

Atte al cliente y Arrend.

OF. 240-PQ-822-10/2020

Puerto Quetzal, Escuintla
16 octubre de 2020

27/10/20
23/10/20

Licenciado
Edgar Antonio Lorenzo
Jefe Unidad de Comercialización y Mercadeo
Licenciada
Ana Luisa Mejía Barrientos
Jefe Unidad Asesoría y Planificación Portuaria
Licenciado
Víctor Manuel Barrios Quintanilla
Auditor Interno
Licenciado
Selvyn Osmar Cifuentes Castillo
Jefe Depto. de otros Servicios Administrativos
Licenciado
Santos Aurelio Álvarez Ramírez
Jefe Depto. de Facturación Cartera y Cobro
Ingeniera
Wendy Eunice Quinto Castillo
Gerente de Seguridad Integral
Licenciado
Mario Antonio Escobar Carcamo
Subgerente de Operaciones
Empresa Portuaria Quetzal
Presente

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
DE COMERCIALIZACION
16 OCT 2020

EMPRESA PORTUARIA QUETZAL
GERENCIA AL CLIENTE
RECEBIDO
21 OCT 2020
HORA: 11:20 AM

De manera atenta me dirijo a ustedes, con el objeto de remitirles fotocopia del Acuerdo No. **JD CERO SEIS GUION CUARENTA Y DOS GUION DOS MIL VEINTE (JD-06-42-2020)** que consta en el punto sexto (6°) del acta número cuarenta y dos (42) del año dos mil veinte (2020), de fecha dos (02) de octubre del año dos mil veinte (2020), y fotocopia del Contrato Administrativo Número A-517-2020, de fecha diecinueve de agosto del dos mil veinte, de arrendamiento del local número 17, ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares III, suscrito entre Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Mayans Cargo, Sociedad Anónima.

Solicitándoles velar por el cumplimiento baja su responsabilidad de las obligaciones establecidas en el Contrato Administrativo Número A-517-2020, suscrito entre Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Mayans Cargo, Sociedad Anónima, de acuerdo a lo que corresponda, a la Gerencia o Unidad.

Sin otro particular, me es grato suscribirme.

27/10/20
23/10/20

[Firma]
Licda. Leticia Rosibell Bautista Olaverri
Jefe Unidad de Asesoría Jurídica
Empresa Portuaria Quetzal



Expediente
Correlativo UAJ
LRBO/mg



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: (502) 7828-3500, 7881-1205, 7881-1555, 7881-1404, APARTADO POSTAL 07

OFICINAS CIUDAD DE GUATEMALA 4a. CALLE 7-53, ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL, 1er. NIVEL
PBX: (502) 2312-5000, 2361-1370, 2332-3657, 2334-8152, 2334-4859



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

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

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

1

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

Que tuvo a la vista el Libro de Sesiones Ordinarias y Extraordinarias de la Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal, en el que consta el punto sexto (6º) del acta número cuarenta y dos (42) del año dos mil veinte, de fecha dos de octubre del año dos mil veinte, de la Sesión Extraordinaria, que copiada la parte resolutoria textualmente dice: **JD GUION CERO SEIS GUION CUARENTA Y DOS GUION DOS MIL VEINTE (JD-06-42-2020) CONSIDERANDO:** Que mediante acuerdo número JD guion cero cuatro guion treinta y uno guion dos mil veinte (JD-04-31-2020), de fecha tres de agosto del año dos mil veinte, la Junta Directiva de la Empresa Portuaria Quetzal acordó en su parte conducente lo siguiente: *"...I. Autorizar el arrendamiento del local diecisiete (17) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares III, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, a favor de la entidad Mayans Cargo, Sociedad Anónima, por un plazo de tres (3) años, conforme las condiciones establecidas por la comisión técnica en el dictamen número DICT guion COM guion treinta y tres guion dos mil veinte, (DICT-COM-33-2020), de fecha dieciséis de julio de dos mil veinte; mediante la suscripción de un nuevo contrato..."* **CONSIDERANDO:** En virtud de la autorización antes relacionada, con fecha diecinueve de agosto de dos mil veinte, fue suscrito el contrato administrativo número A guion quinientos diecisiete guion dos mil veinte (A-517-2020), entre la Empresa Portuaria Quetzal y la entidad Mayans Cargo, Sociedad Anónima con motivo del arrendamiento del local diecisiete (17) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares III, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de tres (3) años. **CONSIDERANDO:** Que dentro del expediente de mérito, obra el Dictamen Jurídico número doscientos cuarenta guion ciento sesenta y uno guion dos mil veinte (240-161-2020) de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veinte, emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Empresa Portuaria Quetzal, el cual indica que legalmente es procedente que la honorable Junta Directiva apruebe el contrato administrativo número A guion quinientos diecisiete guion dos mil veinte (A-517-2020) de fecha diecinueve de agosto de dos mil veinte, motivo del arrendamiento del local diecisiete (17) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares III, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de tres (3) años. **CONSIDERANDO:** Que mediante oficio número OF punto doscientos diez guion PQ guion GG guion un mil cincuenta y cuatro guion dos mil veinte diagonal DBA diagonal gavh (OF.210-PQ-GG-1054-2020/DBA/gavh), de fecha treinta de septiembre de dos mil veinte, el Gerente General de la Empresa Portuaria Quetzal, eleva a consideración de la Honorable Junta Directiva el expediente en mención, recomendando



JD-06-42-2020
DBA/mtdem



EMPRESA PORTUARIA QUETZAL

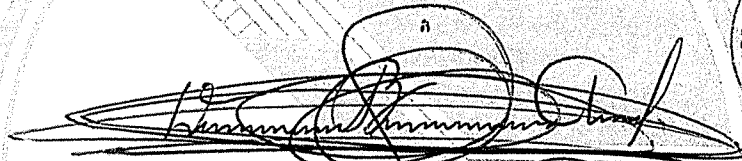
OFICINAS PUERTO QUETZAL: Km. 102 AUTOPISTA ESCUINTLA-PUERTO QUETZAL
PBX: 7828-3500

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

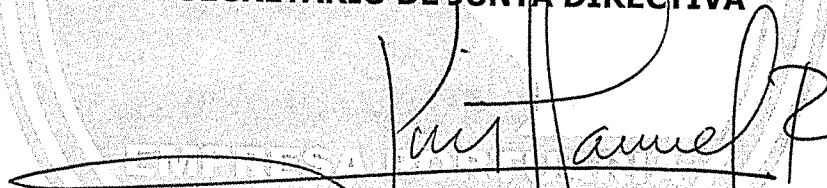
2

su aprobación. **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; por unanimidad. **ACUERDA: I.** Aprobar el contrato administrativo número A guion quinientos diecisiete guion dos mil veinte (A-517-2020) de fecha diecinueve de agosto de dos mil veinte, motivo del arrendamiento del local diecisiete (17) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares III, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, por un plazo de tres (3) años. **II.** El presente acuerdo surte efectos inmediatamente. **III. NOTIFÍQUESE.** -----

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 únicamente en el anverso. En la ciudad de Guatemala, el miércoles siete de octubre del año dos mil veinte. -----



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

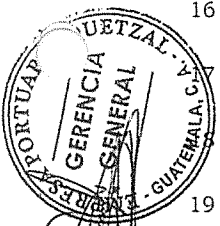


**LIC. LUIS MANUEL RODRIGUEZ SILVA
SECRETARIA GENERAL**



1 **CONTRATO ADMINISTRATIVO A-517-2020.** En el municipio de San José del
2 departamento de Escuintla, el diecinueve de agosto de dos mil veinte, **NOSOTROS:**
3 Por una parte, **David Berganza Alburéz**, de cuarenta y cuatro años de edad, soltero,
4 guatemalteco, Contador Público y Auditor, de este domicilio, me identifico con el
Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI)
número dos mil trescientos cincuenta y dos, cero tres mil quinientos veintiuno, cero
quinientos dos (2352 03521 0502), extendido por el Registro Nacional de las Personas
(RENAP) de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de Gerente General y
Representante Legal, de la Empresa Portuaria Quetzal, personería que acredito
mediante Acuerdo Gubernativo número siete (7) de fecha dieciséis de enero de dos
11 mil veinte, emitido por el Presidente de la República de Guatemala; y acta de toma de
12 posesión del cargo número cero cuatro guion dos mil veinte (04-2020) de fecha
13 diecisiete de enero de dos mil veinte, suscrita en el libro de actas varias de la
14 Gerencia de Recursos Humanos de la Empresa Portuaria Quetzal, autorizado por la
15 Contraloría General de Cuentas bajo el número de registro L dos veintiocho mil ciento
16 sesenta y siete (L2 28167), con fecha diecinueve de mayo de dos mil quince, donde
17 consta que tomé posesión del cargo para el cual fui nombrado, quien en adelante
18 dentro del cuerpo del presente contrato podrá denominarse simplemente como **EL**
19 **ARRENDANTE.** Y por la otra parte, **Juan Carlos de León Girón**, de treinta y nueve
20 años de edad, soltero, guatemalteco, comerciante, con domicilio en el departamento
21 de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI), con
22 Código Único de Identificación (CUI) número dos mil quinientos ochenta y cinco,
23 sesenta y siete mil novecientos ochenta y ocho, un mil cuatrocientos uno, (2585
24 67988 1401), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la
25 República de Guatemala, actúo en mi calidad de Gerente Administrativo y
Puerto Quetzal/ Mayans Cargo, Sociedad Anónima. Nit: 4974403-8 1

AGENCIA DE SERVICIOS TÉCNICOS (MAYANS CARGO)
C.A.S.A. S.A.
15 CALLE "A" 7-75 ZONA 9
GUATEMALA, C.A.
PBX: (502) 2317-8888 FAX: (502) 2317-8888
INFO@MAYANS-CARGO.COM WWW.MAYANS-CARGO.COM



Handwritten signature and scribbles over the stamp area.



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 Representante Legal de la entidad **Mayans Cargo, Sociedad Anónima**, extremo que
27 acreditado con el Acta Notarial de Nombramiento de fecha cuatro de marzo del año dos
28 mil diecinueve, autorizada en la ciudad de Guatemala por el Notario Luis Aroldo
29 Piedrasanta Soto, inscrito en el Registro Mercantil General de la República bajo
30 registro número quinientos cincuenta y seis mil setecientos veintitrés (556723), folio
31 setecientos veintisiete (727), del libro setecientos siete (707) de auxiliares de
32 Comercio, en adelante denominada simplemente **LA ARRENDATARIA**. Toda la
33 documentación relacionada se tuvo a la vista. Ambas partes aseguramos: a) Ser de
34 los datos de identificación personal antes indicados; b) Hallarnos en el libre ejercicio
35 de nuestros derechos civiles; y, c) Reconocemos que las representaciones que ambos
36 ejercitamos son suficientes, de conformidad con la ley y a nuestro juicio para celebrar
37 **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL**, de conformidad con las siguientes
38 cláusulas: **PRIMERA: Antecedentes**. Manifestamos los otorgantes lo siguiente: a) A
39 través de contrato administrativo número A guion cuatrocientos veintitrés guion dos
40 mil diecisiete (A-423-2017), de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, se suscribió
41 entre nuestras representadas contrato de arrendamiento del local número diecisiete
42 (17) ubicado en el Edificio de Servicios Auxiliares III, propiedad de **EL ARRENDANTE**,
43 por un plazo de tres (3) años; b) En oficio sin número de fecha siete de mayo de dos
44 mil veinte, **LA ARRENDATARIA** solicitó la suscripción de la renovación de un nuevo
45 contrato de arrendamiento del local número diecisiete (17) ubicado en el Edificio de
46 Servicios Auxiliares III, propiedad de **Puerto Quetzal**; c) La solicitud fue calificada
47 por la Comisión Técnica nombrada para el efecto, según Dictamen número DICT -
48 COM - treinta y tres - dos mil veinte (DICT-COM-33-2020), de fecha dieciséis de julio
49 de dos mil veinte. Aprobada mediante Acuerdo número JD - cero cuatro - treinta y
50 uno - dos mil veinte (JD - 04-31-2020), contenido en el punto cuarto (4º) del acta
Puerto Quetzal/ Mayans Cargo, Sociedad Anónima.

Nit: 4974403-8

2

negar
cuotas
Redes ser
Jornales

Publicación
en todo
195 mil

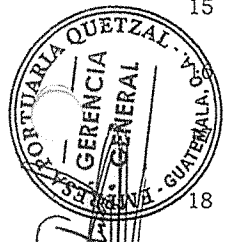
1 número treinta y uno (31) de la Sesión Ordinaria de la Junta Directiva de la Empresa
2 Portuaria Quetzal celebrada el tres de agosto del año dos mil veinte, la cual en su
3 parte resolutive literalmente establece lo siguiente: “**ACUERDA:** I. Autorizar el
4 arrendamiento del local diecisiete (17) ubicado en el Edificio de Servicios
5 Auxiliares III, propiedad de la Empresa Portuaria Quetzal, a favor de la
6 entidad **Mayans Cargo, Sociedad Anónima**, por un plazo de tres (3) años,
7 conforme las condiciones establecidas por la comisión técnica en el dictamen DICT
8 guion COM guion treinta y tres guion dos mil veinte (DICT-COM-33-2020), de fecha
9 dieciséis de julio de dos mil veinte; mediante la suscripción de un nuevo contrato...”

10 **SEGUNDA: Base Legal.** El presente contrato se suscribe con base en el Decreto Ley
11 100-85 (Ley Orgánica de la Empresa Portuaria Quetzal) y su Reglamento; en el
12 Reglamento Interno para Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio
13 Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la
14 Prestación de Servicio Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta; en
15 las disposiciones contenidas en el Código Civil; y en el Acuerdo de Junta Directiva
16 número JD - cero cuatro - treinta y uno - dos mil veinte (JD - 04-31-2020), de fecha
17 tres de agosto del año dos mil veinte. **TERCERA: Naturaleza.** El presente contrato es
18 de naturaleza administrativa, por consiguiente, tanto **LA ARRENDATARIA** como el
19 personal que ésta contrate no tendrá relación laboral alguna con **Puerto Quetzal**.

20 **CUARTA: Identificación del Inmueble.** Yo, **David Berganza Alburéz**, en la calidad
21 con que actúo manifiesto, que mi representada es propietaria de la finca inscrita en el
22 Registro General de la Propiedad bajo el número doce (12), folio doce (12), del libro
23 doscientos veinte (220) de Escuintla, tal como lo acredito con el primer testimonio de
24 la escritura pública número veintisiete (27) de fecha quince de mayo de mil
25 novecientos ochenta y nueve, autorizada en la ciudad de Guatemala, por la notaria
Puerto Quetzal/ Mayans Cargo, Sociedad Anónima. Nit: 4974403-8 3

Logo of Empresa Portuaria Quetzal and Mayans Cargo, Sociedad Anónima. Text: Gerencia de Servicios Técnicos (Atunales) MAYANS CARGO, S.A. GUATEMALA, C.A. 15 CALLE "A" 7-75 ZONA 9. TEL: (502) 2317-8888 FAX: (502) 2317-8888. INFO@MAYANS-CARGO.CX WWW.MAYANS-CARGO.COM

Handwritten signature of David Berganza Alburéz.



Handwritten signature of David Berganza Alburéz.



26 Catalina Cortés Aguilar, cuyas medidas y colindancias constan en su respectiva
27 inscripción de dominio, dentro de la cual se encuentra el Edificio de Servicios
28 Auxiliares III. **QUINTA: Del arrendamiento.** Por este acto **EL ARRENDANTE** otorga
29 en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA** el local número diecisiete (17), el cual
30 cuenta con un espacio de veintinueve metros cuadrados (29.00mts2), ubicado en el
31 Edificio de Servicios Auxiliares III, de Puerto Quetzal, municipio de San José del
32 departamento de Escuintla. **SEXTA: Gravámenes.** Yo, **David Berganza Alburéz**, en
33 la calidad con que actúo declaro que el local objeto del presente arrendamiento, está
34 libre de gravámenes, anotaciones, limitaciones, prohibiciones y cuestión judicial o
35 administrativa pendiente en su dominio que pueda afectar los derechos de **LA**
36 **ARRENDATARIA** pero que, en todo caso, **EL ARRENDANTE** se somete a los
37 saneamientos de ley. **SÉPTIMA: Renta.** El valor de la renta por el local es de ciento
38 setenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 174.00) mensuales,
39 más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), a razón de seis dólares de los Estados
40 Unidos de América por metro cuadrado (US \$ 6.00/m²), más el Impuesto al Valor
41 Agregado (IVA), de conformidad con lo estipulado en el Reglamento Interno para
42 Regular y Autorizar el Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y
43 Terrestre de la Empresa Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio
44 Marítimo - Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. **OCTAVA: Forma de**
45 **pago.** La renta se hará efectiva en quetzales de forma mensual y anticipada, al tipo
46 de cambio vigente al vendedor al día en que se emita la factura, en las oficinas de **EL**
47 **ARRENDANTE** en la Región Central o Metropolitana, sin necesidad de cobro ni
48 requerimiento alguno dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la
49 factura correspondiente. La falta de pago de la renta mensual, en la forma y tiempo
50 establecidos da derecho a **EL ARRENDANTE** a aplicar el recargo por intereses

1
2
3
4
5
6
9
10
11
12
13
14
15

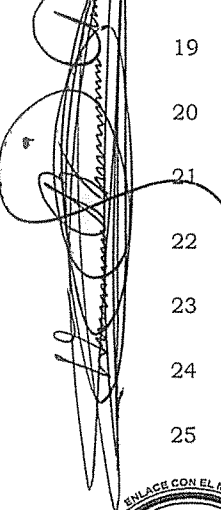
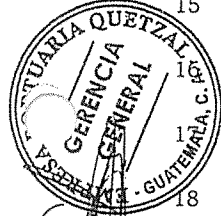
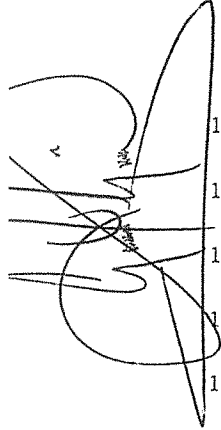
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25



moratorios equivalentes al uno por millar (1 %) por cada día de atraso, a partir del sexto día. El precio de la renta podría ser incrementado a través de reformas o actualización 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 Servicio Marítimo – Portuarios bajo el Régimen de Gestión Indirecta. Adicionalmente, **LA ARRENDATARIA** se obliga a pagar a **EL ARRENDANTE** por el consumo de los servicios de agua potable, teléfono y energía eléctrica (en lo que fuese aplicable) la cantidad que mensualmente le corresponda y de acuerdo con la tarifa de **EL ARRENDANTE** vigente, así como cualquier exceso que se genere, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA). **NOVENA. Regularización de pagos.** **LA ARRENDATARIA** acepta expresamente que **EL ARRENDANTE** requiera cualquier pago que estuviere pendiente, dejado de percibir en concepto de rentas atrasadas y/o servicios adicionales por el local en referencia, el cual deberá incluirse en la primera factura que para el efecto emita el Departamento de Facturación Cartera y Cobros de **EL ARRENDANTE**. **DÉCIMA: Plazo.** El plazo del presente contrato es de tres (3) años contados a partir de la ^{/aprobación del presente} presente fecha. Dicho plazo podrá prorrogarse mediante la suscripción de un nuevo contrato, por un período igual debiendo **LA ARRENDATARIA** solicitarlo por escrito, por lo menos con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del mismo, siempre que: a) Se encuentre al día en el pago del arrendamiento, servicios y otras obligaciones que le correspondan; b) Dicha solicitud será aprobada por la Autoridad Superior de Puerto Quetzal; y, c) Las demás condiciones se mantengan inalterables. **DÉCIMA PRIMERA: Obligaciones y prohibiciones para la Arrendataria.** Se obliga a lo siguiente: 1) Pagar la renta en la forma, plazo y lugar convenidos, así como los servicios con que cuenta el local y los que en el futuro le fueran introducidos, sus conexiones, Puerto Quetzal/ Mayans Cargo, Sociedad Anónima. Nit: 4974403-8 5

26 reconexiones y/o excesos; 2) Mantener su calidad de arrendataria, así como el
27 destino del local, quedándole prohibido en consecuencia: a) Subarrendar total o
28 parcialmente el local dado en arrendamiento y/o darle destino diferente al señalado;
29 b) Ceder el presente contrato o derechos que conlleva; c) Mantener materiales
30 inflamables o depósitos de bienes peligrosos, nocivos, detonantes, corrosivos,
31 salitrosos y otros que afecten el local o que pongan en peligro el edificio o a las
32 personas; y, d) Variar la forma del local sin el consentimiento previo de **EL**
33 **ARRENDANTE**; 3) Mantener un equipo adecuado contra incendio de acuerdo a lo que
34 estipule **EL ARRENDANTE**; 4) Conservar limpios y libres de obstáculos los lugares
35 adyacentes al local, depositar la basura en el centro de acopio ubicado en la parte
36 trasera del edificio de Servicios Auxiliares I y II y efectuar periódicamente la limpieza
37 a los ventanales exteriores; 5) Efectuar los pagos por concepto de agua potable,
38 energía eléctrica y teléfono y sus excesos; 6) Presentar a **EL ARRENDANTE** nómina
39 del personal a su servicio con los datos que se le solicite; 7) Cumplir las disposiciones
40 emanadas de **EL ARRENDANTE** de cualquier naturaleza que sean relativas a este
41 contrato; 8) Cumplir las estipulaciones pactadas en este contrato, las que señalen las
42 leyes de la República de Guatemala, sus reglamentos y demás ordenamientos; 9)
43 Cumplir con los requisitos y obligaciones del orden fiscal, laboral, administrativo,
44 económico y demás que le corresponden; 10) Permitir la entrada al local arrendado a
45 las personas que debidamente autorizadas por **EL ARRENDANTE** tengan que
46 practicar visitas con propósitos de inspección o reconocimiento; 11) Devolver el local
47 al terminar el arrendamiento, en el estado en que se entregó y solvente; 12) Devolver
48 las credenciales o carnés que a costa de **EL ARRENDANTE** se le hayan
49 proporcionado a sus trabajadores al finalizar este contrato, o antes si cesare la
50 relación laboral o contractual; 13) Cumplir con las normas o disposiciones técnicas

Agencia de Servicios Técnicos (Autónoma)
MAYANS CARGO S.A.
15 CALLE "A" 7-75 ZONA 9
GUATEMALA, C.A.
PBX: (502) 2317-8888 FAX: (502) 2317-8888
OFICINA@MAYANS.CA50.CX WWW.MAYANS.CA50.CX



1 de construcción y estructura especificadas en el mismo, en caso se le autorizara
2 erigir construcciones o mejoras, las cuales quedarán incorporadas al inmueble sin
3 costo para **EL ARRENDANTE**. Las instalaciones desmontables o aquellas que no
4 afecten o destruyan el bien, podrán separarse por **LA ARRENDATARIA** al final del
5 plazo; 14) Cancelar los impuestos que le correspondan; 15) Pagar los gastos de cobro
6 judicial o extrajudicial; 16) Aceptar y cumplir con cualquier sanción que le sea
7 impuesta por **EL ARRENDANTE** en caso de haber cometido infracciones a
8 normativos o reglamentos; 17) Responder de todo daño, deterioro o perjuicio que el
9 bien arrendado sufra por su culpa, de sus trabajadores o de cualquier naturaleza que
10 le sea imputable; 18) Realizar por su cuenta, cada vez que se le requiera, la
11 desinfección y fumigación del local que ocupa, previo visto bueno de la Gerencia de
12 Seguridad Integral o en cualquier momento para casos de emergencia; 19) Hacer las
13 reparaciones llamadas locativas, salvo si los deterioros provienen de mala calidad o
14 defecto de construcción; y, 20) Contar con planes de seguridad industrial,
15 antiterrorista y antinarcótica, acorde con el plan de seguridad de **EL ARRENDANTE**.

DÉCIMA SEGUNDA: Derechos de la Arrendataria. Tiene derecho a lo siguiente: a)
16 Servirse del local dado en arrendamiento conforme los términos convenidos, según su
17 naturaleza y destino; y, b) Estar en posesión del local arrendado durante el plazo del
18 contrato, sin ser perturbada en el uso del mismo. **DÉCIMA TERCERA: Estándares**
19 **de seguridad.** **LA ARRENDATARIA** queda obligada a sujetarse y acatar las
20 disposiciones en materia de seguridad portuaria de **EL ARRENDANTE** especialmente
21 las derivadas de la implementación del Código Internacional para la Protección de los
22 Buques y de las Instalaciones Portuarias (Código PBIP), de la Alianza Empresarial
23 para el Comercio Seguro (BASC Versión V5-2017), del Sistema de Gestión de
24 Seguridad y Salud Laboral (OHSAS 18,001:2007), del Sistema de Gestión Ambiental
25 Puerto Quetzal/ Mayans Cargo, Sociedad Anónima. Nit: 4974403-8 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 - GUATEMALA, C.A.

26 (ISO 14,001:2015), y de la Norma para el Aseguramiento de la Cadena de Suministro
27 (ISO 28,001:2007), en lo que fuese aplicable. **DÉCIMA CUARTA: Garantías. LA**
28 **ARRENDATARIA** deberá otorgar las siguientes garantías: **1) Depósito:** Deberá
29 depositar en el Departamento de Tesorería de la Gerencia Financiera de **EL**
30 **ARRENDANTE** la cantidad de quinientos veintidós dólares de los Estados Unidos de
31 América (US \$ 522.00) o su equivalente en quetzales al tipo de cambio del día en que
32 se haga el depósito, que corresponde a tres (3) meses de renta y que servirá para
33 garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de este instrumento.
34 Dicho depósito deberá permanecer hasta que **EL ARRENDANTE** compruebe que **LA**
35 **ARRENDATARIA** ha cumplido con las condiciones de este contrato, extendiendo la
36 constancia para su reintegro. El monto del depósito en ningún momento podrá ser
37 utilizado para el pago de cobro de rentas, salvo pacto que posteriormente y por
38 escrito se lleve a cabo entre las partes. En todo caso, el depósito será reintegrado a
39 **LA ARRENDATARIA** dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha
40 de terminación del contrato, siempre y cuando se haya establecido de manera
41 fehaciente que no existe en el local más deterioro que el producido como
42 consecuencia del uso prudente y legítimo del mismo, y que el pago de los servicios
43 con que cuenta se encuentra al día. Si existieran daños que reparar o servicios que
44 cubrir, el monto del depósito servirá para el pago de la reparación de los daños
45 existentes o servicios no pagados y se reembolsará el saldo si lo hubiera. La
46 constancia del depósito deberá entregarse en la Unidad de Asesoría Jurídica de **EL**
47 **ARRENDANTE** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la
48 aprobación del presente contrato. **2) Seguro:** Deberá contratar un seguro de
49 responsabilidad civil que cubra daños y perjuicios que se pudiera causar a bienes de
50 **EL ARRENDANTE** o de terceros, por un monto no menor de doscientos noventa
Puerto Quetzal/ Mayans Cargo, Sociedad Anónima. Nit: 4974403-8 8

26 partes derivada de la interpretación y aplicación de este contrato, será solucionada
27 conciliatoriamente entre la Autoridad Administrativa Superior de **EL ARRENDANTE** y
28 **LA ARRENDATARIA**, pero si no fuere posible llegar a un acuerdo, la cuestión o
29 cuestiones a dilucidarse se someterán a conocimiento y resolución de la Autoridad
30 Superior de **EL ARRENDANTE** si persistiere el diferendo se podrá acudir al Tribunal
31 de lo Contencioso Administrativo. **DÉCIMA OCTAVA: Caso fortuito o causa de**
32 **fuerza mayor.** Las partes no incurrir en responsabilidad por falta de cumplimiento
33 de sus respectivas obligaciones como consecuencia de caso fortuito o causa de fuerza
34 mayor, entendiéndose como tales, un acontecimiento imprevisible o bien previsible
35 pero insuperable y fuera del control razonable de los contratantes. Cuando por
36 alguna de estas causas debidamente comprobadas se afecte el cumplimiento parcial o
37 total del contrato, **EL ARRENDANTE** o **LA ARRENDATARIA** según corresponda,
38 exponiendo las razones que justifiquen su incumplimiento, le comunicará a la otra
39 parte para que se proceda a hacer una evaluación y tomar las medidas correctivas
40 que el caso amerite. **DÉCIMA NOVENA. Modo de terminar el contrato.** El presente
41 contrato se dará por terminado en los casos siguientes: a) Por vencimiento del plazo o
42 de las renovaciones o prórrogas concedidas; b) Por convenio expreso entre las partes;
43 c) Por solicitud de la Arrendataria la cual deberá realizar con sesenta (60) días de
44 anticipación; d) Por rescisión del contrato de conformidad con la ley; y, d) Por las
45 causas señaladas en la ley y en el presente contrato. En el caso que **LA**
46 **ARRENDATARIA**, por cualquier causa devuelva el local antes del vencimiento del
47 plazo, deberá pagar a **EL ARRENDANTE** las rentas que cubran el plazo restante o de
48 sus prórrogas hasta el total vencimiento. **VIGÉSIMA: Terminación anticipada del**
49 **contrato.** **EL ARRENDANTE** podrá dar por terminado el presente contrato en forma
50 anticipada y unilateral, sin responsabilidad alguna de su parte y sin necesidad de
Puerto Quetzal/ Mayans Cargo, Sociedad Anónima. Nit: 4974403-8 10

1 acudir a la vía judicial, para lo cual bastará la notificación del acuerdo de la
2 Autoridad Superior de **EL ARRENDANTE** que así lo disponga, en cualquiera de los
3 casos siguientes: a) Por incumplimiento de las obligaciones contraídas en este
4 contrato; b) Por falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas; c) Si **LA**
5 **ARRENDATARIA** pone en peligro otros bienes dentro del local arrendados, sin tomar
6 las precauciones necesarias o haya renuencia a acatar disposiciones de **EL**
7 **ARRENDANTE**; d) Por subarrendar parcial o totalmente el local dado en
8 arrendamiento sin previa autorización de **EL ARRENDANTE**; así como las
9 instalaciones que sean construidas; e) Por abandono del local arrendado; f) Por
10 incumplimiento de las leyes, reglamentos o disposiciones administrativas emitidas
11 para el buen funcionamiento de **EL ARRENDANTE**; y, g) Por cualquier otra causa de
12 las establecidas en el artículo 26 del Reglamento Interno para Regular y Autorizar el
13 Uso y Aprovechamiento del Espacio Portuario, Marítimo y Terrestre de la Empresa
14 Portuaria Quetzal; así como la Prestación de Servicio Marítimo - Portuarios bajo el
15 Régimen de Gestión Indirecta. **VIGÉSIMA PRIMERA: Lugar para recibir**
16 **notificaciones.** Las partes señalan como lugar para recibir notificaciones, citaciones
17 y/o emplazamientos, las direcciones siguientes: a) **EL ARRENDANTE** sus oficinas
18 centrales ubicadas en kilómetro ciento dos (102) autopista Escuintla - **EL**
19 **ARRENDANTE** municipio de San José del departamento de Escuintla; y, b) **LA**
20 **ARRENDATARIA**, quinta calle "A" siete guion setenta y cinco zona nueve (15 C. "A"
21 7-75 Z. 9) municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, comprometiéndose
22 en todo caso a notificar por escrito y con aviso de recepción a **EL ARRENDANTE** de
23 cualquier cambio que sufra la dirección señalada para recibir notificaciones, en el
24 entendido de que si no cumple con esta obligación, se tendrán por válidas y bien
25 hechas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se le hagan en la
Puerto Quetzal/ Mayans Cargo, Sociedad Anónima. Nit: 4974403-8 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 dirección indicada en este instrumento. **VIGÉSIMA SEGUNDA: Aprobación.** Para que
27 este contrato surta sus efectos legales y obligue a las partes a su cumplimiento, es
28 indispensable que sea aprobado por la Autoridad Superior de **EL ARRENDANTE.**
29 **VIGÉSIMA TERCERA: Aceptación.** Ambas partes leemos íntegramente lo escrito y
30 enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo ratificamos,
31 aceptamos y firmamos en seis (6) hojas de papel membretado de **Puerto Quetzal.** Tes-
tado: presente fecha, omitase. Entre líneas: aprobación del presente contrato, léase.

