion dos mil veintiuno (DICT.240-34-02-2021) de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Empresa Portuaria Quetzal, el cual indica que legalmente es procedente y recomendable aprobar el Contrato Administrativo número A guion cero cero cuatro guion dos mil veintiuno (A-004-2021) de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno, que contiene contrato de arrendamiento del local doscientos cinco (205) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, toda vez que en su elaboración se ha cumplido con los requisitos formales y sustanciales, establecidos dentro de la normativa interna aplicable, así como el Acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero cuatro cero cincuenta y cuatro guion dos mil veinte (JD-04-54-2020), de fecha trece de noviembre de dos mil veinte.

**CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF punto doscientos diez guion PQ guion GG guion doscientos treinta y cuatro guion dos mil veintiuno diagonal DBA diagonal japh (OF.210-PQ-GG-234-2021/DBA/japh), de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, el Gerente General de la Empresa Portuaria Quetzal, eleva a conocimiento, discusión y eventual aprobación de la Honorable Junta Directiva el expediente de mérito, para lo que tenga a bien resolver. **POR TANTO:** La Junta Directiva con base en lo considerado y en ejercicio de las atribuciones que le confiere

JD-06-15-2021  
DBA/mtdem





# EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

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

3

el Artículo 9 del Decreto Ley 100-85, Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal; por unanimidad. **ACUERDA: I.** Aprobar el Contrato Administrativo número A guion cero cero cuatro guion dos mil veintiuno (A-004-2021) de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno, que contiene contrato de arrendamiento del local doscientos cinco (205) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de tres (3) años contados a partir de la aprobación del mismo. **II.** Se instruye a la Gerencia General y a la Unidad de Asesoría Jurídica continuar con los trámites correspondientes. **III.** El presente acuerdo surte efectos inmediatamente. **IV. NOTIFIQUESE.** -----

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

**LIC. DAVID BERGANZA ALBUREZ  
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA**



**LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ SILVA  
SECRETARIO GENERAL**

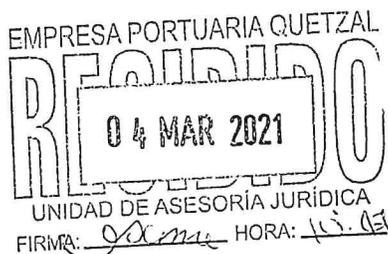


# NOTIFICACIÓN DE CERTIFICACIONES DE ACUERDOS DE JUNTA DIRECTIVA A GERENCIAS Y UNIDADES

Acuerdo de Junta Directiva Número **JD-06-15-2021** de fecha 26 de febrero de 2021 mediante el cual la Junta Directiva de Empresa Portuaria Quetzal acordó: "...**I.** *Aprobar el Contrato Administrativo número A guion cero cero cuatro guion dos mil veintiuno (A-004-2021) de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno, que contiene contrato de arrendamiento del local doscientos cinco (205) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de tres (3) años contados a partir de la aprobación del mismo.* **II.** *Se instruye a la Gerencia General y a la Unidad de Asesoría Jurídica continuar con los trámites correspondientes.* **III.** *El presente acuerdo surte efectos inmediatamente.* **IV. NOTIFIQUESE...**"

GERENCIA/UNIDAD:

FIRMA Y SELLO DE RECIBIDO:



Unidad de Asesoría Jurídica:

---

08 JUL 2021

8-07-2021  
10:20 AM.



1 **CONTRATO ADMINISTRATIVO A-004-2021.** En el municipio de San José  
 2 del departamento de Escuintla, el veinte (20) de enero de dos mil veintiuno  
 3 (2021), **NOSOTROS:** Por una parte, el señor **David Berganza Alburéz,** de  
 4 cuarenta y cuatro años de edad, soltero, guatemalteco, Contador Público y  
 5 Auditor, con domicilio en el departamento de Escuintla, me identifico con  
 6 el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de  
 7 Identificación -CUI- número dos mil trescientos cincuenta y dos, cero tres  
 8 mil quinientos veintiuno, cero quinientos dos (2352 03521 0502),  
 9 extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la  
 10 República de Guatemala, quien actúa en su calidad de Gerente General y  
 11 Representante Legal de la Empresa Portuaria Quetzal, personería que  
 12 acredita con los documentos siguientes: a) Certificación extendida en la  
 13 ciudad de Guatemala, el veintidós (22) de septiembre del año dos mil  
 14 veinte (2020), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa  
 15 Portuaria Quetzal, del Acuerdo Gubernativo de Nombramiento número  
 16 siete (7) de fecha dieciseis (16) de enero de dos mil veinte (2020), emitido  
 17 por el Presidente de la República de Guatemala y registrado en la casilla  
 18 siete (7), folio cero cero cinco (005) del libro siete (7) del Registro de  
 19 Nombramientos de la Secretaría General de la Presidencia de la República;  
 20 b) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el cuatro (4) de  
 21 septiembre del dos mil veinte (2020), por el Gerente de Recursos Humanos  
 22 de la Empresa Portuaria Quetzal, del acta de toma de posesión del cargo  
 23 número cero cuatro guión dos mil veinte (04-2020) de fecha diecisiete (17)  
 24 de enero de dos mil veinte (2020), contenida en el libro de actas varias de  
 25 la Gerencia de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



# EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4ª. CALLE 7-53 ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL,  
PBX: 2312-5000

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

26 autorizado por la Contraloría General de Cuentas bajo el número de  
27 registro L dos (L 2) veintiocho mil ciento sesenta y siete (28167), de fecha  
28 diecinueve (19) de mayo del dos mil quince (2015), donde consta que tomé  
29 posesión del cargo para el cual fui nombrado, a quien en lo sucesivo se le  
30 denominará simplemente **Puerto Quetzal**. Y por la otra parte, **BORIS**  
31 **EFRAIM BARAC BRODSKY**, de sesenta y uno años de edad, casado,  
32 peruano, industrial, con domicilio en el departamento de Guatemala, me  
33 identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI), con Código  
34 Único de Identificación (CUI) número mil seiscientos cuatro, ochenta y  
35 cuatro mil trescientos treinta y dos, cero ciento dos, (1604 84332 0102),  
36 extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la  
37 República de Guatemala, actúo en mi calidad de Gerente General y  
38 Representante legal de la entidad denominada **Corporación DISATEL,**  
39 **Sociedad Anónima**, extremo que acredita con el acta notarial de su  
40 nombramiento, autorizada en la ciudad de Guatemala el nueve de julio de  
41 dos mil dieciocho por la Notaria Sonia Illiana Diaz Castañeda, inscrita en  
42 el Registro Mercantil General de la República de Guatemala bajo el número  
43 de registro quinientos treinta y ocho mil novecientos sesenta y cinco  
44 (538965) folio novecientos setenta y cuatro (974) del libro seiscientos  
45 ochenta y nueve (689) de Auxiliares de Comercio, en adelante denominada  
46 simplemente **Disatel**. Toda la documentación relacionada se tuvo a la  
47 vista. Ambas partes aseguramos: a) Ser de los datos de identificación  
48 personal consignados; b) Hallarnos en el libre ejercicio de nuestros  
49 derechos civiles; y, c) Reconocemos que las representaciones que ambos  
50 ejercitamos son suficientes, de conformidad con la ley y a nuestro juicio

1 para celebrar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL**, de  
2 conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA: Antecedentes.**  
3 Manifestamos los otorgantes lo siguiente: a) El diez (10) de agosto del año  
4 dos mil veinte (2020), la entidad **Disatel**, solicitó mediante oficio sin  
5 número a Puerto Quetzal el arrendamiento del local doscientos cinco (205)  
6 del edificio de servicios auxiliares I de Puerto Quetzal, d) La solicitud fue  
7 calificada por la Comisión Técnica de Puerto Quetzal, según Dictamen  
8 número DICT guion COM guion sesenta y seis guion dos mil veinte (DICT-  
9 COM-66-2020), de fecha veintisiete (27) de octubre de dos mil veinte  
10 (2020), aprobada por la Junta Directiva mediante Acuerdo número JD  
11 guion cero cuatro guion cincuenta y cuatro guion dos mil veinte (JD-04-  
12 54-2020), contenido en el punto cuarto (4º) del acta número cincuenta y  
13 cuatro (54) de la Sesión Extraordinaria de la Junta Directiva de la  
14 Empresa Portuaria Quetzal, celebrada el trece (13) de noviembre de dos  
15 mil veinte (2020), el cual en el apartado resolutivo literalmente establece lo  
siguiente: **“ACUERDA: I. Autorizar la suscripción de un Contrato de**  
18 **Arrendamiento por el local doscientos cinco (205) ubicado en el Edificio de**  
19 **Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, a favor**  
20 **de la entidad Corporación DISATEL, Sociedad Anónima, por un plazo de**  
21 **tres (3) años contados a partir de la aprobación del Contrato; conforme las**  
22 **condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen número**  
23 **DICT guion COM guion sesenta y seis guion dos mil veinte (DICT-COM-66-**  
24 **2020), de fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte. II. Instruir a la**  
25 **Gerencia General y a la Unidad de Asesoría Jurídica para que se continúe**  
con el trámite correspondiente, para la formalización del contrato

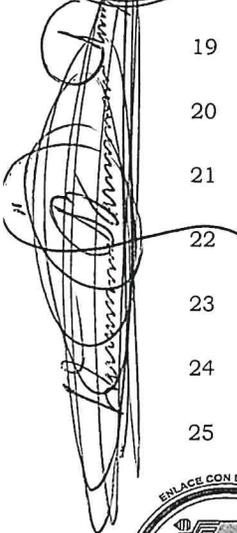
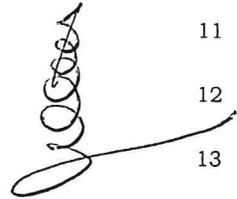
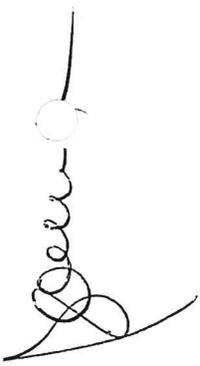
*Handwritten signature and scribbles on the left margin.*

*Handwritten signature and scribbles over the official stamp.*



## EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

26 respectivo. **III.** Fijar un plazo perentorio de treinta (30) días hábiles  
27 contados a partir del día siguiente de la notificación del presente acuerdo,  
28 para la formalización del contrato respectivo; en caso de incumplimiento  
29 Empresa Portuaria Quetzal, se reserva el uso o disposición del local sin  
30 perjuicio alguno. **IV.** Este acuerdo tiene efectos inmediatos. **V.**  
31 **NOTIFIQUESE.”... SEGUNDA: Base Legal.** El presente contrato se  
32 suscribe con base en: a) Decreto Ley 100-85, Ley Orgánica de Puerto  
33 Quetzal y su Reglamento; b) Reglamento Interno para Regular y Autorizar  
34 el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la  
35 Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo –  
36 Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; las disposiciones  
37 contenidas en el Código Civil; c) Acuerdo número JD guion cero cuatro  
38 guion cincuenta y cuatro guion dos mil veinte (JD-04-54-2020), contenido  
39 en el punto cuarto (4º) del acta número cincuenta y cuatro (54) de la  
40 Sesión Extraordinaria de la Junta Directiva de Puerto Quetzal, celebrada el  
41 trece (13) de noviembre de dos mil veinte (2020); y d) Código Civil, Decreto  
42 Ley 106 . **TERCERA: Naturaleza.** El presente contrato es de naturaleza  
43 administrativa, por consiguiente, tanto **Disatel**, como el personal que ésta  
44 contrate no tendrá relación laboral alguna con **Puerto Quetzal**. **CUARTA:**  
45 **Identificación del Inmueble.** Yo, **David Berganza Alburéz**, en la calidad  
46 con que actúo manifiesto, que mi representada es propietaria de la finca  
47 inscrita en el Registro General de la Propiedad de la zona Central, bajo el  
48 número doce (12), folio doce (12), del libro doscientos veinte (220) de  
49 Escuintla, tal como lo acredito con el primer testimonio de la escritura  
50 pública número veintisiete (27) de fecha quince (15) de mayo de mil



1 novecientos ochenta y nueve (1989), autorizada en la ciudad de  
2 Guatemala, por la notaria Catalina Cortés Aguilar, cuyas medidas y  
3 colindancias constan en su respectiva inscripción de dominio, dentro de la  
4 cual se encuentra el Edificio de Servicios Auxiliares I. **QUINTA: Del**  
5 **arrendamiento.** Por este acto **Puerto Quetzal** otorga en arrendamiento a  
6 **Disatel**, el local número doscientos cinco (205), ubicado en el Edificio de  
7 Servicios Auxiliares I, propiedad de Empresa Puerto Quetzal, municipio de  
8 San José del departamento de Escuintla, el cual tiene un área de  
9 cincuenta y cinco metros cuadrados (55 mts<sup>2</sup>), y que será destinado para  
10 la instalación de oficinas administrativas. **SEXTA: Gravámenes.** Yo, **David**  
11 **Berganza Alburéz**, en la calidad con que actúo declaro que el local objeto  
12 del presente arrendamiento, está libre de gravámenes, anotaciones,  
13 limitaciones, prohibiciones y cuestión judicial o administrativa pendiente  
14 en su dominio que pueda afectar los derechos de **Disatel**, pero que, en  
15 todo caso, **Puerto Quetzal** se somete a los saneamientos de ley. **SÉPTIMA:**  
16 **Renta.** El valor de la renta por el local es de trescientos treinta dólares de  
17 los Estados Unidos de América (US \$ 330.00) mensuales, más el Impuesto  
18 al Valor Agregado (IVA), a razón de seis dólares de los Estados Unidos de  
19 América por metro cuadrado (US \$ 6.00/m<sup>2</sup>), más el Impuesto al Valor  
20 Agregado (IVA), de conformidad con lo estipulado en el Reglamento Interno  
21 para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario,  
22 Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la  
23 Prestación de Servicio Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión  
24 Indirecta. **OCTAVA: Forma de pago.** La renta se hará efectiva en quetzales  
25 de forma mensual y anticipada, al tipo de cambio vigente al vendedor al

## EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA, PUERTO QUETZAL  
PBX: 7828-3500,  
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4ª. CALLE 7-53 ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL,  
PBX: 2312-5000

26 día en que se emita la factura, en las oficinas de **Puerto Quetzal** en la  
27 Región Central o Metropolitana, sin necesidad de cobro ni requerimiento  
28 alguno dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la factura  
29 correspondiente. La falta de pago de la renta mensual, en la forma y  
30 tiempo establecidos da derecho a **Puerto Quetzal** a aplicar el recargo por  
31 intereses moratorios equivalentes al uno por millar (1 ‰) por cada día de  
32 atraso, a partir del sexto día. El precio de la renta podría ser incrementado  
33 a través de reformas o actualización del Reglamento Interno para Regular y  
34 Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y  
35 Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de  
36 Servicio Marítimo -Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta.  
37 Adicionalmente, **Disatel**, se obliga a pagar a **Puerto Quetzal** por el  
38 consumo de los servicios de agua potable, teléfono y energía eléctrica (en lo  
39 que fuese aplicable) la cantidad que mensualmente le corresponda y de  
40 acuerdo con la tarifa de **Puerto Quetzal** vigente, así como cualquier exceso  
41 que se genere, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA). **NOVENA. Plazo.**  
42 El plazo del presente contrato es de tres (3) años contados a partir de la  
43 aprobación del presente contrato. Dicho plazo podrá prorrogarse mediante  
44 la suscripción de un nuevo contrato, por un período igual debiendo  
45 **Disatel**, solicitarlo por escrito, por lo menos con tres (3) meses de  
46 anticipación al vencimiento del mismo, siempre que: a) Se encuentre al día  
47 en el pago del arrendamiento, servicios y otras obligaciones que le  
48 correspondan; b) Dicha solicitud sea aprobada por la Autoridad Superior  
49 de Puerto Quetzal; y, c) Las demás condiciones se mantengan inalterables.

50 **DÉCIMA: Obligaciones y prohibiciones para Disatel.** Se obliga a lo

1 siguiente: a) Mantener su calidad de titular de derechos y obligaciones; b)  
2 Devolver el bien al terminar el plazo, en el estado que fue entregado o con  
3 las mejoras incorporadas al inmueble, aprobadas por Puerto Quetzal; c)  
4 Responder ante Puerto Quetzal o ante terceros, por daños y perjuicios  
5 causados como consecuencia de la utilización del bien otorgado; d)  
6 Mantener en buenas condiciones el bien otorgado y sus instalaciones; e)  
7 Renovar anualmente y presentar ante Puerto Quetzal, constancia de  
8 inscripción y modificación al Registro Tributario Unificado (RTU) así como  
9 la respectiva solvencia fiscal; f) Sujetarse y acatar las disposiciones en  
10 materia de seguridad y mantenimiento, dictadas por Puerto Quetzal a  
11 través del conducto respectivo; g) Una vez entregado el bien objeto de  
12 arrendamiento, se obliga a realizar sus actividades por todo el plazo del  
13 contrato, salvo caso de terminación por mutuo acuerdo, De cambiar o  
14 alterar la naturaleza del otorgamiento sin previa autorización, Puerto  
15 Quetzal dará por vencido el plazo en forma anticipada sin responsabilidad  
16 alguna de su parte; h) Dar mantenimiento continuo a las construcciones a  
17 su disposición, con el propósito de mantener la calidad, seguridad y el  
18 buen funcionamiento del local otorgado, la Gerencia de Mantenimiento  
19 será responsable de velar por el cumplimiento de dicha obligación; i)  
20 Permitir que la Gerencia de Mantenimiento realice visitas programadas de  
21 supervisión con el propósito de verificar el buen estado de las  
22 instalaciones; j) Efectuar las medidas correctivas correspondientes  
23 en caso de que la Gerencia de Mantenimiento determine daño evidente al  
24 local arrendado; k) Cubrir a su costa todos los daños causados en las  
25 instalaciones arrendadas; l) Mantener al día el pago de servicios, tomando



26 en cuenta que, si después de quince días calendario de su emisión, no se  
27 ha pagado la factura por servicios de agua potable, energía eléctrica,  
28 telefonía e internet, la Gerencia de Mantenimiento, a solicitud del  
29 Departamento de Facturación y Cobros suspenderá la Prestación de  
30 servicios al cliente deudor, hasta que obtenga su solvencia respectiva; m)  
31 Cumplir las disposiciones emanadas de **Puerto Quetzal** de cualquier  
32 naturaleza que sean relativas a este contrato; o) Cumplir las estipulaciones  
33 pactadas en este contrato, las que señalen las leyes de la República de  
34 Guatemala, sus reglamentos y demás ordenamientos; p) Cumplir con los  
35 requisitos y obligaciones de orden fiscal, laboral, administrativo,  
36 económico y demás que le corresponden; q) Cancelar los impuestos que le  
37 correspondan; r) Pagar los gastos de cobro judicial o extrajudicial; s)  
38 Aceptar y cumplir cualquier sanción que le sea impuesta por **Puerto**  
39 **Quetzal** en caso de haber cometido infracciones a normativos o  
40 reglamentos; t) Responder de todo daño, deterioro o perjuicio que el bien  
41 arrendado sufra por su culpa, de sus trabajadores o de cualquier  
42 naturaleza que le sea imputable; u) Contar con planes de seguridad  
43 industrial, antiterrorista y antinarcótica, acorde con el plan de seguridad  
44 de **Puerto Quetzal**; v) Realizar por su cuenta, cada vez que se le requiera,  
45 la desinfección y fumigación del local que ocupa, previo visto bueno de la  
46 Gerencia de Seguridad Integral o en cualquier momento para casos de  
47 emergencia; w) Hacer las reparaciones llamadas locativas, salvo si los  
48 deterioros provienen de mala calidad o defecto de construcción; x)  
49 Cualquier otra obligación a juicio de la Autoridad Superior de Puerto  
50 Quetzal o que se establezca en el contrato respectivo. **DÉCIMA PRIMERA:**

1 **Prohibiciones para Disatel**, a) Ceder, arrendar, y/o subarrendar total o  
2 parcialmente el bien otorgado, ni darle un destino diferente al señalado sin  
3 autorización expresa de la Autoridad Superior, previo dictamen de la  
4 comisión técnica correspondiente; b) Fomentar y participar en medidas de  
5 hecho que afecten el normal desenvolvimiento de las actividades  
6 portuarias y del funcionamiento de Puerto Quetzal; c) Facilitar las áreas y  
7 locales para llevar a cabo actividades políticas y de cualquier naturaleza  
8 que afecten el orden, la limpieza y seguridad de Puerto Quetzal. **DÉCIMA**  
9 **SEGUNDA: Derechos de Disatel.** Tiene derecho a lo siguiente: a) Servirse  
10 del local dado en arrendamiento conforme los términos convenidos, según  
11 su naturaleza y destino; y, b) Estar en posesión del local arrendado  
12 durante el plazo del contrato, sin ser perturbada en el uso del mismo.  
13 **DÉCIMA TERCERA: Estándares de seguridad. Disatel**, queda obligado a  
14 sujetarse y acatar las disposiciones en materia de seguridad portuaria de  
15 **Puerto Quetzal** especialmente las derivadas de la implementación del  
16 Código Internacional para la Protección de los Buques y de las  
17 Instalaciones Portuarias (Código PBIP), de la Alianza Empresarial para el  
18 Comercio Seguro (BASC Versión V5-2017), del Sistema de Gestión de  
19 Seguridad y Salud Laboral (OHSAS 18,001:2007), del Sistema de Gestión  
20 Ambiental (ISO 14,001:2015), y de la Norma para el Aseguramiento de la  
21 Cadena de Suministro (ISO 28,001:2007), en lo que fuese aplicable.  
22 **DÉCIMA CUARTA: Garantías. Disatel**, deberá otorgar las garantías  
23 siguientes: **1) Depósito:** Deberá depositar en el Departamento de Tesorería  
24 de la Gerencia Financiera de **Puerto Quetzal** la cantidad de novecientos  
25 noventa dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 990.00) o su



26 equivalente en quetzales al tipo de cambio del día en que se haga el  
27 depósito, valor que no incluye el impuesto al valor agregado -IVA-, que  
28 corresponde a tres (3) meses de renta y que servirá para garantizar el  
29 cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de este contrato. Dicho  
30 depósito deberá permanecer hasta que **Puerto Quetzal** compruebe que  
31 **Disatel**, ha cumplido con las condiciones de este contrato, extendiendo la  
32 constancia para su reintegro. El monto del depósito en ningún momento  
33 podrá ser utilizado para el pago de cobro de rentas, salvo pacto que  
34 posteriormente y por escrito se lleve a cabo entre las partes. En todo caso,  
35 el depósito será reintegrado a **Disatel**, dentro de los treinta (30) días  
36 calendario siguientes a la fecha de terminación del contrato, siempre y  
37 cuando se haya establecido de manera fehaciente que no existe en el local  
38 más deterioro que el producido como consecuencia del uso prudente y  
39 legítimo del mismo, y que el pago de los servicios con que cuenta se  
40 encuentran al día. Si existieran daños que reparar o servicios que cubrir,  
41 el monto del depósito servirá para el pago de la reparación de los daños  
42 existentes o servicios no pagados y se reembolsará el saldo si lo hubiera.  
43 La constancia del depósito deberá entregarse en la Unidad de Asesoría  
44 Jurídica de **Puerto Quetzal** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes  
45 a la notificación de la aprobación del presente contrato. **2) Seguro:** Deberá  
46 contratar un seguro de responsabilidad civil que cubra daños y perjuicios  
47 que se pudiera causar a bienes de **Puerto Quetzal** o de terceros, por un  
48 monto no menor de quinientos dólares de los Estados Unidos de América  
49 (US \$ 500.00), monto de acuerdo a lo estipulado en el artículo veinticuatro  
50 (24) del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y

1 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la  
2 Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-  
3 Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, cuya póliza deberá estar  
4 vigente durante el plazo del presente contrato. La póliza de dicho seguro  
5 deberá presentarse a la Unidad de Asesoría Jurídica de **Puerto Quetzal**  
6 dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la  
7 aprobación del presente contrato. **DÉCIMA QUINTA: Obligaciones y**  
8 **derechos de Puerto Quetzal. Puerto Quetzal** se obliga a lo siguiente: 1)  
9 Entregar el local en estado de servir al objeto del arrendamiento, lo cual se  
10 hará constar en acta; y, 2) Prestar la colaboración necesaria a **Disatel**,  
11 cuando proceda, con relación a su personal y extender las credenciales  
12 respectivas una vez satisfechos los requisitos exigidos para el efecto.  
13 **Puerto Quetzal** tiene derecho a lo siguiente: 1) Dar por terminado el  
14 presente contrato sin responsabilidad alguna de su parte, en caso de  
15 incumplimiento de una o más de las obligaciones señaladas en la cláusula  
16 décima de este contrato; y, 2) Incrementar el valor de la renta mediante  
17 reformas al Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y  
18 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la  
19 Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo  
20 Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; y en las disposiciones  
21 contenidas en el Código Civil. **DÉCIMA SEXTA: Impuestos. Disatel**,  
22 queda obligada al pago de los impuestos fiscales y tributarios a que está  
23 afecta por motivo de este contrato y a cumplir cualquier disposición legal  
24 que emita el Ministerio de Finanzas Públicas y/o la Superintendencia de  
25 Administración Tributaria (SAT) sobre el particular. **DÉCIMA SÉPTIMA:**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



26 **Controversias.** Cualquier controversia o reclamación que surja entre las  
27 partes derivada de la interpretación y aplicación de este contrato, será  
28 solucionada conciliatoriamente entre la Autoridad Administrativa Superior  
29 de **Puerto Quetzal** y **Disatel**, pero si no fuere posible llegar a un acuerdo,  
30 la cuestión o cuestiones a dilucidarse se someterán a conocimiento y  
31 resolución de la Autoridad Superior de **Puerto Quetzal** si persistiere el  
32 diferendo se podrá acudir al Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

33 **DÉCIMA OCTAVA: Caso fortuito o causa de fuerza mayor.** Las partes no  
34 incurren en responsabilidad por falta de cumplimiento de sus respectivas  
35 obligaciones como consecuencia de caso fortuito o causa de fuerza mayor,  
36 entendiéndose como tales, un acontecimiento imprevisible o bien previsible  
37 pero insuperable y fuera del control razonable de los contratantes. Cuando  
38 por alguna de estas causas debidamente comprobadas se afecte el  
39 cumplimiento parcial o total del contrato, **Puerto Quetzal** o **Disatel**, según  
40 corresponda, exponiendo las razones que justifiquen su incumplimiento, le  
41 comunicará a la otra parte para que se proceda a hacer una evaluación y  
42 tomar las medidas correctivas que el caso amerite. **DÉCIMA NOVENA:**

43 **Modo de terminar el contrato.** El presente contrato se dará por  
44 terminado en los casos siguientes: a) Por vencimiento del plazo o de las  
45 renovaciones o prórrogas concedidas; b) Por convenio expreso entre las  
46 partes; c) Por solicitud de **Disatel**, la cual deberá realizar con sesenta (60)  
47 días de anticipación; d) Por rescisión del contrato de conformidad con la  
48 ley; y, d) Por las causas señaladas en la ley y en el presente contrato.

49 **VIGÉSIMA: Terminación anticipada del contrato.** **Puerto Quetzal** podrá  
50 dar por terminado el presente contrato en forma anticipada y unilateral, /

1 sin responsabilidad alguna de su parte y sin necesidad de acudir a la vía  
2 judicial, para lo cual bastará la notificación del acuerdo de la Autoridad  
3 Superior de **Puerto Quetzal** que así lo disponga, en cualquiera de los  
4 casos siguientes: a) Por incumplimiento de las obligaciones contraídas en  
5 este contrato; b) Por falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas;  
6 c) Si **Disatel**, pone en peligro otros bienes dentro del local arrendado, sin  
7 tomar las precauciones necesarias o haya renuencia a acatar disposiciones  
8 de **Puerto Quetzal**; d) Por subarrendar parcial o totalmente el local dado  
9 en arrendamiento sin previa autorización de **Puerto Quetzal**; así como las  
10 instalaciones que sean construidas; e) Por abandono del local arrendado; f)  
11 Por incumplimiento de las leyes, reglamentos o disposiciones  
12 administrativas emitidas para el buen funcionamiento de **Puerto Quetzal**;  
13 y, g) Por cualquier otra causa de las establecidas en el artículo 26 del  
14 Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del  
15 Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal;  
así como la Prestación de Servicio Marítimo - Portuarios bajo el Régimen  
de Gestión Indirecta. **VIGÉSIMA PRIMERA: Lugar para recibir**  
18 **notificaciones.** Las partes señalan como lugar para recibir notificaciones,  
19 citaciones y/o emplazamientos, las direcciones siguientes: a) **Puerto**  
20 **Quetzal** sus oficinas centrales ubicadas en kilómetro ciento dos (102)  
21 autopista Escuintla municipio de San José del departamento de Escuintla;  
22 y, b) **Disatel**, en la quince avenida "A", veinte guion cuarenta y uno, zona  
23 trece Guatemala Ciudad, (15<sup>a</sup>. "A" 20-41 Z. 13), comprometiéndose en  
24 todo caso a notificar por escrito y con aviso de recepción a **Puerto Quetzal**  
25 de cualquier cambio que sufra la dirección señalada para recibir



## EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA, PUERTO QUETZAL

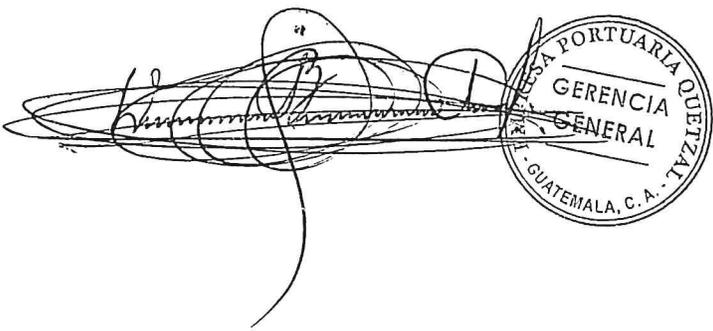
PBX: 7828-3500,

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

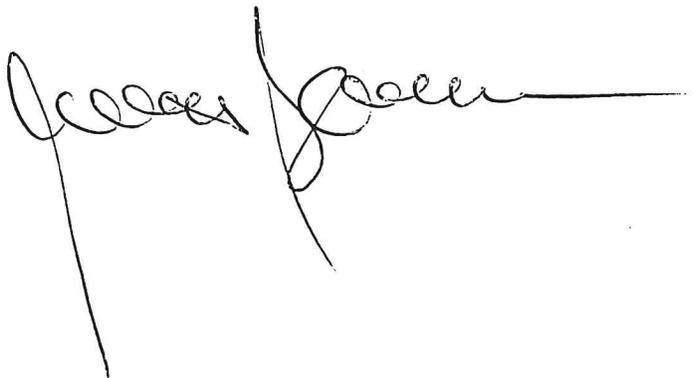
PBX: 2312-5000

PAGINA WEB: [www.puerto-quetzal.com](http://www.puerto-quetzal.com) - GUATEMALA, C.A.

26 notificaciones, en el entendido de que si no cumple con esta obligación, se  
27 tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones y  
28 emplazamientos que se le hagan en la dirección indicada en este  
29 instrumento. **VIGÉSIMA SEGUNDA: Aprobación.** Para que este contrato  
30 surta sus efectos legales y obligue a las partes a su cumplimiento, es  
31 indispensable que sea aprobado por la Autoridad Superior de **Puerto**  
32 **Quetzal.** **VIGÉSIMA TERCERA: Aceptación.** Ambas partes leemos  
33 íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, objeto, validez y  
34 demás efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos en siete (7)  
35 hojas de papel membretado de **Puerto Quetzal.**



A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text: "PUERTO PORTUARIA QUETZAL", "GERENCIA GENERAL", and "GUATEMALA, C. A.".



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

1 **CONTRATO ADMINISTRATIVO A-004-2021.** En el municipio de San José  
2 del departamento de Escuintla, el veinte (20) de enero de dos mil veintiuno  
3 (2021), **NOSOTROS:** Por una parte, el señor **David Berganza Alburéz**, de  
4 cuarenta y cuatro años de edad, soltero, guatemalteco, Contador Público y  
5 Auditor, con domicilio en el departamento de Escuintla, me identifico con  
6 el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de  
7 Identificación -CUI- número dos mil trescientos cincuenta y dos, cero tres  
8 mil quinientos veintiuno, cero quinientos dos (2352 03521 0502),  
9 extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la  
10 República de Guatemala, quien actúa en su calidad de Gerente General y  
11 Representante Legal de la Empresa Portuaria Quetzal, personería que  
12 acredita con los documentos siguientes: a) Certificación extendida en la  
13 ciudad de Guatemala, el veintidós (22) de septiembre del año dos mil  
14 veinte (2020), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa  
15 Portuaria Quetzal, del Acuerdo Gubernativo de Nombramiento número  
16 siete (7) de fecha dieciseis (16) de enero de dos mil veinte (2020), emitido  
17 por el Presidente de la República de Guatemala y registrado en la casilla  
18 siete (7), folio cero cero cinco (005) del libro siete (7) del Registro de  
19 Nombramientos de la Secretaría General de la Presidencia de la República;  
20 b) Certificación extendida en la ciudad de Guatemala, el cuatro (4) de  
21 septiembre del dos mil veinte (2020), por el Gerente de Recursos Humanos  
22 de la Empresa Portuaria Quetzal, del acta de toma de posesión del cargo  
23 número cero cuatro guión dos mil veinte (04-2020) de fecha diecisiete (17)  
24 de enero de dos mil veinte (2020), contenida en el libro de actas varias de  
25 la Gerencia de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal

*Handwritten signature and scribbles on the left margin.*



*Handwritten signature and scribbles over the stamp.*



Corporación Disatel, Sociedad Anónima

Nit: 2981388-3

1

### EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA, PUERTO QUETZAL  
PBX: 7828-3500,  
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4ª. CALLE 7-53 ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL,  
PBX: 2312-5000  
PAGINA WEB: [www.puerto-quetzal.com](http://www.puerto-quetzal.com) - GUATEMALA, C.A.

26 autorizado por la Contraloría General de Cuentas bajo el número de  
27 registro L dos (L 2) veintiocho mil ciento sesenta y siete (28167), de fecha  
28 diecinueve (19) de mayo del dos mil quince (2015), donde consta que tomé  
29 posesión del cargo para el cual fui nombrado, a quien en lo sucesivo se le  
30 denominará simplemente **Puerto Quetzal**. Y por la otra parte, **BORIS**  
31 **EFRAIM BARAC BRODSKY**, de sesenta y uno años de edad, casado,  
32 peruano, industrial, con domicilio en el departamento de Guatemala, me  
33 identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI), con Código  
34 Único de Identificación (CUI) número mil seiscientos cuatro, ochenta y  
35 cuatro mil trescientos treinta y dos, cero ciento dos, (1604 84332 0102),  
36 extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la  
37 República de Guatemala, actúo en mi calidad de Gerente General y  
38 Representante legal de la entidad denominada **Corporación DISATEL,**  
39 **Sociedad Anónima**, extremo que acredita con el acta notarial de su  
40 nombramiento, autorizada en la ciudad de Guatemala el nueve de julio de  
41 dos mil dieciocho por la Notaria Sonnia Illiana Diaz Castañeda, inscrita en  
42 el Registro Mercantil General de la República de Guatemala bajo el número  
43 de registro quinientos treinta y ocho mil novecientos sesenta y cinco  
44 (538965) folio novecientos setenta y cuatro (974) del libro seiscientos  
45 ochenta y nueve (689) de Auxiliares de Comercio, en adelante denominada  
46 simplemente **Disatel**. Toda la documentación relacionada se tuvo a la  
47 vista. Ambas partes aseguramos: a) Ser de los datos de identificación  
48 personal consignados; b) Hallarnos en el libre ejercicio de nuestros  
49 derechos civiles; y, c) Reconocemos que las representaciones que ambos  
50 ejercitamos son suficientes, de conformidad con la ley y a nuestro juicio /

1 para celebrar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL**, de  
2 conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA: Antecedentes.**  
3 Manifestamos los otorgantes lo siguiente: a) El diez (10) de agosto del año  
4 dos mil veinte (2020), la entidad **Disatel**, solicitó mediante oficio sin  
5 número a Puerto Quetzal el arrendamiento del local doscientos cinco (205)  
6 del edificio de servicios auxiliares I de Puerto Quetzal, d) La solicitud fue  
7 calificada por la Comisión Técnica de Puerto Quetzal, según Dictamen  
8 número DICT guion COM guion sesenta y seis guion dos mil veinte (DICT-  
9 COM-66-2020), de fecha veintisiete (27) de octubre de dos mil veinte  
10 (2020), aprobada por la Junta Directiva mediante Acuerdo número JD  
11 guion cero cuatro guion cincuenta y cuatro guion dos mil veinte (JD-04-  
12 54-2020), contenido en el punto cuarto (4°) del acta número cincuenta y  
13 cuatro (54) de la Sesión Extraordinaria de la Junta Directiva de la  
14 Empresa Portuaria Quetzal, celebrada el trece (13) de noviembre de dos  
15 mil veinte (2020), el cual en el apartado resolutivo literalmente establece lo  
siguiente: "**ACUERDA:** I. Autorizar la suscripción de un Contrato de  
Arrendamiento por el local doscientos cinco (205) ubicado en el Edificio de  
18 Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, a favor  
19 de la entidad Corporación DISATEL, Sociedad Anónima, por un plazo de  
20 tres (3) años contados a partir de la aprobación del Contrato; conforme las  
21 condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen número  
22 DICT guion COM guion sesenta y seis guion dos mil veinte (DICT-COM-66-  
23 2020), de fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte. II. Instruir a la  
24 Gerencia General y a la Unidad de Asesoría Jurídica para que se continúe  
25 con el trámite correspondiente, para la formalización del contrato



Corporación Disatel, Sociedad Anónima

Nit: 2981388-3 3

## EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA, PUERTO QUETZAL

PBX: 7828-3500,

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

PBX: 2312-5000

PAGINA WEB: [www.puerto-quetzal.com](http://www.puerto-quetzal.com) - GUATEMALA, C.A.

26 respectivo. **III.** Fijar un plazo perentorio de treinta (30) días hábiles  
27 contados a partir del día siguiente de la notificación del presente acuerdo,  
28 para la formalización del contrato respectivo; en caso de incumplimiento  
29 Empresa Portuaria Quetzal, se reserva el uso o disposición del local sin  
30 perjuicio alguno. **IV.** Este acuerdo tiene efectos inmediatos. **V.**  
31 **NOTIFIQUESE.”... SEGUNDA: Base Legal.** El presente contrato se  
32 suscribe con base en: a) Decreto Ley 100-85, Ley Orgánica de Puerto  
33 Quetzal y su Reglamento; b) Reglamento Interno para Regular y Autorizar  
34 el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la  
35 Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo -  
36 Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; las disposiciones  
37 contenidas en el Código Civil; c) Acuerdo número JD guion cero cuatro  
38 guion cincuenta y cuatro guion dos mil veinte (JD-04-54-2020), contenido  
39 en el punto cuarto (4º) del acta número cincuenta y cuatro (54) de la  
40 Sesión Extraordinaria de la Junta Directiva de Puerto Quetzal, celebrada el  
41 trece (13) de noviembre de dos mil veinte (2020); y d) Código Civil, Decreto  
42 Ley 106 . **TERCERA: Naturaleza.** El presente contrato es de naturaleza  
43 administrativa, por consiguiente, tanto **Disatel**, como el personal que ésta  
44 contrate no tendrá relación laboral alguna con **Puerto Quetzal**. **CUARTA:**  
45 **Identificación del Inmueble.** Yo, **David Berganza Alburéz**, en la calidad  
46 con que actúo manifiesto, que mi representada es propietaria de la finca  
47 inscrita en el Registro General de la Propiedad de la zona Central, bajo el  
48 número doce (12), folio doce (12), del libro doscientos veinte (220) de  
49 Escuintla, tal como lo acredito con el primer testimonio de la escritura  
50 pública número veintisiete (27) de fecha quince (15) de mayo de mil

*David Berganza Alburéz*

*[Signature]*



1 novecientos ochenta y nueve (1989), autorizada en la ciudad de  
2 Guatemala, por la notaria Catalina Cortés Aguilar, cuyas medidas y  
3 colindancias constan en su respectiva inscripción de dominio, dentro de la  
4 cual se encuentra el Edificio de Servicios Auxiliares I. **QUINTA: Del**  
5 **arrendamiento.** Por este acto Puerto Quetzal otorga en arrendamiento a  
6 **Disatel**, el local número doscientos cinco (205), ubicado en el Edificio de  
7 Servicios Auxiliares I, propiedad de Empresa Puerto Quetzal, municipio de  
8 San José del departamento de Escuintla, el cual tiene un área de  
9 cincuenta y cinco metros cuadrados (55 mts<sup>2</sup>), y que será destinado para  
10 la instalación de oficinas administrativas. **SEXTA: Gravámenes.** Yo, David  
11 **Berganza Alburéz**, en la calidad con que actúo declaro que el local objeto  
12 del presente arrendamiento, está libre de gravámenes, anotaciones,  
13 limitaciones, prohibiciones y cuestión judicial o administrativa pendiente  
14 en su dominio que pueda afectar los derechos de **Disatel**, pero que, en  
15 todo caso, **Puerto Quetzal** se somete a los saneamientos de ley. **SÉPTIMA:**  
16 **Renta.** El valor de la renta por el local es de trescientos treinta dólares de  
17 los Estados Unidos de América (US \$ 330.00) mensuales, más el Impuesto  
18 al Valor Agregado (IVA), a razón de seis dólares de los Estados Unidos de  
19 América por metro cuadrado (US \$ 6.00/m<sup>2</sup>), más el Impuesto al Valor  
20 Agregado (IVA), de conformidad con lo estipulado en el Reglamento Interno  
21 para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario,  
22 Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la  
23 Prestación de Servicio Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión  
24 Indirecta. **OCTAVA: Forma de pago.** La renta se hará efectiva en quetzales  
25 de forma mensual y anticipada, al tipo de cambio vigente al vendedor al

Corporación Disatel, Sociedad Anónima

Nit: 2981388-3 5

### EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA, PUERTO QUETZAL  
PBX: 7828-3500,  
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4ª. CALLE 7-53 ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL,  
PBX: 2312-5000  
PAGINA WEB: [www.puerto-quetzal.com](http://www.puerto-quetzal.com) - GUATEMALA, C.A.

26 día en que se emita la factura, en las oficinas de **Puerto Quetzal** en la  
27 Región Central o Metropolitana, sin necesidad de cobro ni requerimiento  
28 alguno dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la factura  
29 correspondiente. La falta de pago de la renta mensual, en la forma y  
30 tiempo establecidos da derecho a **Puerto Quetzal** a aplicar el recargo por  
31 intereses moratorios equivalentes al uno por millar (1 %) por cada día de  
32 atraso, a partir del sexto día. El precio de la renta podría ser incrementado  
33 a través de reformas o actualización del Reglamento Interno para Regular y  
34 Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y  
35 Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de  
36 Servicio Marítimo -Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta.  
37 Adicionalmente, **Disatel**, se obliga a pagar a **Puerto Quetzal** por el  
38 consumo de los servicios de agua potable, teléfono y energía eléctrica (en lo  
39 que fuese aplicable) la cantidad que mensualmente le corresponda y de  
40 acuerdo con la tarifa de **Puerto Quetzal** vigente, así como cualquier exceso  
41 que se genere, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA). **NOVENA. Plazo.**  
42 El plazo del presente contrato es de tres (3) años contados a partir de la  
43 aprobación del presente contrato. Dicho plazo podrá prorrogarse mediante  
44 la suscripción de un nuevo contrato, por un período igual debiendo  
45 **Disatel**, solicitarlo por escrito, por lo menos con tres (3) meses de  
46 anticipación al vencimiento del mismo, siempre que: a) Se encuentre al día  
47 en el pago del arrendamiento, servicios y otras obligaciones que le  
48 correspondan; b) Dicha solicitud sea aprobada por la Autoridad Superior  
49 de Puerto Quetzal; y, c) Las demás condiciones se mantengan inalterables.  
50 **DÉCIMA: Obligaciones y prohibiciones para Disatel.** Se obliga a lo

1 siguiente: a) Mantener su calidad de titular de derechos y obligaciones; b)  
2 Devolver el bien al terminar el plazo, en el estado que fue entregado o con  
3 las mejoras incorporadas al inmueble, aprobadas por Puerto Quetzal; c)  
4 Responder ante Puerto Quetzal o ante terceros, por daños y perjuicios  
5 causados como consecuencia de la utilización del bien otorgado; d)  
6 Mantener en buenas condiciones el bien otorgado y sus instalaciones; e)  
7 Renovar anualmente y presentar ante Puerto Quetzal, constancia de  
8 inscripción y modificación al Registro Tributario Unificado (RTU) así como  
9 la respectiva solvencia fiscal; f) Sujetarse y acatar las disposiciones en  
10 materia de seguridad y mantenimiento, dictadas por Puerto Quetzal a  
11 través del conducto respectivo; g) Una vez entregado el bien objeto de  
12 arrendamiento, se obliga a realizar sus actividades por todo el plazo del  
13 contrato, salvo caso de terminación por mutuo acuerdo, De cambiar o  
14 alterar la naturaleza del otorgamiento sin previa autorización, Puerto  
15 Quetzal dará por vencido el plazo en forma anticipada sin responsabilidad  
16 alguna de su parte; h) Dar mantenimiento continuo a las construcciones a  
17 su disposición, con el propósito de mantener la calidad, seguridad y el  
18 buen funcionamiento del local otorgado, la Gerencia de Mantenimiento  
19 será responsable de velar por el cumplimiento de dicha obligación; i)  
20 Permitir que la Gerencia de Mantenimiento realice visitas programadas de  
21 supervisión con el propósito de verificar el buen estado de las  
22 instalaciones; j) Efectuar las medidas correctivas correspondientes  
23 en caso de que la Gerencia de Mantenimiento determine daño evidente al  
24 local arrendado; k) Cubrir a su costa todos los daños causados en las  
25 instalaciones arrendadas; l) Mantener al día el pago de servicios, tomando



26 en cuenta que, si después de quince días calendario de su emisión, no se  
27 ha pagado la factura por servicios de agua potable, energía eléctrica,  
28 telefonía e internet, la Gerencia de Mantenimiento, a solicitud del  
29 Departamento de Facturación y Cobros suspenderá la Prestación de  
30 servicios al cliente deudor, hasta que obtenga su solvencia respectiva; m)  
31 Cumplir las disposiciones emanadas de **Puerto Quetzal** de cualquier  
32 naturaleza que sean relativas a este contrato; o) Cumplir las estipulaciones  
33 pactadas en este contrato, las que señalen las leyes de la República de  
34 Guatemala, sus reglamentos y demás ordenamientos; p) Cumplir con los  
35 requisitos y obligaciones de orden fiscal, laboral, administrativo,  
36 económico y demás que le corresponden; q) Cancelar los impuestos que le  
37 correspondan; r) Pagar los gastos de cobro judicial o extrajudicial; s)  
38 Aceptar y cumplir cualquier sanción que le sea impuesta por **Puerto**  
39 **Quetzal** en caso de haber cometido infracciones a normativos o  
40 reglamentos; t) Responder de todo daño, deterioro o perjuicio que el bien  
41 arrendado sufra por su culpa, de sus trabajadores o de cualquier  
42 naturaleza que le sea imputable; u) Contar con planes de seguridad  
43 industrial, antiterrorista y antinarcótica, acorde con el plan de seguridad  
44 de **Puerto Quetzal**; v) Realizar por su cuenta, cada vez que se le requiera,  
45 la desinfección y fumigación del local que ocupa, previo visto bueno de la  
46 Gerencia de Seguridad Integral o en cualquier momento para casos de  
47 emergencia; w) Hacer las reparaciones llamadas locativas, salvo si los  
48 deterioros provienen de mala calidad o defecto de construcción; x)  
49 Cualquier otra obligación a juicio de la Autoridad Superior de **Puerto**  
50 **Quetzal** o que se establezca en el contrato respectivo. **DÉCIMA PRIMERA:**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



1 **Prohibiciones para Disatel**, a) Ceder, arrendar, y/o subarrendar total o  
2 parcialmente el bien otorgado, ni darle un destino diferente al señalado sin  
3 autorización expresa de la Autoridad Superior, previo dictamen de la  
4 comisión técnica correspondiente; b) Fomentar y participar en medidas de  
5 hecho que afecten el normal desenvolvimiento de las actividades  
6 portuarias y del funcionamiento de Puerto Quetzal; c) Facilitar las áreas y  
7 locales para llevar a cabo actividades políticas y de cualquier naturaleza  
8 que afecten el orden, la limpieza y seguridad de Puerto Quetzal. **DÉCIMA**  
9 **SEGUNDA: Derechos de Disatel.** Tiene derecho a lo siguiente: a) Servirse  
10 del local dado en arrendamiento conforme los términos convenidos, según  
11 su naturaleza y destino; y, b) Estar en posesión del local arrendado  
12 durante el plazo del contrato, sin ser perturbada en el uso del mismo.  
13 **DÉCIMA TERCERA: Estándares de seguridad.** Disatel, queda obligado a  
14 sujetarse y acatar las disposiciones en materia de seguridad portuaria de  
15 Puerto Quetzal especialmente las derivadas de la implementación del  
16 Código Internacional para la Protección de los Buques y de las  
17 Instalaciones Portuarias (Código PBIP), de la Alianza Empresarial para el  
18 Comercio Seguro (BASC Versión V5-2017), del Sistema de Gestión de  
19 Seguridad y Salud Laboral (OHSAS 18,001:2007), del Sistema de Gestión  
20 Ambiental (ISO 14,001:2015), y de la Norma para el Aseguramiento de la  
21 Cadena de Suministro (ISO 28,001:2007), en lo que fuese aplicable.  
22 **DÉCIMA CUARTA: Garantías.** Disatel, deberá otorgar las garantías  
23 siguientes: 1) **Depósito:** Deberá depositar en el Departamento de Tesorería  
24 de la Gerencia Financiera de Puerto Quetzal la cantidad de novecientos  
25 noventa dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 990.00) o su

Corporación Disatel, Sociedad Anónima

Nit: 2981388-3

9

### EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA, PUERTO QUETZAL  
PBX: 7828-3500,  
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4ª. CALLE 7-53 ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL,  
PBX: 2312-5000  
PAGINA WEB: [www.puerto-quetzal.com](http://www.puerto-quetzal.com) - GUATEMALA, C.A.

26 equivalente en quetzales al tipo de cambio del día en que se haga el  
27 depósito, valor que no incluye el impuesto al valor agregado -IVA-, que  
28 corresponde a tres (3) meses de renta y que servirá para garantizar el  
29 cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de este contrato. Dicho  
30 depósito deberá permanecer hasta que **Puerto Quetzal** compruebe que  
31 **Disatel**, ha cumplido con las condiciones de este contrato, extendiendo la  
32 constancia para su reintegro. El monto del depósito en ningún momento  
33 podrá ser utilizado para el pago de cobro de rentas, salvo pacto que  
34 posteriormente y por escrito se lleve a cabo entre las partes. En todo caso,  
35 el depósito será reintegrado a **Disatel**, dentro de los treinta (30) días  
36 calendario siguientes a la fecha de terminación del contrato, siempre y  
37 cuando se haya establecido de manera fehaciente que no existe en el local  
38 más deterioro que el producido como consecuencia del uso prudente y  
39 legítimo del mismo, y que el pago de los servicios con que cuenta se  
40 encuentran al día. Si existieran daños que reparar o servicios que cubrir,  
41 el monto del depósito servirá para el pago de la reparación de los daños  
42 existentes o servicios no pagados y se reembolsará el saldo si lo hubiera.  
43 La constancia del depósito deberá entregarse en la Unidad de Asesoría  
44 Jurídica de **Puerto Quetzal** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes  
45 a la notificación de la aprobación del presente contrato. 2) **Seguro:** Deberá  
46 contratar un seguro de responsabilidad civil que cubra daños y perjuicios  
47 que se pudiera causar a bienes de **Puerto Quetzal** o de terceros, por un  
48 monto no menor de quinientos dólares de los Estados Unidos de América  
49 (US \$ 500.00), monto de acuerdo a lo estipulado en el artículo veinticuatro  
50 (24) del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y

*Walter Gue...*



*Walter Gue...*



1 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la  
2 Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-  
3 Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta, cuya póliza deberá estar  
4 vigente durante el plazo del presente contrato. La póliza de dicho seguro  
5 deberá presentarse a la Unidad de Asesoría Jurídica de Puerto Quetzal  
6 dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la  
7 aprobación del presente contrato. **DÉCIMA QUINTA: Obligaciones y**  
8 **derechos de Puerto Quetzal.** Puerto Quetzal se obliga a lo siguiente: 1)  
9 Entregar el local en estado de servir al objeto del arrendamiento, lo cual se  
10 hará constar en acta; y, 2) Prestar la colaboración necesaria a Disatel,  
11 cuando proceda, con relación a su personal y extender las credenciales  
12 respectivas una vez satisfechos los requisitos exigidos para el efecto.  
13 Puerto Quetzal tiene derecho a lo siguiente: 1) Dar por terminado el  
14 presente contrato sin responsabilidad alguna de su parte, en caso de  
15 incumplimiento de una o más de las obligaciones señaladas en la cláusula  
16 décima de este contrato; y, 2) Incrementar el valor de la renta mediante  
17 reformas al Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y  
18 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la  
19 Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo  
20 Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; y en las disposiciones  
21 contenidas en el Código Civil. **DÉCIMA SEXTA: Impuestos.** Disatel,  
22 queda obligada al pago de los impuestos fiscales y tributarios a que está  
23 afecta por motivo de este contrato y a cumplir cualquier disposición legal  
24 que emita el Ministerio de Finanzas Públicas y/o la Superintendencia de  
25 Administración Tributaria (SAT) sobre el particular. **DÉCIMA SÉPTIMA:**

26 **Controversias.** Cualquier controversia o reclamación que surja entre las  
27 partes derivada de la interpretación y aplicación de este contrato, será  
28 solucionada conciliatoriamente entre la Autoridad Administrativa Superior  
29 de **Puerto Quetzal y Disatel**, pero si no fuere posible llegar a un acuerdo,  
30 la cuestión o cuestiones a dilucidarse se someterán a conocimiento y  
31 resolución de la Autoridad Superior de **Puerto Quetzal** si persistiere el  
32 diferendo se podrá acudir al Tribunal de lo Contencioso Administrativo.  
33 **DÉCIMA OCTAVA: Caso fortuito o causa de fuerza mayor.** Las partes no  
34 incurren en responsabilidad por falta de cumplimiento de sus respectivas  
35 obligaciones como consecuencia de caso fortuito o causa de fuerza mayor,  
36 entendiéndose como tales, un acontecimiento imprevisible o bien previsible  
37 pero insuperable y fuera del control razonable de los contratantes. Cuando  
38 por alguna de estas causas debidamente comprobadas se afecte el  
39 cumplimiento parcial o total del contrato, **Puerto Quetzal o Disatel**, según  
40 corresponda, exponiendo las razones que justifiquen su incumplimiento, le  
41 comunicará a la otra parte para que se proceda a hacer una evaluación y  
42 tomar las medidas correctivas que el caso amerite. **DÉCIMA NOVENA:**  
43 **Modo de terminar el contrato.** El presente contrato se dará por  
44 terminado en los casos siguientes: a) Por vencimiento del plazo o de las  
45 renovaciones o prórrogas concedidas; b) Por convenio expreso entre las  
46 partes; c) Por solicitud de **Disatel**, la cual deberá realizar con sesenta (60)  
47 días de anticipación; d) Por rescisión del contrato de conformidad con la  
48 ley; y, d) Por las causas señaladas en la ley y en el presente contrato.  
49 **VIGÉSIMA: Terminación anticipada del contrato.** **Puerto Quetzal** podrá  
50 dar por terminado el presente contrato en forma anticipada y unilateral, /

*Deer*  
*00000*



*Antonio Thompson*



1 sin responsabilidad alguna de su parte y sin necesidad de acudir a la vía  
2 judicial, para lo cual bastará la notificación del acuerdo de la Autoridad  
3 Superior de **Puerto Quetzal** que así lo disponga, en cualquiera de los  
4 casos siguientes: a) Por incumplimiento de las obligaciones contraídas en  
5 este contrato; b) Por falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas;  
6 c) Si **Disatel**, pone en peligro otros bienes dentro del local arrendado, sin  
7 tomar las precauciones necesarias o haya renuencia a acatar disposiciones  
8 de **Puerto Quetzal**; d) Por subarrendar parcial o totalmente el local dado  
9 en arrendamiento sin previa autorización de **Puerto Quetzal**; así como las  
10 instalaciones que sean construidas; e) Por abandono del local arrendado; f)  
11 Por incumplimiento de las leyes, reglamentos o disposiciones  
12 administrativas emitidas para el buen funcionamiento de **Puerto Quetzal**;  
13 y, g) Por cualquier otra causa de las establecidas en el artículo 26 del  
14 Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del  
15 Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal;  
16 así como la Prestación de Servicio Marítimo - Portuarios bajo el Régimen  
17 de Gestión Indirecta. **VIGÉSIMA PRIMERA: Lugar para recibir**  
18 **notificaciones.** Las partes señalan como lugar para recibir notificaciones,  
19 citaciones y/o emplazamientos, las direcciones siguientes: a) **Puerto**  
20 **Quetzal** sus oficinas centrales ubicadas en kilómetro ciento dos (102)  
21 autopista Escuintla municipio de San José del departamento de Escuintla;  
22 y, b) **Disatel**, en la quince avenida "A", veinte guion cuarenta y uno, zona  
23 trece Guatemala Ciudad, (15ª. "A" 20-41 Z. 13), comprometiéndose en  
24 todo caso a notificar por escrito y con aviso de recepción a **Puerto Quetzal**  
25 de cualquier cambio que sufra la dirección señalada para recibir.

Corporación Disatel, Sociedad Anónima

Nit: 2981388-3 13

### EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA, PUERTO QUETZAL  
PBX: 7828-3500,  
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4ª. CALLE 7-53 ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL,  
PBX: 2312-5000  
PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com - GUATEMALA, C.A.

26 notificaciones, en el entendido de que si no cumple con esta obligación, se  
27 tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones y  
28 emplazamientos que se le hagan en la dirección indicada en este  
29 instrumento. **VIGÉSIMA SEGUNDA: Aprobación.** Para que este contrato  
30 surta sus efectos legales y obligue a las partes a su cumplimiento, es  
31 indispensable que sea aprobado por la Autoridad Superior de Puerto  
32 Quetzal. **VIGÉSIMA TERCERA: Aceptación.** Ambas partes leemos  
33 íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, objeto, validez y  
34 demás efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos en siete (7)  
35 hojas de papel membretado de Puerto Quetzal.

