

Att. al punto y Guend.

Ingresado  
24/9/21.

OF. 240-PQ-1040-09/2021



Puerto Quetzal, Escuintla  
21 de septiembre de 2021



Licenciado  
Edgar Antonio Lorenzo  
**Jefe Unidad de Comercialización y Mercadeo**

Licenciado  
Víctor Manuel Barrios Quintanilla

**Auditor Interno**

Licenciado  
Santos Aurelio Álvarez Ramírez

**Jefe Departamento de Facturación Cartera y Cobro**

Ingeniera  
Wendy Eunice Quinto Castillo

**Gerente de Seguridad Integral**

Licenciado  
Mario Artemio Veliz

**Gerente de Operaciones**

Licenciado  
Selvin Osmar Cifuentes Castillo

**Jefe Depto. Servicios Administrativos**

Empresa Portuaria Quetzal  
Presente



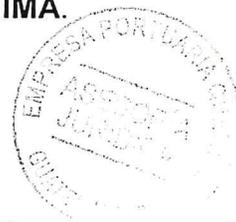
De manera atenta me dirijo a ustedes, con el objeto de remitirles fotocopia de:

- a) Acuerdo No. **JD GUION NUEVE GUION CINCUENTA Y SEIS GUION DOS MIL VEINTIUNO (JD-06-62-2021)** que consta en el punto sexto (6°) del acta número sesenta y dos (62) del año dos mil veintiuno (2021), de fecha trece (13) de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), notificado el catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), a esta Unidad de Asesoría Jurídica.
- b) Contrato Administrativo número A570-2021, de fecha 4 de agosto de dos mil veintiuno, relacionado al contrato de arrendamiento de Local doscientos siete "207" ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, celebrado entre Empresa Portuaria Quetzal y la entidad **INDEX, SOCIEDAD ANÓNIMA**.



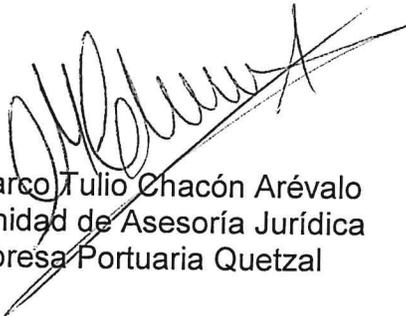
**EMPRESA PORTUARIA QUETZAL**

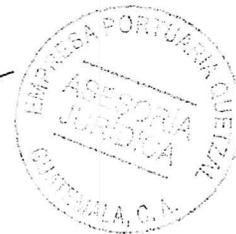
OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL  
PBX: (502) 7828-3500, 7881-1205, 7881-1555, 7881-1404, APARTADO POSTAL 07  
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4a. CALLE 7-53, ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL  
PBX: (502) 2312-5000, 2361-1370, 2332-3657, 2334-8152, 2334-4859  
APARTADO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



Solicitándoles velar por el cumplimiento de las obligaciones establecidas como a continuación se describen, bajo su responsabilidad de acuerdo a lo que corresponda, a su Área, Gerencia o Unidad.

Gerencia/Área/Unidad	Descripción
Unidad de Comercialización y Mercadeo	<b>Cláusulas: Quinta:</b> Arrendamiento. <b>Novena:</b> Plazo.
Departamento de Facturación Cartera y Cobro	<b>Cláusulas: Quinta:</b> Del arrendamiento. <b>SÉPTIMA:</b> Renta Mensual. <b>Novena:</b> Plazo. <b>DÉCIMA TERCERA:</b> Garantías.
Gerencia de Seguridad Integral	<b>Cláusulas: Quinta:</b> Del arrendamiento. <b>Novena:</b> Plazo. <b>Decima.</b> Obligaciones y Prohibiciones para Index, Sociedad Anónima
Gerencia de Operaciones	<b>Cláusulas: Quinta:</b> Del arrendamiento. <b>Novena:</b> Plazo. <b>Decima.</b> Obligaciones de Index, Sociedad Anónima. <b>Décima Cuarta.</b> Obligaciones y Derechos de Puerto Quetzal.

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



Expediente  
 Correlativo AJ  
 MTC/enmm



**EMPRESA PORTUARIA QUETZAL**

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



# EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

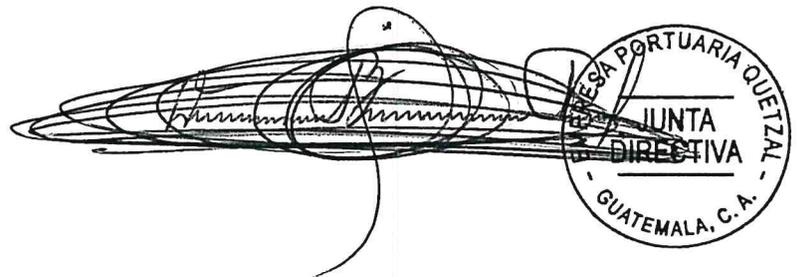
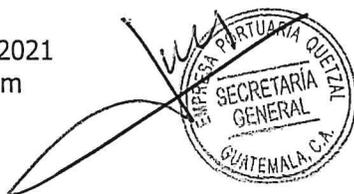
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4ª. CALLE 7-53, ZONA 9, EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL  
TELÉFONOS: 2312-5000, 2312-5002 - APARTADO POSTAL 206-A  
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

1

## EL INFRASCRITO SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, CERTIFICA:

Que tuvo a la vista el Libro de Sesiones Ordinarias y Extraordinarias de la Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal, en el que consta el punto sexto (6) del acta número sesenta y dos (62) de fecha tres de septiembre de dos mil veintiuno, de la Sesión Extraordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: **JD GUION CERO SEIS GUION SESENTA Y DOS GUION DOS MIL VEINTIUNO (JD-06-62-2021). CONSIDERANDO:** Que mediante acuerdo de Junta Directiva número JD guion cero seis guion cuarenta y seis guion dos mil veintiuno (JD-06-46-2021), de fecha seis de julio del año dos mil veintiuno, se acordó autorizar la renovación del Contrato de Arrendamiento del local doscientos siete (207) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, a favor de la entidad Index, Sociedad Anónima, por un plazo de dos (2) años contados a partir del cinco de septiembre de dos mil veintiuno, para finalizar el cuatro de septiembre de dos mil veintitrés; conforme las condiciones establecidas por la Comisión Técnica en el dictamen número DICT guion COM guion setenta y uno guion dos mil veintiuno (DICT-COM-71-2021) de fecha diez de junio de dos mil veintiuno. **CONSIDERANDO:** Que con fecha cuatro de agosto de dos mil veintiuno, fue suscrito el Contrato Administrativo número A guion quinientos setenta guion dos mil veintiuno (A-570-2021) entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Index, Sociedad Anónima con motivo de la renovación del Contrato de Arrendamiento del local doscientos siete (207) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de dos (2) años contados a partir del cinco de septiembre de dos mil veintiuno, para finalizar el cuatro de septiembre de dos mil veintitrés. **CONSIDERANDO:** Que obra dentro del expediente de

JD-06-62-2021  
DBA/mtdem





# EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

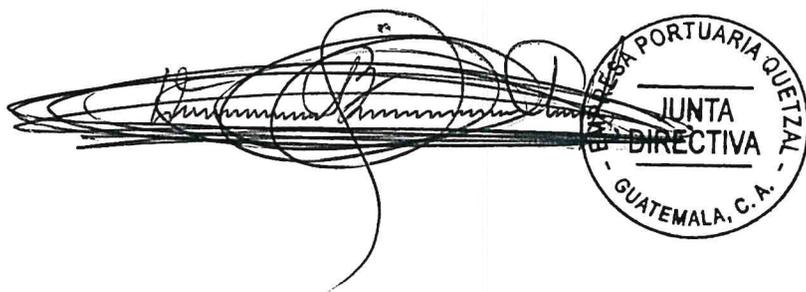
OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL  
PBX: 7828-3500

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

mérito Dictamen Jurídico número DICT punto doscientos cuarenta guion doscientos veintiocho guion cero ocho guion dos mil veintiuno (DICT.240-228-08-2021) de fecha veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Empresa Portuaria Quetzal, en el cual se indica que es jurídicamente PROCEDENTE que la Honorable Junta Directiva apruebe el Contrato Administrativo número A guion quinientos setenta guion dos mil veintiuno (A-570-2021) suscrito en el municipio de San José del departamento de Escuintla, el cuatro de agosto de dos mil veintiuno, el cual contiene la renovación del Contrato de Arrendamiento del local doscientos siete (207), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Index, Sociedad Anónima, toda vez que en su elaboración se ha cumplido con los requisitos formales y sustanciales, establecidos dentro de la normativa interna aplicable. **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF punto doscientos diez guion PQ guion GG guion un mil ciento setenta y dos guion dos mil veintiuno diagonal DBA diagonal japh (OF.210-PQ-GG-1172-2021/DBA/japh) de fecha veintiséis de agosto 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 contrato antes indicado. **POR TANTO:** La Junta Directiva con base en lo considerado y en ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 9 del Decreto Ley 100-85, Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal; artículos 11 y 12 del Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y aprovechamiento del espacio portuario, marítimo y terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la prestación de servicios marítimo-portuarios bajo el régimen de gestión indirecta; por unanimidad; **ACUERDA: I.** Aprobar el Contrato Administrativo número A guion quinientos setenta guion dos mil veintiuno (A-570-2021) de fecha cuatro de agosto de dos mil veintiuno, suscrito entre la Empresa

JD-06-62-2021  
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

Portuaria Quetzal y la entidad Index, Sociedad Anónima con motivo de la renovación del Contrato de Arrendamiento del local doscientos siete (207) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de dos (2) años contados a partir del cinco de septiembre de dos mil veintiuno, para finalizar el cuatro de septiembre de dos mil veintitrés. **II.** Trasládese el presente expediente a la Unidad de Asesoría Jurídica, para continuar con los trámites correspondientes. **III.** El presente acuerdo surte efectos inmediatamente. **IV. NOTIFÍQUESE.** -----

Y para los usos legales que procedan conforme a derecho, extendo, 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 ocho de septiembre del año dos mil veintiuno. -----

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



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



1 **CONTRATO ADMINISTRATIVO A-570-2021.** En el municipio de San José del  
2 departamento de Escuintla, **el cuatro (4) de agosto de dos mil veintiuno (2021),**  
3 **NOSOTROS:** Por una parte, el señor **David Berganza Alburéz,** de cuarenta y  
4 cinco años de edad, soltero, guatemalteco, Contador Público y Auditor, con  
5 domicilio en el departamento de Escuintla, quien se identifica con el Documento  
6 Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- número  
7 dos mil trescientos cincuenta y dos, cero tres mil quinientos veintiuno, cero  
8 quinientos dos (2352 03521 0502), extendido por el Registro Nacional de las  
9 Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de  
10 Gerente General y Representante Legal de la Empresa Portuaria Quetzal,  
11 personería que acredita con los documentos siguientes: a) Certificación extendida  
12 en la ciudad de Guatemala, el veintidós (22) de septiembre del año dos mil veinte  
13 (2020), por el Gerente de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal,  
14 del Acuerdo Gubernativo de Nombramiento número siete (7) de fecha dieciseis  
15 (16) de enero de dos mil veinte (2020), emitido por el Presidente de la República  
16 de Guatemala y registrado en la casilla siete (7), folio cero cero cinco (005) del  
17 libro siete (7) del Registro de Nombramientos de la Secretaría General de la  
18 Presidencia de la República; b) Certificación extendida en la ciudad de  
19 Guatemala, el cuatro (4) de septiembre del dos mil veinte (2020), por el Gerente  
20 de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, del acta de toma de  
21 posesión del cargo número cero cuatro guión dos mil veinte (04-2020) de fecha  
22 diecisiete (17) de enero de dos mil veinte (2020), contenida en el libro de actas  
23 varias de la Gerencia de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal  
24 autorizado por la Contraloría General de Cuentas bajo el número de registro L  
25 dos (L 2) veintiocho mil ciento sesenta y siete (28167), de fecha diecinueve (19) de

A-570-2021

Puerto Quetzal/Index, Sociedad Anónima

Nit: 5071070

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 mayo del dos mil quince (2015), donde consta que tomó posesión del cargo para  
27 el cual fue nombrado, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente  
28 **Puerto Quetzal**. Y por la otra parte, **José Roberto Cuevas Guzmán**, de sesenta y  
29 cinco años de edad, casado, guatemalteco, **comerciante**, con domicilio en el  
30 departamento de Escuintla, me identifico con el Documento Personal de  
31 Identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI) número mil  
32 seiscientos setenta y ocho, catorce mil seiscientos ochenta, cero ciento uno (1678  
33 14680 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la  
34 República de Guatemala, quien actúa en calidad de Presidente del Consejo de  
35 Administración y Representante Legal de la entidad denominada **Index, Sociedad**  
36 **Anónima**, extremo que acredita con acta notarial de nombramiento de fecha doce  
37 de octubre del año dos mil veinte, autorizada en la ciudad de Guatemala por la  
38 Notaria Ana Cristina Martínez Garza, inscrita en el Registro Mercantil General de  
39 la República de Guatemala, bajo el número de registro seiscientos tres mil  
40 trescientos ochenta y siete (603387), folio cuatrocientos tres (403), del libro  
41 setecientos cincuenta y cuatro (754) de Auxiliares de Comercio, a quien en  
42 adelante se le denominará simplemente **Index**. Toda la documentación  
43 relacionada se tuvo a la vista. Ambas partes aseguramos: a) Ser de los datos de  
44 identificación personal consignados; b) Hallarnos en el libre ejercicio de nuestros  
45 derechos civiles; y, c) Reconocemos que las representaciones que ambos  
46 ejercitamos son suficientes, de conformidad con la ley y a nuestro juicio para  
47 celebrar **RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL**, de  
48 conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA: Antecedentes**.  
49 Manifestamos los otorgantes lo siguiente: a) A través de contrato administrativo  
50 número A guion setecientos treinta y nueve guion dos mil diecinueve (A-739-

**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.

1 2019), de fecha nueve (9) de agosto de dos mil diecinueve (2019), suscribieron  
2 nuestras representadas contrato de arrendamiento del local número doscientos  
3 siete (207) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de **Puerto**  
4 **Quetzal**, por un plazo de dos (2) años contados a partir de la aprobación del  
5 presente contrato; b) En oficio sin número, de fecha veinte (20) de mayo de dos  
6 mil veintiuno, recibida en la Unidad de Comercialización y Mercadeo el veintiuno  
7 (21) de mayo de dos mil veintiuno (2021) **Index**, solicitó renovar nuevamente el  
8 contrato de arrendamiento del local doscientos siete (207) ubicado en el Segundo  
9 Nivel del Módulo de Servicios Auxiliares, propiedad de la Empresa Portuaria  
10 Quetzal; c) La solicitud fue calificada por la Comisión Técnica nombrada para el  
11 efecto mediante Dictamen número DICT guion COM guion setenta y uno guion  
12 dos mil veintiuno (DICT-COM-71-2021), de fecha diez (10) de junio de dos mil  
13 veintiuno (2021), dictaminó precedente autorizar a la entidad **Index, Sociedad**  
14 **Anónima**, la renovación de contrato por el local doscientos siete (207) ubicado en  
15 el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria quetzal,  
16 para continuar operando con sus oficinas de trámites aduanales por un plazo de  
17 dos (2) años contados a partir del cinco (5) de septiembre del dos mil veintiuno  
18 (2021) y finaliza el cuatro (4) de septiembre de dos mil veintitrés (2023); d) El seis  
19 (6) de julio de dos mil veintiuno (2021) mediante Acuerdo número JD guion cero  
20 seis guion cuarenta y seis guion dos mil veintiuno (JD-06-46-2021), contenido en  
21 el punto sexto (6°) del acta número cuarenta y seis (46) de la Sesión Ordinaria de  
22 la Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal, la que en su parte resolutive  
23 literalmente establece lo siguiente: **“ACUERDA: I. Autorizar la renovación del**  
24 **contrato de arrendamiento del local doscientos siete (207), ubicado en el edificio de**  
25 **Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, a favor de la**

A-570-2021

Puerto Quetzal/Index, Sociedad Anónima

Nit: 5071070

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 – GUATEMALA. C.A.

26 entidad **Index, Sociedad Anónima**, por un plazo de dos (2) años contados a partir  
27 del cinco de septiembre del dos mil veintiuno, en consecuencia el plazo finalizará el  
28 cuatro de septiembre de dos mil veintitrés, conforme las condiciones establecidas  
29 por la Comisión Técnica en el dictamen número DICT guion COM guion setenta y  
30 uno guion dos mil veintiuno (DICT-COM-71-2021), de fecha diez de junio de dos mil  
31 veintiuno; **II.** Instruir a la Gerencia General y a la Unidad de Asesoría Jurídica para  
32 que se realicen los trámites para faccionar el contrato respectivo. **III.** Fijar un plazo  
33 perentorio de sesenta (60) días hábiles contados a partir del día siguiente de la  
34 notificación del presente acuerdo, para la formalización del contrato respectivo; en  
35 caso de incumplimiento Empresa Portuaria Quetzal, se reserva el uso o disposición  
36 del local sin perjuicio alguno. **IV.** Instruir a la Unidad de Asesoría Jurídica para  
37 incluir dentro del contrato a suscribirse para la formalización de la presente  
38 autorización, que la entidad **Index, Sociedad Anónima**, se obliga a cumplir con  
39 cualquier modificación que se realice en relación al costo de la renta contenido en el  
40 Reglamento Interno para regular y autorizar el uso y aprovechamiento del espacio  
41 portuario, marítimo y terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la  
42 prestación de servicios marítimo portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **V.**  
43 Este acuerdo tiene efectos inmediatos. **VI.** Notifíquese.”.. **SEGUNDA: Base Legal.**  
44 El presente contrato se suscribe con base en: a) Decreto Ley 100-85, Ley  
45 Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal y su Reglamento; b) Reglamento  
46 Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario,  
47 Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de  
48 Servicio Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; las  
49 disposiciones contenidas en el Código Civil; y, c) Acuerdo de Junta Directiva  
50 número JD guion cero seis guion cuarenta y seis guion dos mil veintiuno (JD -06-

**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.

46-2021), de fecha seis de julio del año dos mil veintiuno. **TERCERA:**  
**Naturaleza.** El presente contrato es de naturaleza administrativa, por  
consiguiente, tanto **Index** como el personal que ésta contrate no tendrá  
relación laboral alguna con **Puerto Quetzal**. **CUARTA: Identificación del**  
**Inmueble.** Yo, **David Berganza Alburéz**, en la calidad con que actúo  
manifiesto, que mi representada es propietaria de la finca inscrita en el  
Registro General de la Propiedad bajo el número doce (12), folio doce (12), del  
libro doscientos veinte (220) de Escuintla, tal como lo acredito con el primer  
testimonio de la escritura pública número veintisiete (27) de fecha quince de  
mayo de mil novecientos ochenta y nueve, autorizada en la ciudad de  
Guatemala, 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. **QUINTA: Del**  
**arrendamiento.** Por este acto **Puerto Quetzal** otorga en arrendamiento a la  
entidad **Index**, el local número doscientos siete (207), el cual cuenta con un  
área de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 mts<sup>2</sup>), ubicado en el Edificio  
de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal,  
municipio de San José del departamento de Escuintla, el cual será  
exclusivamente utilizado para funcionamiento de oficinas administrativas.  
**SEXTA: Gravámenes.** Yo, **David Berganza Alburéz**, en la calidad con que  
actúo declaro que el local objeto del presente arrendamiento, está libre de  
gravámenes, anotaciones, limitaciones, prohibiciones y cuestión judicial o  
administrativa pendiente en su dominio que pueda afectar los derechos de  
**Index** pero que, en todo caso, **Puerto Quetzal** se somete a los saneamientos  
de ley. **SÉPTIMA: Renta.** El valor de la renta por el local es de trescientos



A-570-2021

Puerto Quetzal/Index, Sociedad Anónima

Nit: 5071070 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 treinta dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 330.00) mensuales, a  
27 razón de seis dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado  
28 (US \$ 6.00/m<sup>2</sup>), más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), de conformidad con  
29 lo estipulado en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y  
30 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa  
31 Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo – Portuarios  
32 bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **OCTAVA: Forma de pago.** La renta se  
33 hará efectiva en quetzales de forma mensual y anticipada, al tipo de cambio  
34 vigente al vendedor al día en que se emita la factura, en las oficinas de **Puerto**  
35 **Quetzal** en la Región Central o Metropolitana, sin necesidad de cobro ni  
36 requerimiento alguno dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de  
37 la factura correspondiente. La falta de pago de la renta mensual, en la forma y  
38 tiempo establecidos da derecho a **Puerto Quetzal** a aplicar el recargo por  
39 intereses moratorios equivalentes al uno por millar (1 ‰) por cada día de  
40 atraso, a partir del sexto día. **Index** se obliga a cumplir con cualquier  
41 modificación que se realice en relación al costo de la renta contenido en el  
42 Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del  
43 Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así  
44 como la Prestación de Servicios Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de  
45 Gestión Indirecta. Adicionalmente, **Index** se obliga a pagar a **Puerto Quetzal**  
46 por el consumo de los servicios de agua potable, teléfono y energía eléctrica (en  
47 lo que fuese aplicable) la cantidad que mensualmente le corresponda y de  
48 acuerdo con la tarifa de **Puerto Quetzal** vigente, así como cualquier exceso  
49 que se genere, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA). **NOVENA: Plazo.** El  
50 **plazo del presente contrato es de dos (2) años contados a partir del cinco (5) de**



## 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.

1 septiembre de dos mil veintiuno (2021) y finalizará el cuatro (4) de septiembre  
2 del dos mil veintitrés (2023). Dicho plazo podrá renovarse o prorrogarse  
3 mediante la suscripción de un contrato de prórroga, por un período igual  
4 debiendo **Index** solicitarlo por escrito, por lo menos con tres (3) meses de  
5 anticipación al vencimiento del mismo, siempre que: a) Se encuentre al día en  
6 el pago del arrendamiento, servicios y otras obligaciones que le correspondan;  
7 b) Dicha solicitud será aprobada por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal;  
8 y, c) Las demás condiciones se mantengan inalterables. **DÉCIMA:**  
9 **Obligaciones y prohibiciones para Index.** Se obliga a lo siguiente: a)  
10 Mantener su calidad de titular de derechos y obligaciones; b) Devolver el local  
11 al terminar el plazo, en el estado que fue entregado o con las mejoras  
12 incorporadas al inmueble, aprobadas por Empresa Portuaria Quetzal; c) Pagar  
13 la renta en la forma, plazo y lugar convenidos en el contrato suscrito y de  
14 acuerdo con el valor vigente; d) Responder ante el Puerto Quetzal o ante  
15 terceros, por daños y perjuicios causados como consecuencia de la utilización  
16 del local otorgado; e) Permitir el ingreso al local arrendado a las personas  
17 debidamente autorizadas por Puerto Quetzal; f) Mantener en buenas  
18 condiciones el local otorgado y sus instalaciones; g) Mantener el local otorgado  
19 libre de usurpación o invasión; h) Renovar anualmente y presentar ante Puerto  
20 Quetzal, la constancia de inscripción y modificación al Registro Tributario  
21 Unificado (RTU) así como la respectiva solvencia fiscal; i) Sujetarse y acatar las  
22 disposiciones en materia de seguridad y mantenimiento, dictadas por la  
23 Empresa Portuaria Quetzal a través del conducto respectivo; j) Una vez  
24 entregado el local objeto de arrendamiento, se obliga a realizar sus actividades  
25 por todo el plazo del contrato, salvo caso de terminación por mutuo acuerdo.

A-570-2021

Puerto Quetzal/Index, Sociedad Anónima

Nit: 5071070 7



## 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.

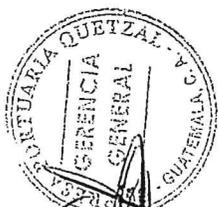
26 De cambiar o alterar la naturaleza del otorgamiento sin previa autorización,  
27 Puerto Quetzal dará por vencido el plazo en forma anticipada sin  
28 responsabilidad alguna de su parte; k) Dar mantenimiento continuo a las  
29 construcciones e instalaciones a su disposición, con el propósito de mantener  
30 la calidad, seguridad y el buen funcionamiento del local otorgado, la Gerencia  
31 de Mantenimiento será la responsable de velar por el cumplimiento de dicha  
32 obligación; l) Permitir que la Gerencia de Mantenimiento realice visitas  
33 programadas de supervisión con el propósito de verificar el buen estado de las  
34 instalaciones; m) Efectuar las medidas correctivas correspondientes en caso de  
35 que la Gerencia de Mantenimiento determine daño evidente al local arrendado;  
36 n) Cubrir a su costa todos los daños causados en el local arrendado; o)  
37 Mantener al día el pago de servicios, tomando en cuenta que, si después de  
38 quince (15) días calendario de su emisión, no se ha pagado la factura por  
39 servicios de agua potable, energía eléctrica, telefonía e internet, la Gerencia de  
40 Mantenimiento, a solicitud del Departamento de Facturación, Cartera y  
41 Cobros suspenderá la prestación de servicios al cliente deudor, hasta que ésta  
42 obtenga su solvencia respectiva; p) Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica,  
43 Departamento de Facturación, Cartera y Cobros y a la Unidad de  
44 Comercialización y Mercadeo de Puerto Quetzal, cualquier cambio de dirección  
45 para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos; q) Notificar a la  
46 Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de Facturación, Cartera y Cobros  
47 y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de Puerto Quetzal cualquier  
48 modificación realizada en cualquiera de los registros públicos en los que se  
49 encontrare inscrita, en un plazo no mayor a quince (15) días posteriores a  
50 dicha modificación; r) Velar por la conservación y protección de los sistemas



## 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.

1 bióticos; s) Poner a disposición de Puerto Quetzal un plan de contingencias,  
2 equipo y personal capacitado para combatir cualquier suceso; t) Presentar  
3 trimestralmente la solvencia de las cuotas patronales del Instituto  
4 Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS) a la Gerencia de Seguridad Integral  
5 de Puerto Quetzal; u) Renovar anualmente y presentar ante Puerto Quetzal, la  
6 constancia de inscripción y modificación al Registro Tributario Unificado (RTU)  
7 así como la respectiva solvencia fiscal; v) Conservar limpios y libres de  
8 obstáculos los lugares adyacentes al local, depositar la basura en el centro de  
9 acopio ubicado en la parte trasera del edificio de Servicios Auxiliares I y II y  
10 efectuar periódicamente la limpieza a los ventanales exteriores; w) Presentar a  
11 **Puerto Quetzal** nómina del personal a su servicio con los datos que se le  
12 solicite; x) Cumplir las disposiciones emanadas de **Puerto Quetzal** de  
13 cualquier naturaleza que sean relativas a este contrato; y) Cumplir las  
14 estipulaciones pactadas en este contrato, las que señalen las leyes de la  
15 República de Guatemala, sus reglamentos y demás ordenamientos; z) Cumplir  
16 con los requisitos y obligaciones de orden fiscal, laboral, administrativo,  
17 económico y demás que le corresponden; aa) Devolver las credenciales o  
18 carnés que a costa de **Puerto Quetzal** se le hayan proporcionado a sus  
19 trabajadores al finalizar este contrato, o antes si cesare la relación laboral o  
20 contractual; ab) Cancelar los impuestos que le correspondan; ac) Pagar los  
21 gastos de cobro judicial o extrajudicial; ad) Aceptar y cumplir con cualquier  
22 sanción que le sea impuesta por **Puerto Quetzal** en caso de haber cometido  
23 infracciones a normativos o reglamentos; ae) Realizar por su cuenta, cada vez  
24 que se le requiera, la desinfección y fumigación de los locales que ocupa,  
25 previo visto bueno de la Gerencia de Seguridad Integral o en cualquier



A-570-2021

Puerto Quetzal/Index, Sociedad Anónima

Nit: 5071070 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 momento para casos de emergencia; af) Hacer las reparaciones llamadas  
27 locativas, salvo si los deterioros provienen de mala calidad o defecto de  
28 construcción; ag) Contar con planes de seguridad industrial, antiterrorista y  
29 antinarcótica, acorde con el plan de seguridad de **Puerto Quetzal**; y ah)  
30 Cualquier otra obligación a juicio de la Autoridad Superior de Empresa  
31 Portuaria Quetzal o que se establezca en el contrato respectivo. **Index** tiene las  
32 siguientes prohibiciones: a) Ceder, arrendar, y/o subarrendar total o  
33 parcialmente el bien otorgado, ni darle un destino diferente al señalado sin la  
34 autorización expresa de la Autoridad Superior, previo dictamen de la comisión  
35 técnica correspondiente; b) Fomentar y participar en medidas de hecho que  
36 afecten el normal desenvolvimiento de las actividades portuarias y del  
37 funcionamiento de **Puerto Quetzal**; c) Facilitar las áreas y locales para llevar  
38 a cabo actividades políticas y de cualquier naturaleza que afecten el orden, la  
39 limpieza y seguridad de **Puerto Quetzal**; d) Cualquier otra prohibición a juicio  
40 de la Autoridad Superior de Empresa Portuaria Quetzal o que se establezca en  
41 el contrato respectivo. **DÉCIMA PRIMERA: Derechos de Index.** Tiene derecho  
42 a lo siguiente: a) Servirse del local dado en arrendamiento conforme los  
43 términos convenidos, según su naturaleza y destino; y, b) Estar en posesión  
44 del local arrendado durante el plazo del contrato, sin ser perturbada en el uso  
45 del mismo. **DÉCIMA SEGUNDA: Estándares de seguridad.** **Index** queda  
46 obligada a sujetarse y acatar las disposiciones en materia de seguridad  
47 portuaria de **PUERTO QUETZAL** derivadas de la implementación del Código  
48 Internacional para la Protección de los Buques y de las Instalaciones  
49 Portuarias (Código PBIP), Alianza Empresarial para el Comercio Seguro  
50 Versión cinco (BASC Versión V5-2017), Sistema de Gestión de Seguridad y



## 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.

1 Salud Laboral (OHSAS 18001:2007), Sistema de Gestión Ambiental (ISO  
2 14001:2015), y de la Norma para el Aseguramiento de la Cadena de  
3 Suministro (ISO 28000:2007), Acuerdo Gubernativo 229-2014. **DÉCIMA**  
4 **TERCERA: Garantías. Index** deberá otorgar las garantías siguientes: **1)**  
5 **Depósito:** Deberá depositar en el Departamento de Tesorería de la Gerencia  
6 Financiera de **Puerto Quetzal** la cantidad de novecientos noventa dólares de  
7 los Estados Unidos de América (US\$ 990.00) o su equivalente en quetzales al  
8 tipo de cambio del día en que se haga el depósito, que corresponde a tres (3)  
9 meses de renta y que servirá para garantizar el cumplimiento de todas las  
10 obligaciones derivadas de este instrumento. Dicho depósito deberá permanecer  
11 hasta que **Puerto Quetzal** compruebe que **Index** ha cumplido con las  
12 condiciones de este contrato, extendiendo la constancia para su reintegro. El  
13 monto del depósito en ningún momento podrá ser utilizado para el pago de  
14 cobro de rentas, salvo pacto que posteriormente y por escrito se lleve a cabo  
15 entre las partes. En todo caso, el depósito será reintegrado a **Index** dentro de  
16 los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de terminación del  
17 contrato, siempre y cuando se haya establecido de manera fehaciente que no  
18 existe en los locales más deterioro que el producido como consecuencia del  
19 uso prudente y legítimo del mismo, y que el pago de los servicios con que  
20 cuenta se encuentran al día. Si existieran daños que reparar o servicios que  
21 cubrir, el monto del depósito servirá para el pago de la reparación de los daños  
22 existentes o servicios no pagados y se reembolsará el saldo si lo hubiera. La  
23 constancia del depósito deberá entregarse en la Unidad de Asesoría Jurídica  
24 de **Puerto Quetzal** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la  
25 notificación de la aprobación del presente contrato. **2) Seguro:** Deberá



A-570-2021

Puerto Quetzal/Index, Sociedad Anónima

Nit: 5071070 11



## 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 contratar un seguro de responsabilidad civil que cubra daños y perjuicios que  
27 se pudiera causar a bienes de **Puerto Quetzal** o de terceros, por un monto no  
28 menor de quinientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$  
29 550.00), monto de acuerdo a lo estipulado en el artículo veinticuatro (24) del  
30 Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del  
31 Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así  
32 como la Prestación de Servicios Marítimo-Portuarios bajo el Régimen de  
33 Gestión Indirecta, cuya póliza deberá estar vigente durante el plazo del  
34 presente contrato. La póliza de dicho seguro deberá presentarse a la Unidad de  
35 Asesoría Jurídica de **Puerto Quetzal** dentro de los diez (10) días hábiles  
36 siguientes a la notificación de la aprobación del presente contrato. **DÉCIMA**  
37 **CUARTA: Obligaciones y derechos de Puerto Quetzal.** **Puerto Quetzal** se  
38 obliga a lo siguiente: 1) Entregar el local en estado de servir al objeto del  
39 arrendamiento, lo cual se hará constar en acta; y, 2) Prestar la colaboración  
40 necesaria a **Index** cuando proceda, con relación a su personal y extender las  
41 credenciales respectivas una vez satisfechos los requisitos exigidos para el  
42 efecto. **Puerto Quetzal** tiene derecho a lo siguiente: 1) Dar por terminado el  
43 presente contrato sin responsabilidad alguna de su parte, en caso de  
44 incumplimiento de una o más de las obligaciones señaladas en la cláusula  
45 décima primera de este contrato; y, 2) Incrementar el valor de la renta  
46 mediante reformas al Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y  
47 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa  
48 Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo – Portuarios  
49 bajo el Régimen de Gestión Indirecta; y en las disposiciones contenidas en el  
50 Código Civil. **DÉCIMA QUINTA: Impuestos.** **Index** queda obligado al pago de



## 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.

1 los impuestos fiscales y tributarios a que está afecto por motivo de este  
2 contrato y a cumplir cualquier disposición legal que emita el Ministerio de  
3 Finanzas Públicas y/o la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT)  
4 sobre el particular. **DÉCIMA SEXTA: Controversias.** Cualquier controversia o  
5 reclamación que surja entre las partes derivada de la interpretación y  
6 aplicación de este contrato, será solucionada conciliatoriamente entre la  
7 Autoridad Administrativa Superior de **Puerto Quetzal** y **Index**, pero si no  
8 fuere posible llegar a un acuerdo, la cuestión o cuestiones a dilucidarse se  
9 someterán a conocimiento y resolución de la Autoridad Superior de **Puerto**  
10 **Quetzal** si persistiere el diferendo se podrá acudir al Tribunal de lo  
11 Contencioso Administrativo. **DÉCIMA SÉPTIMA: Caso fortuito o causa de**  
12 **fuerza mayor.** Las partes no incurren en responsabilidad por falta de  
13 cumplimiento de sus respectivas obligaciones como consecuencia de caso  
14 fortuito o causa de fuerza mayor, entendiéndose como tales, un  
15 acontecimiento imprevisible o bien previsible pero insuperable y fuera del  
16 control razonable de los contratantes. Cuando por alguna de estas causas  
17 debidamente comprobadas se afecte el cumplimiento parcial o total del  
18 contrato, **Puerto Quetzal** o **Index** según corresponda, exponiendo las razones  
19 que justifiquen su incumplimiento, le comunicará a la otra parte para que se  
20 proceda a hacer una evaluación y tomar las medidas correctivas que el caso  
21 amerite. **DÉCIMA OCTAVA: Modo de terminar el contrato.** El presente  
22 contrato se dará por terminado en los casos siguientes: a) Por vencimiento del  
23 plazo o de las renovaciones o prórrogas concedidas; b) Por convenio expreso  
24 entre las partes; c) Por solicitud de **Index** la cual deberá realizar con sesenta  
25 (60) días de anticipación; d) Por rescisión del contrato de conformidad con la



A-570-2021

Puerto Quetzal/Index, Sociedad Anónima

Nit: 5071070 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

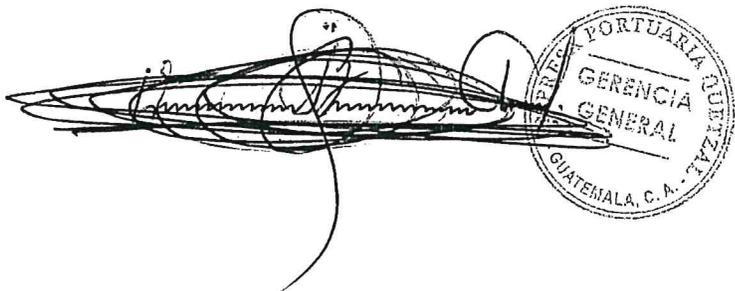
PAGINA WEB: [www.puerto-quetzal.com](http://www.puerto-quetzal.com) - GUATEMALA, C.A.

26 ley; y, d) Por las causas señaladas en la ley y en el presente contrato. **DÉCIMA**  
27 **NOVENA: Terminación anticipada del contrato. Puerto Quetzal** podrá dar  
28 por terminado el presente contrato en forma anticipada y unilateral, sin  
29 responsabilidad alguna de su parte y sin necesidad de acudir a la vía judicial,  
30 para lo cual bastará la notificación del acuerdo de la Autoridad Superior de  
31 **Puerto Quetzal** que así lo disponga, en cualquiera de los casos siguientes: a)  
32 Por incumplimiento de las obligaciones contraídas en este contrato; b) Por falta  
33 de pago de dos (2) mensualidades consecutivas; c) Si **Index** pone en peligro  
34 otros bienes dentro del local arrendado, sin tomar las precauciones necesarias  
35 o haya renuencia a acatar disposiciones de **Puerto Quetzal**; d) Por  
36 subarrendar parcial o totalmente el local dado en arrendamiento sin previa  
37 autorización de **Puerto Quetzal**; así como las instalaciones que sean  
38 construidas; e) Por abandono del local arrendado; f) Por incumplimiento de las  
39 leyes, reglamentos o disposiciones administrativas emitidas para el buen  
40 funcionamiento de **Puerto Quetzal**; y, g) Por cualquier otra causa de las  
41 establecidas en el artículo 26 del Reglamento Interno para Regular y Autorizar  
42 el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la  
43 Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo -  
44 Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **VIGÉSIMA: Lugar para**  
45 **recibir notificaciones.** Las partes señalan como lugar para recibir  
46 notificaciones, citaciones y/o emplazamientos, las direcciones siguientes: a)  
47 **Puerto Quetzal** sus oficinas centrales ubicadas en kilómetro ciento dos (102)  
48 autopista Escuintla - municipio de San José del departamento de Escuintla; y,  
49 b) **Index**, en la Avenida Reforma, nueve guion cincuenta y cinco, zona Diez (9-  
50 55 Z. 10), Edificio Reforma diez (10), oficina ochocientos tres (803), municipio

**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.

1 de Guatemala, departamento de Guatemala; comprometiéndose en todo caso a  
2 notificar por escrito y con aviso de recepción a **Puerto Quetzal** de cualquier  
3 cambio que sufra la dirección señalada para recibir notificaciones, en el  
4 entendido de que, si no cumple con esta obligación, se tendrán por válidas y  
5 bien hechas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se le hagan en  
6 la dirección indicada en este instrumento, o en el inmueble objeto del  
7 arrendamiento. **VIGÉSIMA PRIMERA: Aprobación.** Para que este contrato  
8 surta sus efectos legales y obligue a las partes a su cumplimiento, es  
9 indispensable que sea aprobado por la Autoridad Superior de **Puerto Quetzal**.  
10 **VIGÉSIMA SEGUNDA: Aceptación.** Ambas partes leemos íntegramente lo  
11 escrito y enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo  
12 ratificamos, aceptamos y firmamos en ocho (8) hojas de papel membretado de  
13 **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.".



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of vertical lines of varying heights.

A-570-2021

Puerto Quetzal/Index, Sociedad Anónima

Nit: 5071070 15



## 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.

Licenciado  
 Edgar Antonio Lorenzo  
**Jefe Unidad de Comercialización y Mercadeo**  
 Licenciado  
 Víctor Manuel Barrios Quintanilla  
**Auditor Interno**  
 Señor  
 Santos Aurelio Álvarez Ramírez  
**Jefe Depto. Facturación Cartera y Cobros**  
 Licenciado  
 David Estuardo Girón Díaz  
**Gerente Financiero**  
 Ingeniera  
 Wendy Eunice Quinto Castillo  
**Gerente de Seguridad Integral**  
 Señor  
 Rony Stuardo León Marroquín  
**Gerente de Operaciones**  
 Presentes

*Arrend. y H. al  
 Index*

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL  
 UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO  
 02 OCT 2019

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL  
 UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO  
 03 OCT 2019

*939 Guadalupe*

*Meléndez  
 04/10/19*

*11:19 Arrey.*

Respetables señores:

De manera atenta me dirijo a ustedes, con el objeto de remitir fotocopia del Contrato Administrativo A-739-2019 de fecha nueve de agosto de dos mil diecinueve, relacionado al contrato de arrendamiento del local 207, ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Index, Sociedad Anónima, y acuerdo de Junta Directiva número JD-6-57-2019.

Solicitándoles velar por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en dicho instrumento, como a continuación se describen:

AREA/UNIDAD	DESCRIPCIÓN
UNIDAD DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO	DÉCIMA: Plazo.
DEPTO. DE FACTURACIÓN, CARTERA Y COBROS	QUINTA: Del arrendamiento; SÉPTIMA: Renta; OCTAVA: Forma de pago; NOVENA: Regularización de pago; y, DÉCIMA PRIMERA: Obligaciones y prohibiciones para Index.
GERENCIA FINANCIERA	QUINTA: Del arrendamiento; SÉPTIMA: Renta; OCTAVA: Forma de pago; NOVENA: Regularización de pago; y, DÉCIMA PRIMERA: Obligaciones y prohibiciones para Index.
GERENCIA DE SEGURIDAD INTEGRAL	QUINTA: Del arrendamiento; DÉCIMA: Plazo; DÉCIMA TERCERA: Estándares de seguridad; DÉCIMA CUARTA: Garantías; DÉCIMA NOVENA: Modo de terminar el contrato; y, VIGÉSIMA: Terminación anticipada del contrato.
GERENCIA DE OPERACIONES	QUINTA: Del arrendamiento; DÉCIMA: Plazo; DÉCIMA TERCERA: Estándares de seguridad; DÉCIMA CUARTA: Garantías; DÉCIMA NOVENA: Modo de terminar el contrato; y, VIGÉSIMA: Terminación anticipada del contrato.

Lo expuesto es para su conocimiento y efectos correspondientes.

Sin otro particular, me es grato suscribirme.

*[Handwritten signature]*  
 Lic. Enextón Emigdio Gómez Meléndez  
 Jefe Unidad de Asesoría Jurídica  
 Empresa Portuaria Quetzal

Expediente  
Correlativo UAJ





# EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

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

1

**El INFRASCrito SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, CERTIFICA:** Que tuvo a la vista el Libro de Sesiones Ordinarias y Extraordinarias de la Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal, en el que consta el punto sexto (6º) del acta número cincuenta y siete (57) del año dos mil diecinueve, de fecha cinco de septiembre de dos mil diecinueve, de la Sesión Extraordinaria, que copiada la parte resolutive textualmente dice: **JD GUION SEIS GUION CINCUENTA Y SIETE GUION DOS MIL DIECINUEVE. (JD-6-57-2019). CONSIDERANDO:** Que mediante Acuerdo de Junta Directiva número JD guion once guion cuarenta y ocho guion dos mil diecinueve (JD-11-48-2019), de fecha uno de agosto de dos mil diecinueve, la Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal, autorizó el arrendamiento del local doscientos siete (207) ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, a favor de la entidad Index Sociedad Anónima por el plazo de dos (2) años, conforme las condiciones y forma establecidas en el dictamen suscrito por la comisión técnica nombrada para el efecto, identificado como DICT guion COM guion treinta y seis guion dos mil diecinueve (DICT-COM-36-2019) de fecha veintidós de mayo de dos mil diecinueve. **CONSIDERANDO:** Que con fecha nueve de agosto de dos mil diecinueve, la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Index Sociedad Anónima suscribieron el contrato administrativo número A guion setecientos treinta y nueve guion dos mil diecinueve (A-739-2019), para el arrendamiento del local doscientos siete (207) ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por el plazo de dos (2) años contados a partir de la aprobación del contrato. **CONSIDERANDO:** Que obra dentro del expediente de mérito el Dictamen identificado como DICT punto doscientos cuarenta guion doscientos sesenta y dos guion dos mil diecinueve (DICT.240-262-2019) de fecha veintidós de agosto de dos mil diecinueve, emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica, el cual indica que legalmente es procedente y recomendable aprobar el contrato administrativo antes relacionado. **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF punto doscientos diez guion PQ guion GG guion un mil cuarenta y cuatro guion dos mil diecinueve diagonal HRAP diagonal gavh (OF.210-PQ-GG-1044-2019/HRAP/gavh) de fecha cuatro de septiembre del año dos mil diecinueve, el Gerente General eleva a consideración de la Honorable Junta Directiva el expediente en mención, recomendando su aprobación. **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: "...Autorizar el arrendamiento de áreas y locales para que personas ajenas a la

JD-6-57-2019  
HRAP/mtdem





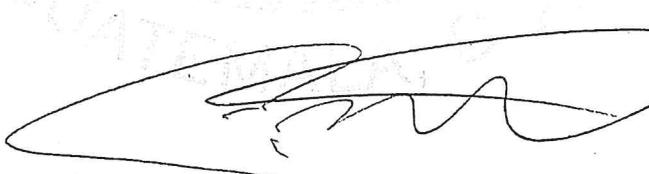
# EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

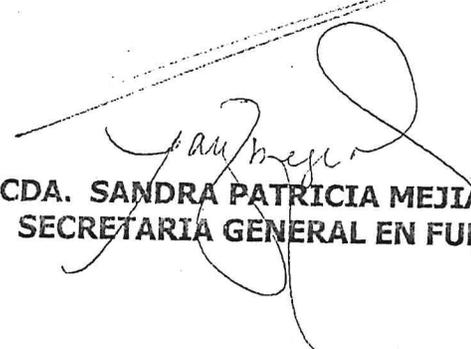
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4ª. CALLE 7-53, ZONA 9, EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL  
TELÉFONOS: 2312-5000, 2312-5002 - APARTADO POSTAL 206-A  
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

2

*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 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 Número 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 setecientos treinta y nueve guion dos mil diecinueve (A-739-2019) de fecha nueve de agosto de dos mil diecinueve, suscrito entre la Empresa Portuaria Quetzal y entidad Index Sociedad Anónima, con motivo del arrendamiento del local doscientos siete (207) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por el plazo de dos (2) años contados a partir de la aprobación del contrato. **II.** Trasládese el presente expediente a la Unidad de Asesoría Jurídica, para continuar con los trámites correspondientes. **III.** Este acuerdo surte efecto 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 dos (2) hojas de papel membretado tamaño oficio de la Empresa Portuaria Quetzal impresas solo en el anverso. En la ciudad de Guatemala, el diez de septiembre del año dos mil diecinueve. -----

  
**LIC. HUGO ROBERTO ARRIAGA PADILLA**  
**SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA**



  
**LICDA. SANDRA PATRICIA MEJIA ALVARADO**  
**SECRETARIA GENERAL EN FUNCIONES**



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL  
UNIDAD DE ASESORIA JURIDICA  
25 SEP 2019  
08:40

018861

Arrendamiento de local 207  
Servicios Auxiliares I  
Index, Sociedad Anónima

1 **CONTRATO ADMINISTRATIVO A-739-2019.** En Puerto Quetzal, municipio de San  
2 José del departamento de Escuintla, el **nueve de agosto de dos mil diecinueve,**  
3 **NOSOTROS:** Por una parte, **Hugo Roberto Arriaga Padilla,** de cuarenta y siete años  
4 de edad, casado, guatemalteco, Abogado y Notario, de este domicilio, me identifico  
5 con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación  
6 (CUI) número mil quinientos noventa y uno, sesenta y ocho mil quinientos ochenta y  
7 nueve, mil ochocientos uno (1591 68589 1801), extendido por el Registro Nacional de  
8 las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de Gerente  
9 General y Representante Legal de la Empresa Portuaria Quetzal, personería que  
10 acredito por medio del Acuerdo Gubernativo número diez (10), de fecha diecisiete de  
11 agosto de dos mil dieciocho, emitido por el Presidente de la República de Guatemala;  
12 y acta de toma de posesión del cargo número cero tres - dos mil dieciocho (03-2018),  
13 de fecha veinte de agosto de dos mil dieciocho, suscrita en el libro de actas varias del  
14 Departamento de Personal de la Empresa Portuaria Quetzal, autorizado por la  
15 Contraloría General de Cuentas bajo el número de registro L dos setecientos sesenta  
16 (L2 760), de fecha catorce de febrero de mil novecientos noventa y seis, donde consta  
17 que tomé posesión del cargo para el cual fui nombrado, en adelante denominado  
18 simplemente Puerto Quetzal. Y por la otra parte, **José Roberto Cuevas Guzmán,** de  
19 sesenta y tres años de edad, casado, guatemalteco, comerciante, con domicilio en el  
20 departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de  
21 Identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI) número mil seiscientos  
22 setenta y ocho, catorce mil seiscientos ochenta, cero ciento uno (1678 14680 0101),  
23 extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de  
24 Guatemala, actúo en mi calidad de Presidente del Consejo de Administración y  
25 Representante Legal de la entidad denominada **Index, Sociedad Anónima,** extremo

Cont. A-739-2019

Puerto Quetzal/Index, Sociedad Anónima

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 - GUATEMALA, C.A.

1120 5621 070

26 que acredito con el acta notarial de nombramiento de fecha doce de octubre de dos  
27 mil diecisiete, autorizada en la ciudad de Guatemala por la notaria Sandra Patricia  
28 García Ponce de Zedán, inscrita en el Registro Mercantil General de la República de  
29 Guatemala, bajo el número de registro quinientos veinte mil ciento veinticuatro  
30 (520124), folio seiscientos cuarenta y seis (646), del libro cuatrocientos cincuenta y  
31 dos (452) de Auxiliares de Comercio, en adelante denominada simplemente Index.  
32 Toda la documentación relacionada se tuvo a la vista. Ambas partes aseguramos: a)  
33 Ser de los datos de identificación personal antes indicados; b) Hallarnos en el libre  
34 ejercicio de nuestros derechos civiles; y, c) Reconocemos que las representaciones  
35 que ambos ejercitamos son suficientes, de conformidad con la ley y a nuestro juicio  
36 para celebrar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL**, de conformidad con  
37 las siguientes cláusulas: **PRIMERA: Antecedentes.** Manifestamos los otorgantes lo  
38 siguiente: a) A través de contrato administrativo número A – doscientos setenta y  
39 siete – dos mil once (A-277-2011), de fecha veintitrés de agosto de dos mil once, se  
40 suscribió entre nuestras representadas contrato de arrendamiento del local  
41 doscientos siete (207), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I propiedad de  
42 Puerto Quetzal, por el plazo de un (1) año, en adelante denominado “contrato  
43 original”; b) Por medio de contrato administrativo número A – doscientos tres – dos  
44 mil doce (A-203-2012), de fecha veinticinco de septiembre de dos mil doce, se renovó  
45 y modificó el contrato original, por el plazo de un (1) año; c) Mediante contrato  
46 administrativo número A – doscientos cincuenta y uno – dos mil trece (A-251-2013),  
47 se renovó el contrato original, por un plazo de dos (2) años; d) En contrato  
48 administrativo número A – cuatrocientos cuarenta y nueve – dos mil dieciséis (A-449-  
49 2016), suscrito entre Puerto Quetzal e Index, con fecha siete de julio de dos mil  
50 dieciséis, se otorgó un nuevo contrato de arrendamiento por el referido local, por un

1 plazo de tres (3) años; e) En nota de fecha ocho de mayo de dos mil diecinueve, Index  
2 manifestó su interés en renovar el plazo del arrendamiento del local relacionado bajo  
3 las mismas condiciones; f) La solicitud fue calificada por la Comisión Técnica de  
4 Puerto Quetzal, según dictamen número DICT - COM - treinta y seis - dos mil  
5 diecinueve (DICT-COM-36-2019), de fecha veintidós de mayo de dos mil diecinueve.  
6 Aprobada mediante acuerdo número JD - once - cuarenta y ocho - dos mil  
7 diecinueve (JD-11-48-2019), contenido en el punto décimo primero (11º.) del acta  
8 número cuarenta y ocho (48) de la sesión de Junta Directiva celebrada el uno de  
9 agosto de dos mil diecinueve. **SEGUNDA: Base legal.** El presente contrato se suscribe  
10 con base en el Decreto Ley 100-85 (Ley Orgánica de Puerto Quetzal) y su reglamento;  
11 en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del  
12 Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la  
13 Prestación de Servicio Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; en  
14 las disposiciones contenidas en el Código Civil; y en el Acuerdo de Junta Directiva  
15 número JD - once - cuarenta y ocho - dos mil diecinueve (JD-11-48-2019), de fecha  
16 uno de agosto de dos mil diecinueve. **TERCERA: Naturaleza.** El presente contrato es  
17 de naturaleza administrativa, por consiguiente tanto Index como el personal que ésta  
18 contrate no tendrá relación laboral alguna con Puerto Quetzal. **CUARTA:**  
19 **Identificación del inmueble.** Manifiesta el señor Hugo Roberto Arriaga Padilla, en la  
20 calidad con que actúa, que su representada es propietaria de la finca inscrita en el  
21 Registro General de la Propiedad bajo el número doce (12), folio doce (12), del libro  
22 doscientos veinte (220) de Escuintla, tal como lo acredita con el primer testimonio de  
23 la escritura pública número veintisiete (27) de fecha quince de mayo de mil  
24 novecientos ochenta y nueve, autorizada en la ciudad de Guatemala, por la notaria  
25 Catalina Cortés Aguilar, cuyas medidas y colindancias constan en su respectiva



## 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 inscripción de dominio, dentro de la cual se encuentra el edificio de Servicios  
27 Auxiliares I. **QUINTA: Del arrendamiento.** Por este acto Puerto Quetzal otorga en  
28 arrendamiento a Index, el local número doscientos siete (207), ubicado en el edificio  
29 de Servicios Auxiliares I de Puerto Quetzal, municipio de San José del departamento  
30 de Escuintla, el cual tiene un área de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 m<sup>2</sup>), y  
31 que será destinado para la instalación de oficinas de trámites aduanales. **SEXTA:**  
32 **Gravámenes.** Declara el señor Hugo Roberto Arriaga Padilla, en la calidad con que  
33 actúa, que el local objeto del presente arrendamiento, está libre de gravámenes,  
34 anotaciones, limitaciones, prohibiciones y cuestión judicial o administrativa  
35 pendiente en su dominio que pueda afectar los derechos de Index, pero que en todo  
36 caso, Puerto Quetzal se somete a los saneamientos de ley. **SÉPTIMA: Renta.** El valor  
37 de la renta es de trescientos treinta dólares de los Estados Unidos de América (US \$  
38 330.00) mensuales, más el impuesto al valor agregado (IVA), a razón de seis dólares  
39 de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (US \$ 6.00/m<sup>2</sup>) más el  
40 impuesto al valor agregado (IVA), de conformidad con lo estipulado en el Reglamento  
41 Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario,  
42 Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de  
43 Servicio Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **OCTAVA: Forma**  
44 **de pago.** La renta se hará efectiva en quetzales de forma mensual y anticipada, al  
45 tipo de cambio vigente al vendedor al día en que se emita la factura, en las oficinas de  
46 Puerto Quetzal en la Región Central o Metropolitana, sin necesidad de cobro ni  
47 requerimiento alguno dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la  
48 factura correspondiente. La falta de pago de la renta mensual, en la forma y tiempo  
49 establecidos da derecho a Puerto Quetzal, a aplicar el recargo por intereses  
50 moratorios equivalentes al uno por millar (1 ‰) por cada día de atraso, a partir del

1 sexto día. El precio de la renta podría ser incrementado a través de reformas o  
2 actualización del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y  
3 Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa  
4 Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo – Portuarios bajo el  
5 Régimen de Gestión Indirecta. Adicionalmente, Index se obliga a pagar a Puerto  
6 Quetzal por el consumo de los servicios de agua potable, teléfono y energía eléctrica  
7 (en lo que fuese aplicable) la cantidad que mensualmente le corresponda y de acuerdo  
8 a la tarifa de Puerto Quetzal vigente, así como cualquier exceso que se genere, más el  
9 impuesto al valor agregado (IVA). **NOVENA. Regularización de pagos.** Index acepta  
10 expresamente que Puerto Quetzal, requiera el pago que dejó de percibir en concepto  
11 de pagos pendientes por el local en referencia, desde *el siete de julio de dos mil*  
12 *diecinueve*, el cual deberá incluirse en la primera factura que para el efecto emita el  
13 Departamento de Facturación Cartera y Cobros de Puerto Quetzal. **DÉCIMA: Plazo.**  
14 **El plazo del presente contrato es de dos (2) años contados a partir de la aprobación**  
15 **del presente contrato.** Dicho plazo podrá prorrogarse mediante la suscripción de un  
16 nuevo contrato, por un período igual debiendo Index solicitarlo por escrito, por lo  
17 menos con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del mismo, siempre: a) Que  
18 se encuentre al día en el pago del arrendamiento, servicios y otras obligaciones que le  
19 correspondan; b) Que dicha solicitud sea aprobada por la Autoridad Superior de  
20 Puerto Quetzal; y, c) Las demás condiciones se mantengan inalterables. **DÉCIMA**  
21 **PRIMERA: Obligaciones y prohibiciones para Index.** Index se obliga a lo siguiente:  
22 1) Pagar la renta en la forma, plazo y lugar convenidos, así como los servicios con que  
23 cuenta el local y los que en el futuro le fueran introducidos, sus conexiones,  
24 reconexiones y/o excesos; 2) Mantener su calidad de arrendataria, así como el  
25 destino del local, quedándole prohibido en consecuencia: a) Subarrendar total o



## 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 parcialmente el local dado en arrendamiento y/o darle destino diferente al señalado;  
27 b) Ceder el presente contrato o derechos que conlleva; c) Mantener materiales  
28 inflamables o depósitos de bienes peligrosos, nocivos, detonantes, corrosivos,  
29 salitrosos y otros que afecten el local o que pongan en peligro el edificio o a las  
30 personas; y, d) Variar la forma del local sin el consentimiento previo de Puerto  
31 Quetzal; 3) Mantener un equipo adecuado contra incendio de acuerdo a lo que  
32 estipule Puerto Quetzal; 4) Conservar limpios y libres de obstáculos los lugares  
33 adyacentes al local, depositar la basura en el centro de acopio ubicado en la parte  
34 trasera del edificio de Servicios Auxiliares I y II y efectuar periódicamente la limpieza  
35 a los ventanales exteriores; 5) Efectuar los pagos por concepto de agua potable,  
36 energía eléctrica y teléfono y sus excesos; 6) Presentar a Puerto Quetzal nómina del  
37 personal a su servicio con los datos que se le solicite; 7) Cumplir las disposiciones  
38 emanadas de Puerto Quetzal de cualquier naturaleza que sean relativas a este  
39 contrato; 8) Cumplir las estipulaciones pactadas en este contrato, las que señalen las  
40 leyes de la República de Guatemala, sus reglamentos y demás ordenamientos; 9)  
41 Cumplir con los requisitos y obligaciones del orden fiscal, laboral, administrativo,  
42 económico y demás que le corresponden; 10) Permitir la entrada al local arrendado a  
43 las personas que debidamente autorizadas por Puerto Quetzal, tengan que practicar  
44 visitas con propósitos de inspección o reconocimiento; 11) Devolver el local al  
45 terminar el arrendamiento, en el estado en que se entregó y solvente; 12) Devolver las  
46 credenciales o carnés que a costa de Puerto Quetzal se le hayan proporcionado a sus  
47 trabajadores al finalizar este contrato, o antes si cesare la relación laboral o  
48 contractual; 13) Cumplir con las normas o disposiciones técnicas de construcción y  
49 estructura especificadas en el mismo, en caso se le autorizara erigir construcciones o  
50 mejoras, las cuales quedarán incorporadas al inmueble sin costo para Puerto

1 Quetzal. Las instalaciones desmontables o aquellas que no afecten o destruyan el  
2 bien, podrán separarse por Index al final del plazo; 14) Cancelar los impuestos que le  
3 correspondan; 15) Pagar los gastos de cobro judicial o extrajudicial; 16) Aceptar y  
4 cumplir con cualquier sanción que le sea impuesta por Puerto Quetzal, en caso de  
5 haber cometido infracciones a normativos o reglamentos; 17) Responder de todo  
6 daño, deterioro o perjuicio que el bien arrendado sufra por su culpa, de sus  
7 trabajadores o de cualquier naturaleza que le sea imputable; 18) Realizar por su  
8 cuenta, cada vez que se le requiera, la desinfección y fumigación del local que ocupe,  
9 previo visto bueno de la Gerencia de Seguridad Integral o en cualquier momento para  
10 casos de emergencia; 19) Hacer las reparaciones llamadas locativas, salvo si los  
11 deterioros provienen de mala calidad o defecto de construcción; y, 20) Contar con  
12 planes de seguridad industrial, antiterrorista y antinarcótica, acorde con el plan de  
13 seguridad de Puerto Quetzal. **DÉCIMA SEGUNDA: Derechos de Index.** Index tiene  
14 derecho a lo siguiente: a) Servirse del local dado en arrendamiento conforme los  
15 términos convenidos, según su naturaleza y destino; y, b) Estar en posesión del local  
16 arrendado durante el plazo del contrato, sin ser perturbada en el uso del mismo.  
17 **DÉCIMA TERCERA: Estándares de seguridad.** Index queda obligada a sujetarse y  
18 acatar las disposiciones en materia de seguridad portuaria de Puerto Quetzal,  
19 especialmente las derivadas de la implementación del Código Internacional para la  
20 Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias (Código PBIP), de la  
21 Alianza Empresarial para el Comercio Seguro (BASC), del Sistema de Gestión de  
22 Seguridad y Salud Laboral (OHSAS 18,001:2007), del Sistema de Gestión Ambiental  
23 (ISO 14,001:2004), y de la Norma para el Aseguramiento de la Cadena de Suministro  
24 (ISO 28,001:2007), en lo que fuese aplicable. **DÉCIMA CUARTA: Garantías.** Index  
25 deberá otorgar las siguientes garantías: **1) Depósito:** Deberá depositar en el



## 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 Departamento de Tesorería de la Gerencia Financiera de Puerto Quetzal, la cantidad  
27 de novecientos noventa dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 990.00) o su  
28 equivalente en quetzales al tipo de cambio del día en que se haga el depósito, que  
29 corresponde a tres (3) meses de renta y que servirá para garantizar el cumplimiento  
30 de todas las obligaciones derivadas de este instrumento. Dicho depósito deberá  
31 permanecer hasta que Puerto Quetzal compruebe que Index ha cumplido con las  
32 condiciones de este contrato, extendiendo la constancia para su reintegro. El monto  
33 del depósito en ningún momento podrá ser utilizado para el pago de cobro de rentas,  
34 salvo pacto que posteriormente y por escrito se lleve a cabo entre las partes. En todo  
35 caso, el depósito será reintegrado a Index dentro de los treinta (30) días calendario  
36 siguientes a la fecha de terminación del contrato, siempre y cuando se haya  
37 establecido de manera fehaciente que no existe en el local más deterioro que el  
38 producido como consecuencia del uso prudente y legítimo del mismo, y que el pago  
39 de los servicios con que cuenta se encuentra al día. Si existieran daños que reparar o  
40 servicios que cubrir, el monto del depósito servirá para el pago de la reparación de los  
41 daños existentes o servicios no pagados y se reembolsará el saldo si lo hubiera. La  
42 constancia del depósito deberá entregarse en la Unidad de Asesoría Jurídica de  
43 Puerto Quetzal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la  
44 aprobación del presente contrato. **2) Seguro:** Deberá contratar un seguro de  
45 responsabilidad civil que cubra daños y perjuicios que se pudiera causar a bienes de  
46 Puerto Quetzal o de terceros, por un monto no menor de ochenta mil dólares de los  
47 Estados Unidos de América (US \$ 80,000.00), cuya póliza deberá estar vigente  
48 durante el plazo del presente contrato. La póliza de dicho seguro deberá presentarse  
49 a la Unidad de Asesoría Jurídica de Puerto Quetzal, dentro de los diez (10) días  
50 hábiles siguientes a la notificación de la aprobación del presente contrato. **DÉCIMA**

1 **QUINTA: Obligaciones y derechos de Puerto Quetzal.** Puerto Quetzal se obliga a lo  
2 siguiente: 1) Entregar el local en estado de servir al objeto del arrendamiento, lo cual  
3 se hará constar en acta; y, 2) Prestar la colaboración necesaria a Index, cuando  
4 proceda, con relación a su personal y extender las credenciales respectivas una vez  
5 satisfechos los requisitos exigidos para el efecto. Puerto Quetzal tiene derecho a lo  
6 siguiente: 1) Dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad alguna de su  
7 parte, en caso de incumplimiento de una o más de las obligaciones señaladas en la  
8 cláusula décima de este contrato; y, 2) Incrementar el valor de la renta mediante  
9 reformas al Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento  
10 del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así  
11 como la Prestación de Servicio Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión  
12 Indirecta; y en las disposiciones contenidas en el Código Civil. **DÉCIMA SEXTA:**  
13 **Impuestos.** Index, queda obligada al pago de los impuestos fiscales y tributarios a  
14 que está afecta por motivo de este contrato y a cumplir cualquier disposición legal  
15 que emita el Ministerio de Finanzas Públicas y/o la Superintendencia de  
16 Administración Tributaria (SAT) sobre el particular. **DÉCIMA SÉPTIMA:**  
17 **Controversias.** Cualquier controversia o reclamación que surja entre las partes  
18 derivada de la interpretación y aplicación de este contrato, será solucionada  
19 conciliatoriamente entre la Autoridad Administrativa Superior de Puerto Quetzal e  
20 Index, pero si no fuere posible llegar a un acuerdo, la cuestión o cuestiones a  
21 dilucidarse se someterán a conocimiento y resolución de la Autoridad Superior de  
22 Puerto Quetzal, si persistiere el diferendo se podrá acudir al Tribunal de lo  
23 Contencioso Administrativo. **DÉCIMA OCTAVA: Caso fortuito o causa de fuerza**  
24 **mayor.** Las partes no incurrir en responsabilidad por falta de cumplimiento de sus  
25 respectivas obligaciones como consecuencia de caso fortuito o causa de fuerza mayor,



## EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

PBX: 7828-3500,

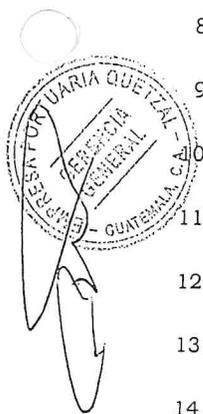
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4ª. CALLE 7-53 ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL,

PBX: 2312-5000

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

26 entendiéndose como tales, un acontecimiento imprevisible o bien previsible pero  
27 insuperable y fuera del control razonable de los contratantes. Cuando por alguna de  
28 estas causas debidamente comprobadas se afecte el cumplimiento parcial o total del  
29 contrato, Puerto Quetzal o Index según corresponda, exponiendo las razones que  
30 justifiquen su incumplimiento, le comunicará a la otra parte para que se proceda a  
31 hacer una evaluación y tomar las medidas correctivas que el caso amerite. **DÉCIMA**  
32 **NOVENA. Modo de terminar el contrato.** El presente contrato se dará por  
33 terminado en los casos siguientes: a) Por vencimiento del plazo o de las renovaciones  
34 o prórrogas concedidas; b) Por convenio expreso entre las partes; c) Por solicitud de  
35 Index; d) Por rescisión del contrato de conformidad con la ley; y, d) Por las causas  
36 señaladas en la ley y en el presente contrato. En el caso que Index por cualquier  
37 causa devuelva el local antes del vencimiento del plazo, deberá pagar a Puerto  
38 Quetzal las rentas que cubran el plazo restante o de sus prórrogas hasta el total  
39 vencimiento. **VIGÉSIMA: Terminación anticipada del contrato.** Puerto Quetzal  
40 podrá dar por terminado el presente contrato en forma anticipada y unilateral, sin  
41 responsabilidad alguna de su parte y sin necesidad de acudir a la vía judicial, para lo  
42 cual bastará la notificación del acuerdo de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal  
43 que así lo disponga, en cualquiera de los casos siguientes: a) Por incumplimiento de  
44 las obligaciones contraídas en este contrato; b) Por falta de pago de dos (2)  
45 mensualidades consecutivas; c) Si Index pone en peligro otros bienes dentro del local  
46 arrendado, sin tomar las precauciones necesarias o haya renuencia a acatar  
47 disposiciones de Puerto Quetzal; d) Por subarrendar parcial o totalmente el local dado  
48 en arrendamiento sin previa autorización de Puerto Quetzal; así como las  
49 instalaciones que sean construidas; e) Por abandono del local arrendado; f) Por  
50 incumplimiento de las leyes, reglamentos o disposiciones administrativas emitidas

1 para el buen funcionamiento de Puerto Quetzal; y, g) Por cualquier otra causa de las  
2 establecidas en el artículo 26 del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso  
3 y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa  
4 Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo – Portuarios bajo el  
5 Régimen de Gestión Indirecta. **VIGÉSIMA PRIMERA: Lugar para recibir**  
6 **notificaciones.** Las partes señalan como lugar para recibir notificaciones, citaciones  
7 y/o emplazamientos, las direcciones siguientes: a) Puerto Quetzal, sus oficinas  
8 centrales ubicadas en kilómetro ciento dos (102) autopista Escuintla - Puerto  
9 Quetzal, municipio de San José del departamento de Escuintla; y, b) Index la avenida  
10 Reforma, nueve – cincuenta y cinco, zona diez (9-55 Z. 10), edificio Reforma Diez (10),  
11 oficina ochocientos tres (803), municipio de Guatemala del departamento de  
12 Guatemala, comprometiéndose en todo caso a notificar por escrito y con aviso de  
13 recepción a Puerto Quetzal, de cualquier cambio que sufra la dirección señalada para  
14 recibir notificaciones, en el entendido de que si no cumple con esta obligación, se  
15 tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que  
16 se le hagan en la dirección indicada en este instrumento. **VIGÉSIMA SEGUNDA:**  
17 **Aprobación.** Para que este contrato surta sus efectos legales y obligue a las partes a  
18 su cumplimiento, es indispensable que sea aprobado por la Autoridad Superior de  
19 Puerto Quetzal. **VIGÉSIMA TERCERA: Aceptación.** Ambas partes leemos  
20 íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos  
21 legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos en seis (6) hojas de papel membretado  
22 de Puerto Quetzal.



En el municipio de San José, del departamento de Escuintla, el nueve de agosto de dos mil diecinueve, como notario DOY FE: Que las firmas que anteceden y que calzan un contrato de arrendamiento de local, son auténticas por haber sido puestas hoy en mi presencia por las siguientes personas: a) Hugo Roberto Arriaga Padilla, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número mil quinientos noventa y uno, sesenta y ocho mil quinientos ochenta y nueve, mil ochocientos uno (1591 68589 1801), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala; y, b) José Roberto Cuevas Guzmán, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número mil seiscientos setenta y ocho, catorce mil seiscientos ochenta, cero ciento uno (1678 14680 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala. Y para dejar constancia ambas personas firman la presente acta de legalización.



Index.



# 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

EL SUBGERENTE GENERAL CON FUNCIONES DE SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL



## CERTIFICA:

Haber tenido a la vista el punto noveno del acta número cero cinco guión dos mil dieciséis (05-2016), de la sesión celebrada el miércoles, veinte de enero de dos mil dieciséis, que literalmente dice: -----

**“NOVENO: PUNTO OCTAVO DE LA AGENDA.** Entidad INDEX, Sociedad Anónima, solicita en arrendamiento el local 207, ubicado en los espacios del Edificio de Servicios Auxiliares I. La Junta Directiva por unanimidad dicta lo siguiente: **ACUERDO JD GUIÓN NUEVE GUIÓN CERO CINCO GUIÓN DOS MIL DIECISÉIS (JD-9-05-2016).** **CONSIDERANDO:** QUE MEDIANTE CONTRATO ADMINISTRATIVO No. A-277-2011, DE FECHA 23 DE AGOSTO DE 2011, LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL Y LA ENTIDAD INDEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, SUSCRIBIERON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL 207, UBICADO EN EL EDIFICIO DE SERVICIOS AUXILIARES I, PROPIEDAD DE LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, POR EL PLAZO DE 1 AÑO; DICHO CONTRATO HA SIDO RENOVADO MEDIANTE LOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS NÚMEROS A-203-2012, DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2012, POR UN PLAZO DE 2 AÑOS; Y, A-251-2013, DE FECHA 25 DE JULIO DE 2013, POR UN PLAZO DE 2 AÑOS, CON VENCIMIENTO EL 5 DE SEPTIEMBRE DE 2015; **CONSIDERANDO:** QUE MEDIANTE NOTA DE FECHA 11 DE AGOSTO DE 2015, LA ARRENDATARIA, MANIFESTÓ SU INTERÉS EN RENOVAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL ANTES INDICADO; ASIMISMO, AL NO HABERSE FORMALIZADO LA RENOVACION DEL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL INDICADO Y AL HABER TRANSCURRIDO EL TIEMPO PARA QUE SE CONFIGURARA UNA RENOVACION CONTRACTUAL; EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, SOLICITÓ NUEVAMENTE LOS REQUISITOS CORRESPONDIENTES A LA ENTIDAD INDEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, PARA QUE EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL REFERIDO, SE FORMALIZARA A TRAVÉS DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; **CONSIDERANDO:** QUE EN RELACION AL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL 207 UBICADO EN EL EDIFICIO DE SERVICIOS AUXILIARES I, POR PARTE DE LA ENTIDAD INDEX, SOCIEDAD ANÓNIMA; LA UNIDAD DE ASESORIA JURÍDICA Y LA UNIDAD DE COMERCIALIZACION Y MERCADEO DE LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, EMITIERON EL DICTAMEN No. DICT COM-03-2016, DE FECHA 13 DE ENERO DE

Handwritten signature and stamp of the General Secretary of Empresa Portuaria Quetzal, Guatemala, C.A.



# EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

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



ACUERDO JD-5-03-2016

HOJA NUMERO 2

2016, ESTABLECIENDO QUE: "...PROCEDENTE ACCEDER A LA SOLICITUD PRESENTADA POR LA ENTIDAD INDEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, EN EL SENTIDO DE AUTORIZAR EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL 207 UBICADO EN EL EDIFICIO DE SERVICIOS AUXILIARES I, DE LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS..." ASIMISMO, EN DICHO DICTAMEN SE ESTABLECIÓ QUE EL PLAZO CONTRACTUAL DEBE SER POR 3 AÑOS, Y DEBE ESTABLECERSE EN EL NUEVO CONTRATO LA OBLIGACIÓN DE INDEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, DE EFECTUAR EL PAGO DE RENTAS Y/O SERVICIOS QUE PUEDAN TENER PENDIENTES CON LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL; **CONSIDERANDO:** QUE NO OBSTANTE QUE EL PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL RELACIONADO, FINALIZÓ EL 5 DE SEPTIEMBRE DE 2015, LA ENTIDAD INDEX, SOCIEDAD ANÓNIMA HA CONTINUADO OCUPANDO DICHO LOCAL EN CALIDAD DE ARRENDATARIA, EN TANTO SE RESOLVÍA SU SOLICITUD; CIRCUNSTANCIA QUE HACE NECESARIO ESTABLECER LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DE LAS RENTAS AUN NO CANCELADAS, EN EL CONTRATO QUE SE SUSCRIBA PARA FORMALIZAR EL ARRENDAMIENTO DE DICHO LOCAL; **CONSIDERANDO:** QUE LA LEY ORGÁNICA DE LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, DECRETO LEY NO. 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 9º. QUE DENTRO DE LAS ATRIBUCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, ESTÁN: "...AUTORIZAR EL ARRENDAMIENTO DE ÁREAS Y LOCALES PARA QUE PERSONAS AJENAS A LA EMPRESA, PRESTEN SERVICIOS PORTUARIOS..."; **POR TANTO:** EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 9º. DEL DECRETO LEY NÚMERO 100-85, LEY ORGÁNICA DE LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL; **ACUERDA:** I) AUTORIZAR LA SUSCRIPCIÓN DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL, 207. UBICADO EN EL EDIFICIO DE SERVICIOS AUXILIARES I, PROPIEDAD DE LA EMPRESA PORTUARIA QUETZAL, A FAVOR DE LA ENTIDAD INDEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, POR UN PLAZO DE 3 AÑOS, CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE LA APROBACION DEL NUEVO CONTRATO; II) SE INSTRUYE A LA UNIDAD DE ASESORÍA JURÍDICA PARA QUE EL NUEVO CONTRATO QUE SE SUSCRIBA, SE ELABORE CONFORME LAS MINUTAS APROBADAS OPORTUNAMENTE Y LAS DISPOSICIONES LEGALES

Handwritten signature and stamp of the General Secretary of Empresa Portuaria Quetzal.



# EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

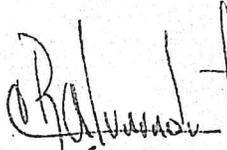
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4ª. Calle 7-53, Zona 9, EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL  
TELÉFONOS: 2312-5000, 2312-5002 – APARTADO POSTAL 206-A  
PÁGINA WEB: www.puerto-quetzal.com

ACUERDO JD-5-03-2016

HOJA NUMERO 3

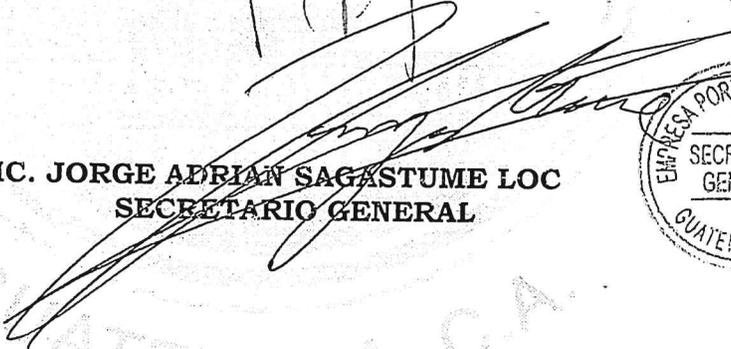
VIGENTES PARA ESTE TIPO DE CONTRATOS; ASIMISMO, PARA QUE SE ESTABLEZCA LA OBLIGACIÓN DE LA ARRENDATARIA AL PAGO DE LAS RENTAS ATRASADAS, A PARTIR DEL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2015, HASTA LA FECHA EN QUE SE EMITA EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEL NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; **III)** TRASLÁDESE EL EXPEDIENTE A LA UNIDAD DE ASESORÍA JURÍDICA PARA CONTINUAR CON LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES; **IV)** EL PRESENTE ACUERDO SURTE EFECTOS INMEDIATAMENTE; **V)** NOTIFIQUESE”-----

Se extiende la presente certificación en la ciudad de Guatemala, el veinte de enero de dos mil dieciséis, la cual debidamente cotejada con su original extendiendo, sello y firma en tres hojas de papel membretado.-----

  
**LIC. CARLOS RENÉ ALVARADO FERNÁNDEZ**  
**SECRETARIO JUNTA DIRECTIVA**



Cotejada y Revisada:

  
**LIC. JORGE ADRIÁN SAGASTUME LOC**  
**SECRETARIO GENERAL**

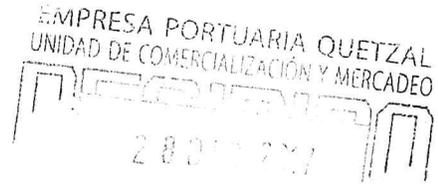


/mttem

Puerto Quetzal, Escuintla  
28 de diciembre de 2017

locales ya.

- Licenciado
- Edgar Antonio Lorenzo
- Jefe Unidad de Comercialización y Mercadeo
- Licenciado
- Víctor Manuel Barrios Quintanilla
- Auditor Interno
- Licenciado
- Selvin Osmar Cifuentes Castillo
- Sub-Jefe Depto. Otros Servicios Administrativos
- Licenciada
- Sonia Yamina Fong Nakazawa
- Gerente Financiero
- Señor
- Maynor Valdez Valdez
- Jefe Depto. Facturación Cartera y Cobros
- Licenciado
- Antenor Gordillo Leiva
- Sub-Gerente de Seguridad Integral
- Señor
- Rony Stuardo León Marroquín
- Gerente de Operaciones
- Empresa Portuaria Quetzal
- Presentes



14.50

449-2016

Respetables señores:

De manera atenta me dirijo a ustedes, con el objeto de remitirles fotocopia del Contrato Administrativo número A-499-2016, de fecha siete de julio de dos mil dieciséis, relacionado al arrendamiento de local 207 ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares I de Puerto Quetzal, para su respectivo control y seguimiento.

Sin otro particular, me es grato suscribirme.

Lic. Enextón Emigdio Gómez Meléndez  
Jefe Unidad de Asesoría Jurídica  
Empresa Portuaria Quetzal

Expediente  
Correlativo AJ  
EEGM/enmm

Nancy  
12/02/2018



### EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA- PUERTO QUETZAL  
PBX: (502) 7828-3500  
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4a. CALLE 7-53, ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL  
PBX: (502) 2312-5000  
PAGINA WEB: www.puerto-quetzal.com - GUATEMALA, C.A.

1 **CONTRATO ADMINISTRATIVO A-449-2016.** En Puerto Quetzal, municipio de  
2 San José del departamento de Escuintla, el siete de julio de dos mil dieciséis,  
3 NOSOTROS: por una parte **Carlos René Alvarado Fernández**, de sesenta años  
4 de edad, casado, guatemalteco, Licenciado en Tecnología y Administración de  
5 Recursos, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de  
6 Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número dos mil  
7 cuatrocientos seis, sesenta y seis mil cuatrocientos veintinueve, cero ciento uno  
8 (2406 66429 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP)  
9 de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de Subgerente General y  
10 Representante Legal de la Empresa Portuaria Quetzal, personería que acredito  
11 por medio del Acuerdo de Nombramiento número I guión cero cuarenta y nueve  
12 guión dos mil quince (I-049-215) de fecha veinticinco de mayo de dos mil quince;  
13 Acuerdo de Intervención número I guión cero cincuenta guión dos mil quince de  
14 fecha veintiséis de mayo de dos mil quince y acta de toma de posesión del cargo  
15 número trescientos treinta y nueve guión dos mil quince de fecha veinticinco de  
16 mayo de dos mil quince, suscrita en el libro de actas varias del Departamento de  
17 Personal de la Empresa Portuaria Quetzal, autorizado por la Contraloría General  
18 de Cuentas bajo el número de registro L dos veintidós mil setecientos cuarenta y  
19 cuatro (L2 22744) de fecha uno de octubre de dos mil trece, donde consta que  
20 tomé posesión del cargo para el cual fui nombrado, en adelante denominado  
21 simplemente Puerto Quetzal, entidad que se identifica con cuentadancia número  
22 E guión uno guión treinta y uno (E-1-31). Y por la otra parte, el señor, **José**  
23 **Roberto Cuevas Guzmán**, de cincuenta y nueve años de edad, casado,  
24 guatemalteco, Ingeniero Mecánico Industrial, con domicilio en el Departamento  
25 de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI),



## EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

PBX: (502) 7828-3500

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

PBX: (502) 2312-5000

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

26 con Código Único de Identificación (CUI), número un mil seiscientos setenta y  
27 ocho, catorce mil seiscientos ochenta, cero ciento uno (1678 14680 0101),  
28 extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de  
29 Guatemala, actúo en mi calidad de Presidente del Consejo de Administración y  
30 Representante Legal de la entidad denominada **Index, Sociedad Anónima**,  
31 extremo que acredito con el acta notarial de nombramiento de fecha veintidós de  
32 septiembre del año dos mil catorce, autorizada en la ciudad de Guatemala por la  
33 Notaria Claudia Lavinia Figueroa Perdomo, inscrita en el Registro Mercantil  
34 General de la República de Guatemala, bajo el número de registro cuatrocientos  
35 treinta y cuatro mil quinientos noventa y nueve (434599), folio veintiocho (28) del  
36 libro trescientos sesenta y dos (362) de Auxiliares de Comercio. En adelante  
37 denominado simplemente Index. Toda la documentación relacionada se tuvo a la  
38 vista. Ambas partes aseguramos: a) Ser de los datos de identificación personal  
39 indicados; b) Hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y c)  
40 Reconocemos que las representaciones que ambos ejercitamos son suficientes de  
41 conformidad con la ley y a nuestro juicio para celebrar **CONTRATO DE**  
42 **ARRENDAMIENTO DE LOCAL**, de conformidad con las cláusulas siguientes:  
43 **PRIMERA:** Antecedentes. **Index** con fecha once de agosto de dos mil quince,  
44 solicitó a Puerto Quetzal en calidad de arrendamiento, el local doscientos siete  
45 (207), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I propiedad de Puerto Quetzal,  
46 la solicitud fue calificada por la Comisión Técnica nombrada para el efecto,  
47 mediante el dictamen DIC. COM guión cero tres guión dos mil dieciséis (DICT-  
48 COM-03-2016) de fecha trece de enero de dos mil dieciséis y aprobada mediante  
49 acuerdo número JD guión nueve guión cero cinco guión dos mil dieciséis (JD-9-  
50 05-2016), contenido en el punto noveno (9º) del acta número cero cinco guión dos

1 mil dieciséis (05-2016) de la sesión de Junta Directiva celebrada el veinte de  
2 enero de dos mil dieciséis. **SEGUNDA: Base legal.** El presente contrato se celebra  
3 con fundamento en el Decreto Ley 100-85 Ley Orgánica de la Empresa Portuaria  
4 Quetzal y su reglamento, en el Reglamento Interno para Regular y Autorizar el  
5 Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la  
6 Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-  
7 Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; en las disposiciones contenidas  
8 en el Código Civil y en el Acuerdo de Junta Directiva número JD guión nueve  
9 guión cero cinco guión dos mil dieciséis (JD-9-05-2016) de fecha veinte de enero  
10 de dos mil dieciséis. **TERCERA: Naturaleza.** El presente contrato es de  
11 naturaleza administrativa, por consiguiente tanto **Index** como el personal que  
12 ésta contrate no tendrá relación laboral alguna con Puerto Quetzal. **CUARTA:**  
13 **Identificación del Inmueble:** Manifiesta el señor Carlos René Alvarado  
14 Fernández, con la calidad con que actúa que su representada es propietaria de la  
15 finca inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número doce (12),  
16 folio doce (12) del libro doscientos veinte (220) de Escuintla, tal como lo acredita  
17 con el primer testimonio de la escritura pública número veintisiete de fecha  
18 quince de mayo de mil novecientos ochenta y nueve autorizada en la ciudad de  
19 Guatemala, por la notaria Catalina Cortés Aguilar, cuyas medidas y colindancias  
20 constan en su respectiva inscripción de dominio, dentro de la cual se encuentra  
21 el Edificio de Servicios Auxiliares I. **QUINTA: Del Arrendamiento:** por este acto  
22 **Puerto Quetzal** otorga en arrendamiento a **Index**, el local número doscientos  
23 siete (207), ubicado en el edificio de Servicios Auxiliares I de Puerto Quetzal,  
24 municipio de San José del departamento de Escuintla, el cual tiene un área de  
25 cincuenta y cinco metros cuadrados (55mts<sup>2</sup>) y que será destinado para la



## EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA- PUERTO QUETZAL  
PBX: (502) 7828-3500  
OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA: 4a. CALLE 7-53, ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL  
PBX: (502) 2312-5000  
PAGINA WEB: [www.puerto-quetzal.com](http://www.puerto-quetzal.com) - GUATEMALA, C.A.

26 instalación de oficinas de **Index**. **SEXTA: Regularización de Pago.** **Index** acepta  
27 expresamente que **Puerto Quetzal** requiera el pago en concepto de rentas del  
28 local en referencia y los servicios con que se encuentre dicho local, desde el seis  
29 de septiembre del año dos mil quince, el cual deberá incluirse en la primer  
30 factura que para el efecto emita el Departamento de Facturación Cartera y Cobros  
31 de Puerto Quetzal. **SÉPTIMA: Gravámenes:** Declara el señor Carlos René  
32 Alvarado Fernández, en la calidad con que actúa que el local objeto del presente  
33 arrendamiento, está libre de gravámenes, anotaciones, limitaciones, prohibiciones  
34 ni cuestión judicial o administrativa pendiente en su dominio que pueda afectar  
35 los derechos de **Index**, pero que en todo caso, **Puerto Quetzal** se somete a los  
36 saneamientos de ley. **OCTAVA: Renta.** El valor de la renta es de trescientos  
37 treinta dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 330.00) mensuales más el  
38 impuesto al valor agregado (IVA), a razón de seis dólares de los Estados Unidos de  
39 América por metro cuadrado (US \$ 6.00/m<sup>2</sup>) más el impuesto al valor agregado  
40 (IVA) de conformidad con lo estipulado en el Reglamento Interno para Regular y  
41 Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre  
42 de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicios Marítimo-  
43 Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **NOVENA: Forma de Pago.** La  
44 renta se hará efectiva en quetzales de forma mensual y anticipada, al tipo de  
45 cambio vigente del dólar de los Estados Unidos de América, al vendedor al día en  
46 que se emita la factura, en las oficinas de Puerto Quetzal en la Región Central o  
47 Metropolitana, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno dentro de los  
48 cinco (5) días siguientes a la recepción de la factura correspondiente. La falta de  
49 pago de la renta mensual, en la forma y tiempo establecidos da derecho a Puerto  
50 Quetzal a aplicar el recargo por intereses moratorios equivalentes al uno por

1 millar (1 %) por cada día de atraso, a partir del sexto día. El precio de la renta  
2 podrá ser incrementado a través de reformas o actualización del Reglamento  
3 Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario,  
4 Marítimo y Terrestre de Puerto Quetzal; así como la Prestación de Servicios  
5 Marítimo-Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. Adicionalmente **Index**  
6 se obliga a pagar a Puerto Quetzal por el consumo de los servicios de agua  
7 potable, teléfono y energía eléctrica, (en lo que fuere aplicable) la cantidad que  
8 mensualmente le corresponda y de acuerdo a la tarifa de Puerto Quetzal vigente,  
9 así como cualquier exceso que se genere, más el impuesto al valor agregado (IVA).

10 **DÉCIMA. Plazo:** El plazo del presente contrato es de tres (3) años contados a  
11 partir del día siguiente de la aprobación del mismo. Dicho plazo podrá  
12 prorrogarse mediante la suscripción de un nuevo contrato, por un periodo igual  
13 debiendo **Index** solicitarlo por escrito, por lo menos con treinta (30) días de  
14 anticipación al vencimiento de dicho contrato, siempre que: a) Se encuentre al día  
15 en el pago del arrendamiento, servicios y otras obligaciones que le correspondan;  
16 b) Que dicha solicitud sea aprobada por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal;  
17 y, c) Las demás condiciones se mantengan inalterables. **DÉCIMA PRIMERA:**  
18 **Obligaciones de Index.** **Index** se obliga a lo siguiente: **A)** pagar la renta en la  
19 forma, plazo y lugar convenidos, así como los servicios con que cuente el local y  
20 los que en el futuro le fueran introducidos, sus conexiones, reconexiones y/o  
21 excesos; **B)** Mantener su calidad de arrendataria, así como el destino del local,  
22 quedándole prohibido en consecuencia: **b.1)** Subarrendar total o parcialmente el  
23 local dado en arrendamiento y/o darle un destino diferente al señalado; **b.2)**  
24 Ceder el presente contrato o derechos que conlleva; **b.3)** Mantener materiales  
25 inflamables o depósitos de bienes peligrosos, nocivos, detonantes, corrosivos,



## EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

PBX: (502) 7828-3500

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

PBX: (502) 2312-5000

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

26 salitrosos y otros que afecten el local o que pongan en peligro el edificio o a las  
27 personas y **b.4)** Variar la forma del local sin el consentimiento previo de Puerto  
28 Quetzal; **D)** Mantener un equipo adecuado contra incendio de acuerdo a lo que  
29 estipule Puerto Quetzal; **E)** Conservar limpios y libres de obstáculos los lugares  
30 adyacentes al local, depositar la basura en el centro de acopio ubicado en la parte  
31 trasera del Edificio de Servicios Auxiliares uno (I), y efectuar periódicamente la  
32 limpieza a los ventanales exteriores; **F)** Efectuar los pagos por concepto de agua  
33 potable, energía eléctrica y teléfono, y sus excesos; **G)** Presentar a Puerto Quetzal  
34 nómina del personal a su servicio con los datos que se le solicite; **H)** Cumplir las  
35 disposiciones emanadas de Puerto Quetzal de cualquier naturaleza que sean  
36 relativas a este contrato; **I)** Cumplir las estipulaciones pactadas en este contrato,  
37 las que señalen las leyes de la República de Guatemala que fueran aplicables, así  
38 como la Ley Orgánica de Puerto Quetzal, sus reglamentos y demás ordenamientos  
39 legales aplicables al presente contrato; **J)** Cumplir con los requisitos y  
40 obligaciones de orden fiscal, laboral, administrativo, económico y demás que le  
41 corresponden; **K)** Permitir la entrada al local arrendado a las personas que estén  
42 debidamente autorizadas por Puerto Quetzal, y que tengan que practicar visitas  
43 con propósitos de realizar inspección o reconocimiento; **L)** Devolver el local al  
44 terminar el arrendamiento, en el estado en que se entregó y solvente; **M)** Notificar  
45 a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de Facturación, Cartera y Cobros  
46 y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de Puerto Quetzal, de cualquier  
47 modificación realizada en cualquiera de los registros públicos en los que se  
48 encontrare inscrita, en un plazo no mayor a quince (15) días posteriores a dicha  
49 modificación; **N)** Notificar a la Unidad de Asesoría Jurídica, Departamento de  
50 Facturación, Cartera y Cobros y a la Unidad de Comercialización y Mercadeo de

1 Puerto Quetzal, cualquier cambio de dirección para recibir notificaciones,  
2 citaciones y emplazamientos; Ñ) Devolver las credenciales o carnés que a costa de  
3 Puerto Quetzal, se le hayan proporcionado a sus trabajadores al finalizar este  
4 contrato, o antes si cesare la relación laboral o contractual; O) Cumplir con las  
5 normas o disposiciones técnicas de construcción y estructura especificadas en el  
6 mismo, en caso se le autorizara erigir construcciones o mejoras, las cuales  
7 quedarán incorporadas al inmueble sin costo para Puerto Quetzal. Las  
8 instalaciones desmontables o aquellas que no afecten o destruyan los bienes,  
9 podrán separarse por **Index** al final del plazo; P) Cancelar los impuestos que le  
10 correspondan; Q) Pagar los gastos de cobro judicial o extrajudicial; R) Aceptar y  
11 cumplir con cualquier sanción que le sea impuesta por Puerto Quetzal, en caso  
12 de haber cometido infracciones a normativos o reglamentos; S) Responder de todo  
13 daño, deterioro o perjuicio que el bien arrendado sufra por su culpa, de sus  
14 trabajadores o de cualquier naturaleza que le sea imputable; T) Realizar cada vez  
15 que se le requiera, por su cuenta, la desinfección y fumigación del local que  
16 ocupe, previo visto bueno de la Gerencia de Seguridad Integral de Puerto Quetzal  
17 o en cualquier momento para casos de emergencia; U) Hacer las reparaciones  
18 llamadas locativas, salvo si los deterioros provienen de mala calidad o defecto de  
19 construcción; y, V) Contar con planes de medida de Seguridad Industrial,  
20 antiterrorista y antinarcótica, acorde con el Plan de Seguridad de Puerto Quetzal.  
21 **DÉCIMA SEGUNDA: Derechos de Index.** Index tiene derecho de: a) Servirse del  
22 local dado en arrendamiento conforme los términos convenidos, según su  
23 naturaleza y destino y b) Estar en posesión del local arrendado durante el plazo  
24 del contrato, sin ser perturbado en el uso de los mismos. **DÉCIMA TERCERA:**  
25 **Estándares de Seguridad.** Index queda obligada a sujetarse y acatar las



## EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

PBX: (502) 7828-3500

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

PBX: (502) 2312-5000

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

26 disposiciones en materia de Seguridad Portuaria de Puerto Quetzal, derivadas de  
27 la implementación del Código Internacional para la Protección de Buques y de las  
28 Instalaciones Portuarias (Código PBIP), Alianza Empresarial para el Comercio  
29 Seguro (BASC), Sistema de Gestión de Seguridad y Salud Laboral (OHSAS 18001-  
30 2007); Sistema de Gestión ambiental (ISO 14,001:2004) y de la norma para el  
31 Aseguramiento de la Cadena de Suministro (ISO 28001-2007), en lo que fuese  
32 aplicable. **DÉCIMA CUARTA: Garantías. Index** deberá otorgar las siguientes  
33 garantías: 1) Depósito: deberá depositar en el Departamento de Tesorería de la  
34 Gerencia Financiera de Puerto Quetzal la cantidad de novecientos noventa  
35 dólares de los Estados Unidos de América (US \$. 990.00) o su equivalente en  
36 quetzales al tipo de cambio del día en que se haga el depósito, que corresponde a  
37 tres (3) meses de renta y que servirá para garantizar el cumplimiento de todas las  
38 obligaciones derivadas de este instrumento. Dicho depósito deberá permanecer  
39 hasta que Puerto Quetzal compruebe que **Index** ha cumplido con las condiciones  
40 de éste contrato, extendiendo la constancia para su reintegro. El monto del  
41 depósito en ningún momento podrá ser utilizado por el pago o cobro de rentas,  
42 salvo pacto que posteriormente y por escrito se lleve a cabo entre las partes. En  
43 todo caso, el depósito será reintegrado a **Index** dentro de los treinta (30) días  
44 calendario siguientes a la fecha de terminación del contrato, siempre y cuando se  
45 haya establecido de manera fehaciente que no existe en el local más deterioro que  
46 el producido como consecuencia del uso prudente y legítimo del mismo, y que el  
47 pago de los servicios con que cuenta se encuentran al día. Si existieran daños que  
48 reparar o servicios que cubrir, el monto del depósito servirá para el pago de la  
49 reparación de los daños existentes o servicios no pagados y se reembolsará el  
50 saldo si lo hubiera. La constancia del depósito deberá entregarse en la Unidad de

1 Asesoría Jurídica de Puerto quetzal, dentro de los diez (10) días hábiles  
2 siguientes a la notificación de la aprobación del presente contrato. 2) Seguro:  
3 **Index** deberá contratar un seguro de responsabilidad civil que cubra daños y  
4 perjuicios que se pudieran causar a bienes Propiedad de Puerto Quetzal o de  
5 terceros, por un monto no menor de ochenta mil dólares de los Estados Unidos  
6 de América (US \$. 80,000.00), cuya póliza deberá estar vigente durante el plazo  
7 del presente contrato. La póliza de dicho seguro deberá presentarse a la Unidad  
8 de Asesoría Jurídica de Puerto Quetzal dentro de los diez (10) días hábiles  
9 siguientes a la notificación de la aprobación del presente contrato. **DÉCIMA**  
10 **QUINTA: Obligaciones y Derechos de Puerto Quetzal.** Puerto Quetzal se obliga  
11 a lo siguiente: 1) Entregar el local en estado de servir al objeto del arrendamiento,  
12 lo cual se hará constar en acta y 2) Prestar la colaboración necesaria a **Index**,  
13 cuando proceda, con relación a su personal y extender las credenciales  
14 respectivas una vez satisfechos los requisitos exigidos para el efecto. Puerto  
15 Quetzal tiene el derecho de: a) Dar por terminado el presente contrato sin  
16 responsabilidad alguna de su parte, en caso de incumplimiento de una o más de  
17 las obligaciones señaladas en las cláusulas décima de este contrato; y b)  
18 Incrementar el valor de la renta mediante reformas al Reglamento Interno para  
19 Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y  
20 Terrestre de Puerto Quetzal; Así como la Prestación de Servicios Marítimo-  
21 Portuarios, bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **DÉCIMA SEXTA: Impuestos.**  
22 **Index**, queda obligada al pago de impuestos fiscales y tributarios a que está  
23 afecta por motivo de este contrato y a cumplir cualquier disposición legal que  
24 emita el Ministerio de Finanzas Públicas y/o la Superintendencia de  
25 Administración Tributaria (SAT). **DÉCIMA SÉPTIMA: Controversias.** Cualquier



## EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

PBX: (502) 7828-3500

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

PBX: (502) 2312-5000

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

26 controversia o reclamación que surja entre las partes derivada de la  
27 interpretación y aplicación de éste contrato, será solucionada conciliatoriamente  
28 entre la Autoridad Administrativa Superior de **Puerto Quetzal e Index**. Si no  
29 fuere posible llegar a un acuerdo, la cuestión o cuestiones a dilucidarse se  
30 someterán a conocimiento y resolución de la Autoridad Superior de Puerto  
31 Quetzal. Si persistiere desacuerdo, la controversia se someterá al conocimiento de  
32 un Tribunal de lo Contencioso Administrativo. **DÉCIMA OCTAVA: Caso Fortuito**  
33 **o Causa de Fuerza Mayor.** Las partes no incurrir en responsabilidad por falta  
34 de cumplimiento de sus respectivas obligaciones como consecuencia de caso  
35 fortuito o causa de fuerza mayor, entendiéndose como tales, un acontecimiento  
36 imprevisible o bien previsible pero insuperable y fuera del control razonable de los  
37 contratantes. Cuando por alguna de estas causas debidamente comprobadas se  
38 afecte el cumplimiento parcial o total del contrato, Puerto Quetzal o **Index** según  
39 corresponda, exponiendo las razones que justifiquen su incumplimiento, le  
40 comunicará a la otra parte para que se proceda a hacer una evaluación y tomar  
41 las medidas correctivas que el caso amerite. **DÉCIMA NOVENA: Terminación del**  
42 **Contrato.** Podrá tenerse por terminado el presente contrato en los casos  
43 siguientes: a) Por vencimiento del plazo establecido o de las renovaciones o  
44 prórrogas concedidas; b) Por solicitud de **Index** con sesenta (60) días de  
45 anticipación a la fecha en que desea finalizar el contrato; c) Por convenio expreso  
46 de las partes. **VIGÉSIMA: Terminación Anticipada.** **Index** acepta expresamente  
47 que Puerto Quetzal queda facultado para dejar sin efecto en forma unilateral y  
48 anticipada cualquier compromiso contractual consignado en el presente contrato  
49 sin necesidad de acudir a la vía judicial y con la única obligación de notificar por  
50 escrito el acuerdo de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal que así lo disponga,

1 si incurre en cualquiera de las siguientes causas: a) Por incumplimiento de las  
2 obligaciones contraídas en este contrato; b) Por falta de pago de dos  
3 mensualidades consecutivas, c) Si Index pone en peligro otros bienes dentro del  
4 local arrendado, sin tomar las precauciones necesarias o haya renuencia a acatar  
5 disposiciones de Puerto Quetzal; d) Por Subarrendar parcial o totalmente el local  
6 dado en arrendamiento sin previa a autorización de Puerto Quetzal; así como las  
7 instalaciones que sean construidas; e) Por abandono del local arrendado; f) Por  
8 incumplimiento de las leyes, reglamentos o disposiciones administrativas  
9 emitidas para el buen funcionamiento de las actividades de Puerto Quetzal; g) Por  
10 cualquier otra causa de las establecidas en el artículo 26 del Reglamento Interno  
11 para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario,  
12 Marítimo y Terrestre de Puerto Quetzal; así como la Prestación de Servicios  
13 Marítimo-Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **VIGÉSIMA PRIMERA:**  
14 **Notificaciones.** En caso de incumplimiento al presente contrato, **Index** renuncia  
15 expresamente al fuero de su domicilio y se somete a los tribunales que Puerto  
16 Quetzal elija, aceptando como buenas y exactas las cuentas que le presente  
17 Puerto Quetzal acerca de este arrendamiento y el saldo reclamado como líquido,  
18 de plazo vencido y exigible por la vía judicial o extrajudicial, aceptando como  
19 título ejecutivo suficiente este documento, para lo cual señala como lugar para  
20 recibir notificaciones, citaciones y/o emplazamientos en la Avenida Reforma  
21 nueve guión cincuenta y cinco (9-55) zona diez (z.10) Edificio Reforma Diez (10),  
22 oficina ochocientos tres (803) del municipio de Guatemala, departamento de  
23 Guatemala, comprometiéndose en todo caso a notificar por escrito y con aviso de  
24 recepción a Puerto quetzal de cualquier cambio en el lugar señalado para recibir  
25 notificaciones, citaciones y/o emplazamientos que se le hagan en el lugar



## EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

PBX: (502) 7828-3500

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

PBX: (502) 2312-5000

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

26 indicado en este instrumento. Por su parte Puerto Quetzal señala como lugar  
27 para recibir notificaciones sus oficinas centrales ubicadas en el kilómetro ciento  
28 dos (102) autopista Escuintla-Puerto Quetzal, circunscripción municipal de San  
29 José del departamento de Escuintla. **VIGÉSIMA SEGUNDA: Aprobación.** Para  
30 que este contrato surta sus efectos legales y obligue a las partes a su  
31 cumplimiento, es indispensable que sea aprobado por la Autoridad Superior de  
32 Puerto Quetzal. **VIGESIMA TERCERA: Aceptación.** Ambas partes leemos  
33 íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, objeto, validez y demás  
34 efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos en seis (6) hojas de papel  
35 membretado de Puerto Quetzal.

x

En el Puerto de San José, departamento de Escuintla, el siete de julio de dos mil dieciséis, como Notario, DOY FE: que las firmas que anteceden y que calzan un contrato de arrendamiento de local, son auténticas por haber sido puestas el día de hoy a mi presencia por las siguientes personas: a) Carlos René Alvarado Fernández, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número dos mil cuatrocientos seis, sesenta y seis mil cuatrocientos veintinueve, cero ciento uno (2406 66429 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala y b) José Roberto Cuevas Guzmán, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI), número un mil seiscientos setenta y ocho, catorce mil seiscientos ochenta, cero ciento uno (1678 14680 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala. Y para dejar constancia ambas personas firman la presente acta de legalización.

x

ANTE MI:

Pág. 12 de 12

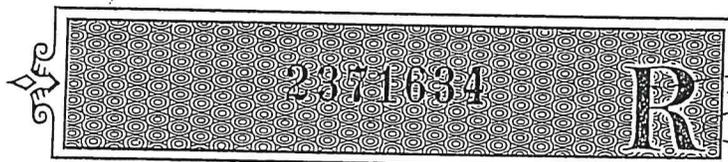
1042583  
2016

Y-0822852



1 de 5

1 de 5



*[Handwritten signature]*

E-10-05-EEMM-2014

CLIENTE 408

Edgar Estuardo Menéndez Menéndez  
Abogado y Notario

26 **NUMERO CINCO (05).** En la ciudad de Guatemala, el día **trece de febrero de dos mil**  
27 **calorce, ANTE MI: EDGAR ESTUARDO MENÉNDEZ MENÉNDEZ,** Notario, comparecen:

28 Por una parte el señor **JULIO ROLANDO SANDOVAL CANO,** de treinta y seis años,  
29 casado, guatemalteco, Bachiller en Ciencias y Letras, con domicilio en el Departamento de

30 Escuintla, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código  
31 Único de Identificación (CUI) número un mil seiscientos quince, ochenta y ocho mil ciento

32 sesenta y seis, cero quinientos uno (1615 88166 0501) extendido por el Registro Nacional de  
33 las Personas (RENAP), quien actúa en su calidad de Subinterventor y Representante Legal

34 de la **EMPRESA PORTUARIA QUETZAL,** personería que acredita por medio de Acuerdo  
35 Gubernativo número ciento cuarenta y nueve guión dos mil once (149-2011) de fecha

36 veinticuatro de mayo de dos mil once (2011), Reformado por el Acuerdo Gubernativo número  
37 ciento sesenta y ocho guión dos mil once (168-2011) de fecha uno de junio del dos mil once;

38 el Acuerdo Gubernativo número setenta y uno (71) de fecha nueve de marzo de dos mil  
39 doce, y el Acta de Toma de Posesión del Cargo número cero cuatro guión dos mil doce (04-

2012) de fecha nueve de marzo de dos mil doce, suscrita en el Libro de Actas varias del  
Departamento de Personal de la Región Metropolitana de la Empresa Portuaria Quetzal

42 autorizado por la Contraloría General de Cuentas, donde consta que tomo posesión del  
43 cargo para el cual fue nombrado, en adelante denominado simplemente **PUERTO**

44 **QUETZAL.** Y por la otra parte, el señor **ESTUARDO MARDOQUEO MEJIA YANCOS** de  
45 cincuenta y cinco años de edad, casado, guatemalteco, Contador Público y Auditor, de este

46 domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único  
47 de Identificación (CUI) número dos mil cuatrocientos cuarenta y tres, treinta y tres mil ochenta

48 y cuatro, cero ciento uno (2443 33084 0101), extendido por el Registro Nacional de las  
49 Personas (RENAP), quien actúa en su calidad de **GERENTE GENERAL Y**

50 **REPRESENTANTE LEGAL de INDUSTRIA LA POPULAR, SOCIEDAD ANÓNIMA,** extremo

*[Handwritten signature]*

Edgar Estuardo Menéndez Menéndez  
Abogado y Notario



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, S.A.

# PROTOCOLO

Edgar Estuardo Menéndez Menéndez  
Abogado y Notario

REGISTRO

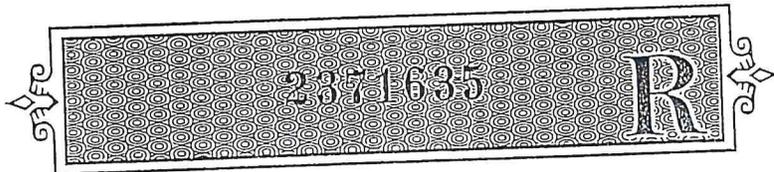
Nº 591692

QUINQUENIO  
DE 2013 A 2017

1 que acredita con el Acta Notarial de su nombramiento de fecha veintinueve de agosto de dos  
 2 mil cinco, autorizada en esta ciudad por el Notario Enrique Toledo Cotera, la que se  
 3 encuentra inscrita en el Registro Mercantil General de la República, bajo el número  
 4 doscientos cuarenta y un mil novecientos treinta y cuatro (241,934) folio ochocientos ochenta  
 5 y nueve (889) del libro ciento sesenta y ocho (168) de Auxiliares de Comercio, en adelante  
 6 denominado simplemente **LA POPULAR**. Como Notario **HAGO CONSTAR:** a) Que tengo a  
 7 la vista la documentación relacionada, y, que las representaciones que se ejercitan son  
 8 suficientes de conformidad con la ley y a mi juicio para la celebración del presente contrato; y  
 9 b) Que los comparecientes me aseguran ser de las generales consignadas, y hallarse en el  
 10 libre ejercicio de sus derechos civiles, y que por medio del presente acto comparecen a  
 11 celebrar **RENOVACIÓN DE PLAZO CONTRACTUAL Y MODIFICACIÓN DE CONTRATO**,  
 12 de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA: Antecedentes.** Me manifiestan los  
 13 otorgantes que por medio de Escritura Pública número ochenta y cinco (85) de fecha once de  
 14 noviembre de mil novecientos noventa y ocho autorizada en esta ciudad por el Notario  
 15 Enrique Toledo Cotera, Puerto Quetzal y **LA POPULAR**, celebraron Contrato de  
 16 Arrendamiento sobre un Área de terreno de **DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE METROS**  
 17 **CUADRADOS (2,320 MTS<sup>2</sup>.)** ubicada en la zona uno (1) del inmueble inscrito en el Registro  
 18 General de la Propiedad de la Zona Central como Finca número doce (12), Folio doce (12)  
 19 del Libro doscientos veinte (220) de Escuintla, propiedad de Puerto Quetzal, por el monto,  
 20 plazo y demás condiciones establecidas en dicho contrato, en adelante denominado  
 21 "contrato original". Dicho contrato fue renovado por medio de las escrituras públicas números  
 22 veintiséis (26) de fecha diez de febrero de dos mil cuatro y ocho (08) de fecha dieciséis de  
 23 enero de dos mil nueve, ambas autorizadas en esta ciudad por el Notario Enrique Toledo  
 24 Cotera. Por medio de carta de fecha veinticinco de octubre del año dos mil trece, "LA  
 25 **POPULAR**", solicitó a Puerto Quetzal la Prórroga del Contrato original, lo cual fue calificado



Edgar Estuardo Menéndez Menéndez  
Abogado y Notario



26 por la Unidad de Asesoría Jurídica de Puerto Quetzal según dictamen número doscientos  
27 cuarenta guión ciento noventa guión dos mil trece (240-190-2013) de fecha once de  
28 diciembre de dos mil trece, y debidamente aprobada por la autoridad superior de Puerto  
29 Quetzal mediante resolución número doscientos quince guión PQ guión INTERV guión  
30 SGPAV guión ciento sesenta y ocho guión dos mil trece (215-PQ-INTERV-SGPAV-168-2013)  
31 de fecha trece de diciembre de dos mil trece la cual en su parte resolutive dice literalmente lo  
32 siguiente: **RESUELVE:** I) **APROBAR:** a) La renovación del plazo contractual de la entidad  
33 **INDUSTRIA LA POPULAR, SOCIEDAD ANÓNIMA**, por un plazo de cinco (05) años, sobre  
34 un área de dos mil trescientos veinte metros cuadrados ubicada en la zona uno, Puerto  
35 Quetzal, a partir del cinco de noviembre del dos mil trece; y b) La minuta número cero treinta  
36 y uno guión dos mil trece; II) En virtud de lo anterior, trasládese el expediente a la Unidad de  
37 Asesoría Jurídica para que proceda con el trámite y se elabore por quien corresponda, el  
38 contrato correspondiente; III) **NOTIFIQUESE.** **SEGUNDA:** Base Legal. Declaran los  
39 otorgantes que el presente contrato se suscribe con base en la Ley Orgánica de Puerto  
40 Quetzal (Decreto Ley cien guión ochenta y cinco) y su reglamento; en las disposiciones  
41 contenidas en Código Civil; en el Normativo para el Usufructo y Arrendamiento de Áreas y  
42 Locales de Puerto Quetzal contenido en el Acuerdo de Intervención número I guión cero  
43 cuarenta y cuatro guión dos mil doce (I-044-2012) de fecha tres de mayo de dos mil doce; en  
44 la Resolución de aprobación emitida por el señor Interventor del Puerto Quetzal; y en el  
45 contrato original. **TERCERA:** De la Renovación. Manifiestan ambos otorgantes que en virtud  
46 de lo indicado en la Cláusula Primera de este contrato y con base en la Cláusula Cuarta del  
47 Contrato Original, en la calidad con que actúan, por este acto y por convenir a los intereses  
48 de sus representadas, acuerdan **RENOVAR** el plazo del Contrato Original por **CINCO (5)**  
49 **AÑOS** más contados desde el cinco de noviembre de dos mil trece, en consecuencia  
50 vencerá el cuatro de noviembre de dos mil dieciocho. Este plazo podrá ser renovado



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

# PROTOCOLO

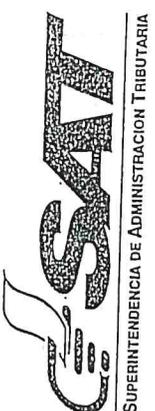
Edgar Estuardo Menéndez Menéndez  
Abogado y Notario

REGISTRO

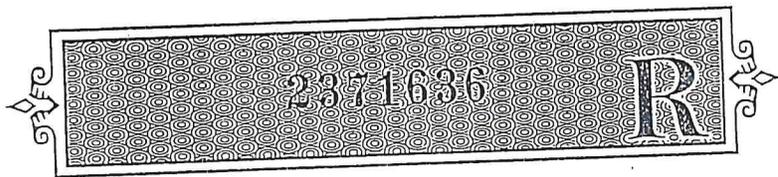
Nº 591693

QUINQUENIO DE 2013 A 2017

1 nuevamente por medio de un nuevo contrato, por un período igual, debiendo LA POPULAR  
 2 solicitarlo por escrito por lo menos con treinta (30) días de anticipación al vencimiento del  
 3 mismo, siempre que se den las circunstancias siguientes: a) Que se encuentre al día en los  
 4 pagos en concepto de renta y otras obligaciones que le correspondan; b) Que dicha solicitud  
 5 sea aprobada por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal; y c) Que las demás condiciones  
 6 se mantengan inalterables. **CUARTA: DE LA MODIFICACIÓN.** En virtud de la entrada en  
 7 vigencia del nuevo normativo para el usufructo y arrendamiento de áreas y locales de Puerto  
 8 Quetzal, ambas partes convienen en MODIFICAR el contrato original de la siguiente manera:  
 9 a) Se modifica la cláusula cuarta, modificada por la escritura pública número veintiséis (26)  
 10 de fecha diez de febrero de dos mil cuatro autorizada en esta ciudad por el Notario Enrique  
 11 Toledo Cotera, la cual queda con el texto siguiente: "CUARTA: Renta. La renta por el área  
 12 otorgada en arrendamiento es de CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES DE  
 13 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 464.00), mensuales, mas el Impuesto al Valor  
 14 Agregado (IVA), a razón de veinte centavos de dólar de los Estados Unidos de América por  
 15 metro cuadrado (US\$ 0.20 /m2), pagaderos en quetzales al tipo de cambio de fecha de  
 16 emisión de la factura correspondiente. El valor de la renta se hará efectivo en forma  
 17 anticipada en las oficinas de Puerto Quetzal, en la ciudad de Guatemala o en Puerto Quetzal,  
 18 sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno dentro de los cinco (05) días siguientes a que  
 19 reciba la factura correspondiente. La falta de pago mensual de la renta, en la forma y tiempo  
 20 establecidos en el presente contrato da derecho a Puerto Quetzal a aplicar un recargo por  
 21 intereses moratorios equivalente al uno por millar (1 0/00) por cada día de atraso, a partir del  
 22 sexto día. El valor de la renta podrá ser incrementado a través de reformas o actualizaciones  
 23 del normativo para el Usufructo y arrendamiento de áreas y locales de Puerto Quetzal"; y, b)  
 24 Se modifica el numeral diez (10) de la cláusula quinta para sustituir la garantía de fianza por  
 25 la de depósito en efectivo, el cual queda así: "10) LA POPULAR deberá realizar un depósito



Edgar Estuardo Menéndez Menéndez  
Abogado y Notario



6 en efectivo en el Departamento de Tesorería de la Gerencia Financiera de Puerto Quetzal  
7 por la cantidad de UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS DÓLARES DE LOS  
8 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,392.00) equivalente a tres (03) meses de renta, la  
9 cual podrá ser depositada en quetzales al tipo de cambio del día en que se fomule el  
10 depósito, que servirá para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de  
11 este instrumento, y que deberá permanecer hasta que Puerto Quetzal compruebe que LA  
12 POPULAR ha cumplido con las condiciones de este contrato, extendiendo la constancia para  
13 su reintegro. El monto del depósito en ningún momento podrá ser utilizado para el pago o  
14 cobro de rentas, salvo pacto que posteriormente y por escrito se lleve a cabo entre las  
15 partes. En todo caso, el depósito será reintegrado a LA POPULAR dentro de los treinta (30)  
16 días calendario siguientes a la fecha de terminación del contrato, siempre y cuando se haya  
17 establecido de manera fehaciente que no existe en el área mas deterioro que el producido  
18 como consecuencia del uso prudente y legítimo de la misma, y que el pago de los servicios  
19 públicos con que cuenta se encuentra al día. Caso contrario, dicho depósito servirá para el  
20 pago de la reparación de los daños existentes o servicios no pagados y se reembolsara el  
21 saldo si lo hubiera. La constancia del depósito deberá entregarla en la Unidad de Asesoría  
22 Jurídica de Puerto Quetzal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del  
23 presente contrato". Esta obligación quedara sin efecto de comprobarse que LA POPULAR ha  
24 cumplido con hacer el depósito correspondiente. **QUINTA: Seguro:** LA POPULAR deberá  
25 ampliar el monto y plazo de cobertura de la póliza del seguro de responsabilidad civil por los  
26 daños y perjuicios que se causen a bienes de Puerto Quetzal o a terceros, en una  
27 Aseguradora autorizada para operar en Guatemala, por un monto no menor de cuarenta y  
28 seis mil cuatrocientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 46,400.00) que podrá  
29 ser equivalente en quetzales al tipo de cambio del día en que se emita el seguro, el cual  
30 deberá estar vigente hasta que finalice el plazo del presente contrato. La Póliza ampliada



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

# PROTOCOLO

Edgar Estuardo Menéndez Menéndez  
Abogado y Notario

REGISTRO

Nº 591694

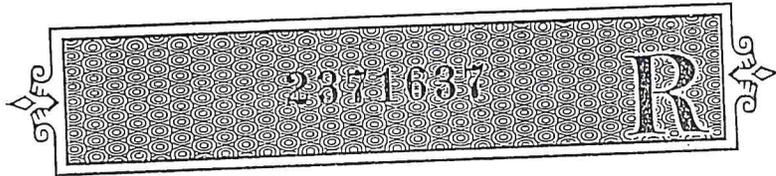
QUINQUENIO  
DE 2013 A 2017



deberá presentarse a la Unidad de Asesoría Jurídica de Puerto Quetzal dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la suscripción 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. Sin embargo, esta obligación quedará sin efecto de comprobarse que LA POPULAR ha cumplido con presentar la póliza en la forma establecida.

**SEXTA: Estándares de Seguridad.** LA POPULAR queda obligada a sujetarse y acatar las disposiciones en materia de seguridad portuaria de Puerto Quetzal derivadas de la implementación del Código Internacional para la Protección de los Buques y de las Instalaciones Portuarias (Código PBIP), de la Alianza Empresarial para el Comercio Seguro (BASC), del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud Laboral (OHSAS 18001:2007), del Sistema de Gestión Ambiental (ISO 14001:2004), y de la Norma para el Aseguramiento de la Cadena de Suministro (ISO 28001:2007), en lo que fuese aplicable. **SÉPTIMA: Terminación.** Continúan manifestando ambos otorgantes que tanto el Contrato Original como el presente, se darán por terminados en los casos siguientes: a) Por vencimiento del plazo establecido en el presente contrato o de las demás renovaciones que se concedan; b) Por solicitud de LA POPULAR; c) Por convenio expreso entre las partes; d) Por rescisión del contrato; y, e) Por las causas señaladas en la Ley sustantiva civil o mercantil según sea el caso. **OCTAVA: Terminación Anticipada.** LA POPULAR declara que acepta expresamente que Puerto Quetzal esta facultado para dar por terminado el contrato original y el presente contrato, en forma unilateral y anticipada, sin responsabilidad alguna de su parte y sin acudir a la vía judicial, con la única obligación de notificar por escrito la Resolución de la Autoridad Superior de Puerto Quetzal que así lo disponga, si LA POPULAR incurre en las causas siguientes: a) Incumplimiento a las obligaciones que el contrato original le impone; b) Incumplimiento a lo establecido en las cláusulas cuarta y quinta del presente contrato; c) Falta de pago de renta de dos (02) mensualidades consecutivas; d) Abandono del bien

Edgar Estuardo Menéndez Menéndez  
Abogado y Notario



Subscripción Notarial de un Contrato de Arrendamiento

26 arrendado, e) Incumplimiento de las leyes, reglamentos o disposiciones administrativas  
27 emitidas para el buen funcionamiento de Puerto Quetzal; f) Poner en peligro otros bienes  
28 colindantes al area arrendada, sin tomar las precauciones que le indiquen, o haya renuencia  
29 a acatar tales disposiciones; y, g) Si por razones de utilidad o necesidad Puerto Quetzal deba  
30 hacer uso del bien. **NOVENA: Validez del Contrato Original.** Ambas partes manifiestan que  
31 aparte de lo establecido en el presente instrumento no se hace ninguna otra modificación o  
32 ampliación al contrato original, por lo que los demás términos, condiciones y estipulaciones  
33 se mantienen firmes e inalterables conservando toda su fuerza legal. **DÉCIMA: Aceptación.**  
34 En los terminados consignados, ambas partes, declaran que aceptan íntegramente el  
35 contenido del presente instrumento público en lo que a cada uno corresponde. Yo el  
36 Infrascrito Notario, **DOY FE;** a) De todo lo expuesto, b) De haber tenido a la vista la  
37 documentación relacionada en el cuerpo del presente instrumento, c) Que advertí sobre la  
38 obligación registral del presente instrumento en el Registro General de la Propiedad; y d)  
39 Que leí íntegramente lo escrito a los otorgantes, quienes bien enterados de su contenido,  
40 objeto, validez, y demás efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

41  
42  
43  
44  
45  
46 ANTE MI

42  
43  
44  
45

46  
47  
48  
49

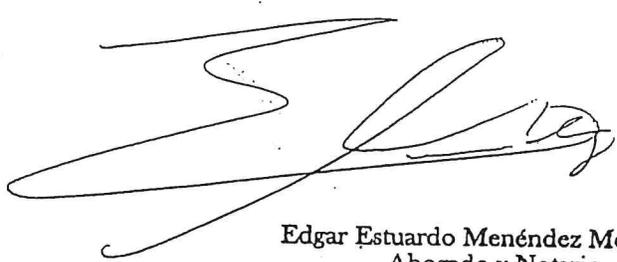
Edgar Estuardo Menéndez-Menéndez  
Abogado y Notario

2014  
EDGAR ESTUARDO MENÉNDEZ MENÉNDEZ  
ABOGADO Y NOTARIO

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26

----- TESTIMONIO -----

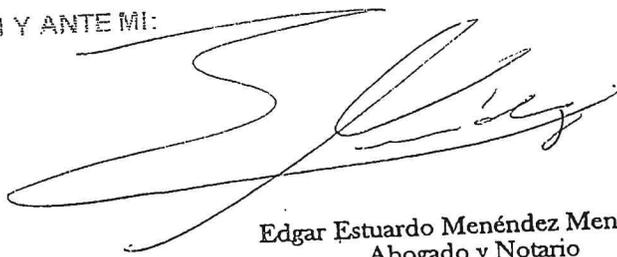
de la Escritura Pública número CINCO (05) autorizada por el Infrascrito Notario en la ciudad de Guatemala el día catorce de febrero del año dos mil catorce, que extendiendo, numero, sello y firma en esta misma ciudad el veinte de febrero del año dos mil catorce, de conformidad con el artículo sesenta y siete, literal "b", del Código de Notariado, en cuatro (4) hojas de fotocopia, impresas la primera únicamente en su anverso, la tres restantes en ambos lados, más la presente. DOY FE: Que las fotocopias que integran este documento, fueron tomadas de la escritura matriz de mi Registro Notarial y que las mismas concuerdan fielmente con el original, que tuve a la vista. Este Testimonio es para entregar a INDUSTRIA LA POPULAR, SOCIEDAD ANÓNIMA.-----



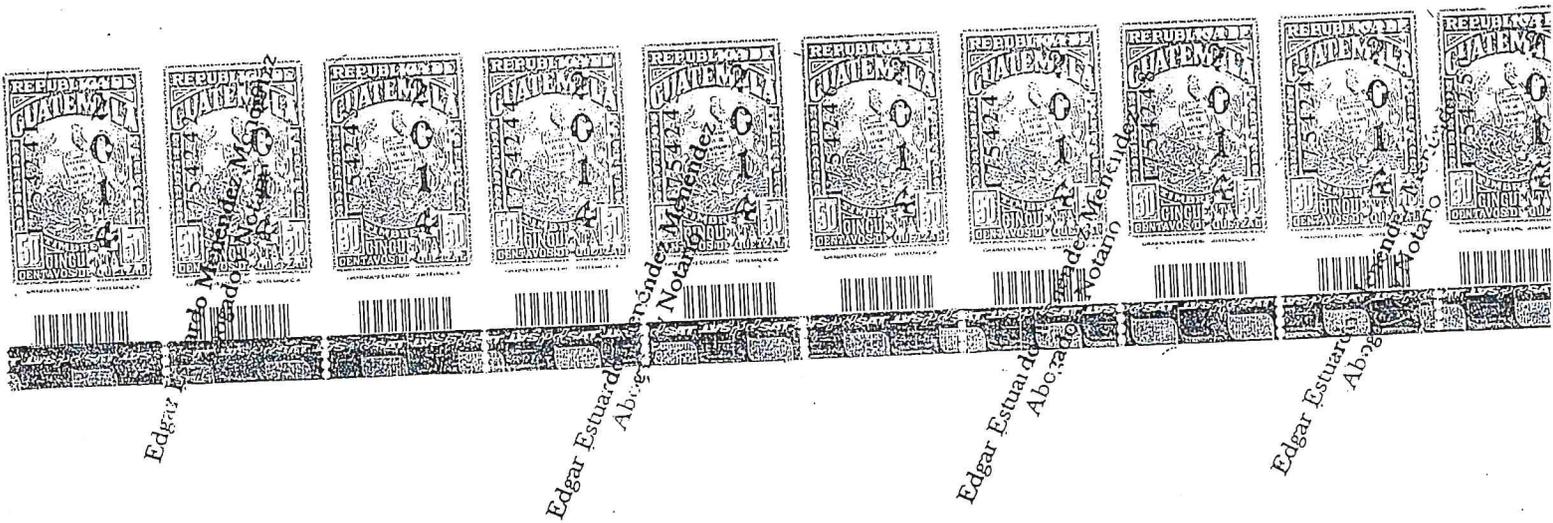
Edgar Estuardo Menéndez Menéndez  
Abogado y Notario

En la ciudad de Guatemala, el diez de junio del año dos mil catorce. Yo, el Infrascrito Notario, DOY FE: Que la presente fotocopia integrada de cinco (05) hojas, es AUTÉNTICA por haber sido reproducida el día de hoy en mi presencia directamente del documento original, con el cual coinciden fiel y exactamente y que consiste en testimonio de escritura pública número CINCO (05), autorizada en la ciudad de Guatemala, el día catorce de febrero de dos mil catorce, ante los oficios del Notario Edgar Estuardo Menéndez Menéndez, las cuales numero, firmo y sello. DOY FE.

POR MI Y ANTE MI:



Edgar Estuardo Menéndez Menéndez  
Abogado y Notario



1400009297  
Fecha: 23/06/2014  
Hora: 11:05 AM  
Codigo: 14002721  
Arancel: 489.00