CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE DIECINUEVE GUIÓN DOS MIL VEINTIUNO GUIÓN ASESORÍA JURÍDICA (19-2021-AJ), UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN SACATEPÉQUEZ, DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. En el municipio de San Juan Sacatepéquez, del departamento de Guatemala, el uno de julio del año dos mil veintiuno, comparecemos por una parte: a) **GABRIEL ALBERTO JUÁREZ PRADO**, de treinta años de edad, soltero, guatemalteco, comerciante, de este domicilio, me identifico con Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- número mil novecientos setenta y cinco, veintiséis mil seiscientos ocho, cero ciento diez (1975 26608 0110), extendido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala; y b) **LUIS RAFAEL JUAREZ PRADO**, de cuarenta y tres años de edad, soltero, guatemalteco, comerciante, de este domicilio, me identifico con Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- número dos mil quinientos cuarenta, cincuenta y un mil trescientos setenta y cinco, cero ciento diez (2540 51375 0110), extendido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala; a quienes en lo sucesivo podrán ser denominados indistintamente como **"LOS ARRENDANTES"**, señalamos como lugar para recibir notificaciones la séptima avenida seis guion veinticinco, zona dos, municipio de San Juan Sacatepéquez, departamento de Guatemala. Y por otra parte: el señor **JUAN CARLOS PELLECER AGUSTÍN**, de cincuenta años de edad, casado, guatemalteco, empresario, de este domicilio, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI-, con Código Único de Identificación -CUI- número dos mil doscientos cuatro, setenta y seis mil ciento ochenta y siete, cero ciento uno (2204 76187 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de **ALCALDE MUNICIPAL Y REPRESENTANTE LEGAL de la MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN SACATEPÉQUEZ, DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA,** calidad que acredita con el Acuerdo número diez guion dos mil diecinueve (10-2019), emitido por la Junta Electoral Departamental del departamento de Guatemala, con fecha nueve de julio de dos mil diecinueve (09/07/2019); y con la certificación del acta de toma de posesión del cargo número nueve guion dos mil veinte (9-2020), extendido por el Secretario Municipal, de la Municipalidad de San Juan Sacatepéquez departamento de Guatemala, con fecha quince de enero de dos mil veinte

(15/01/2020); entidad que posee el Número de Identificación Tributaria seis millones doscientos ochenta y cuatro mil ochocientos ochenta y cuatro (6284884); entidad quien en lo sucesivo podrá ser denominada indistintamente como **"LA MUNICIPALIDAD"** y/o **"LA ARRENDATARIA"**; señalo como lugar para recibir notificaciones en la séptima calle "A" y sexta avenida, zona uno, Plaza Cataluña, municipio de San Juan Sacatepéquez, departamento de Guatemala. Los comparecientes manifestamos: **a)** Ser de los datos de identificación consignados; **b)** Haber tenido a la vista la representación legal que el segundo compareciente ejercita, la cual es suficiente de conformidad con la ley y a nuestro juicio para celebrar el presente acto; y **c)** Hallamos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles, en uso de los cuales convenimos en celebrar **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE,** con base en lo regulado en los artículos: 43 literal e; 62 y 65 de la Ley de Contrataciones del Estado; artículo 59 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y artículos 5, 35 literales f, k, u; y 67 del Código Municipal, normas jurídicas conexas, y documentos relacionados. El presente Contrato de Arrendamiento queda contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: DE LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE** los arrendantes manifestamos de manera expresa que somos legítimos copropietarios del bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad, bajo el número de finca diecinueve mil cuatrocientos treinta (19430), folio ochenta y tres (83), del libro ciento noventa y tres (193), de Guatemala, dentro del cual se encuentra el **local comercial** identificado como "APARTAMENTO B", ubicado en la séptima avenida seis guion veintiuno, zona dos, Apartamento B, municipio de San Juan Sacatepéquez, departamento de Guatemala; con las medidas y colindancias que constan en su respectiva inscripción registral, lo cual se acredita con la certificación expedida por dicho. **SEGUNDA: DECLARACIÓN EXPRESA. LOS ARRENDANTES** declararamos expresamente: **a)** Que no somos deudores morosos del Estado, ni de las entidades a las que se refiere el artículo uno (1) de la Ley de Contrataciones del Estado; **b)** que no estamos comprendidos en ninguno de los casos que establece el artículo ochenta (80) de la referida Ley y el artículo sesenta (60) del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado; **c)** que sobre el bien inmueble objeto del presente contrato no pesan gravámenes, anotaciones ni limitaciones que puedan afectar los derechos de **LA MUNICIPALIDAD** o de terceros, obligandose en todo caso al saneamiento de ley; **d)** que conocemos

MUNICIPALIDAD SAN JUAN SAC. ALCALDIA DEPTO. DE GUATEMALA

las implicaciones legales respectivas en caso de lo declarado no fuere cierto; y, **e)** que el bien inmueble se encuentra en condiciones de habitabilidad. **TERCERA: DESTINO.** **LOS ARRENDANTES** manifestasmos que, por el presente acto, otorgamos en arrendamiento a **LA MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN SACATEPÉQUEZ**, el bien inmueble consistente en **local comercial** identificado como "APARTAMENTO B", identificado en la cláusula primera de este contrato, el cual será utilizado para el funcionamiento de una delegación de la Procuraduría de los Derechos Humanos (PDH), de conformidad con el **convenio de cooperación interinstitucional** suscrito entre la Procuraduría de los Derechos Humanos y la Municipalidad de San Juan Sacatepéquez, con fecha dieciocho de diciembre del año dos mil veinte. El local comercial consta de cinco ambientes y cumple con los requisitos de espacio, metraje accesibilidad al público, ubicación y condiciones adecuadas para ser arrendado. **CUARTA: CONDICIONES Y ESTIPULACIONES.** Los comparecientes manifestamos que el arrendamiento queda sujeto a las siguientes condiciones y estipulaciones: **a) DEL PLAZO:** el plazo se conviene en **seis (6) meses**, contados a partir del uno (1) de julio al treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), salvo lo dispuesto en la cláusula sexta de este contrato. El plazo del contrato podrá prorrogarse por periodos iguales por simple cruce de cartas, debiéndolo solicitar **LA ARRENDATARIA** al menos con diez días calendario de anticipación, quedando las mismas condiciones estipuladas dentro del presente contrato; **b) DE LA RENTA:** la renta total convenida por el uso del bien inmueble arrendado en el plazo estipulado, es de **VEINTICUATRO MIL QUETZALES EXACTOS (Q.24,000.00)**, que incluye el Impuesto al Valor Agregado -IVA-, que se cancelará mediante SEIS (6) pagos mensuales y consecutivos de CUATRO MIL QUETZALES EXACTOS (Q.4,000.00), cada uno. Las partes acuerdan que la factura la emitirá el señor Luis Rafael Juárez Prado la última semana de cada mes que corresponda y se cancelará en quetzales mediante cheque a favor del arrendante que facture o cualquier otra forma de pago que disponga la municipalidad, en las oficinas de la sección de Tesorería de **LA MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN SACATEPÉQUEZ**, ubicada en el primer nivel del palacio municipal situado en la séptima calle "A" y sexta avenida, zona uno, Plaza Cataluña, municipio de San Juan Sacatepéquez, departamento de Guatemala; con cargo a la partida presupuestaria siguiente: cero uno guion cero cero guion cero cero cero guion cero veintiuno guion cero cero cero guion ciento cincuenta y uno (01-00-

MUNICIPALIDAD SAN JUAN SAC. ALCALDIA DEPTO. DE GUATEMALA

000-021-000-151) vigente para el ejercicio fiscal dos mil veintiuno (2021), o la que designe la Dirección Administrativa Financiera Integrada de la Municipalidad de San Juan Sacatepéquez, para el efecto. **c) SERVICIOS:** Los pagos por concepto de servicio de agua potable y energía eléctrica serán por cuenta de **LA ARRENDATARIA** o de la Procuraduría de los Derechos Humanos, según acuerde la arrendataria. **d) LA ARRENDATARIA** tiene prohibido: I. Darle al bien inmueble arrendado destino diferente al estipulado anteriormente o realizar actividades contrarias a la ley, la moral, las buenas costumbres o que causen molestias a los vecinos; II. Depositar en el bien inmueble arrendado sustancias explosivas, salitrosas o de cualquier naturaleza que causen daño al bien inmueble. **LA ARRENDATARIA** será responsable de los daños que se causen derivado de la infracción de las prohibiciones pactadas. **e) MEJORAS ÚTILES: LA ARRENDATARIA** puede realizar modificaciones para el acondicionamiento del bien inmueble, pero estas no deberán afectar a la estructura del mismo, sin embargo queda autorizado para hacer las divisiones y tabicaciones que se requieran, las que podrá retirar al finalizar arrendamiento. Las mejoras que no fueren desmontables podrán quedar en el inmueble arrendado al finalizar la vigencia del presente contrato, previo acuerdo de pago con **LA ARRENDANTE. f) REPARACIONES POR DAÑOS:** Las reparaciones locativas posteriores y necesarias, consideradas menores en el bien inmueble arrendado, serán realizados por cuenta de **LA ARRENDATARIA**, las reparaciones necesarias provenientes de la mala calidad, deterioro o defecto de la construcción, consideradas mayores, deberán ser comunicadas por escrito y previamente por **LA ARRENDATARIA** al **ARRENDANTE**, para que las realice dentro de un plazo que no deberá exceder de cinco (5) días hábiles. **g) DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE: LA ARRENDATARIA** entregará el bien inmueble arrendado al **ARRENDANTE,** en las mismas condiciones en que lo recibe, salvo el deterioro por uso normal y reparaciones menores realizadas por cuenta de **LA ARRENDATARIA.** **QUINTA: DE LA FIANZA DE CUMPLIMIENTO.** **EL CONTRATISTA** se obliga a otorgar a favor y a entera satisfacción de **LA MUNICIPALIDAD**, una Fianza o Seguro de Caución de Cumplimiento de Contrato equivalente al diez por ciento (10%) del valor del presente Contrato Administrativo, así como la Certificación de Autenticidad de la misma, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 65 de la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento. Esta fianza deberá mantenerse vigente hasta que **LA MUNICIPALIDAD** extienda

constancia de haber recibido satisfactoriamente la obra ejecutada, objeto del presente Contrato Administrativo. La Fianza, juntamente con la Certificación de Autenticidad, deberá ser entregada a **LA MUNICIPALIDAD** dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de suscripción del Contrato Administrativo, previo a su aprobación; **SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Podrá darse por terminado el presente contrato en cualquiera de los siguientes casos: **a)** por concluirse el plazo para el cual fue estipulado, salvo la prórroga establecida con anterioridad; **b)** sin responsabilidad de **LA ARRENDATARIA** por incumplimiento total o parcial de **LOS ARRENDANTES**, en cuyo caso **LA ARRENDATARIA** le dará aviso por escrito, asimismo a la afianzadora, haciendo efectiva la fianza acompañando el documento que certifique el incumplimiento contractual extendido por la Municipalidad; **c)** sin responsabilidad de **LA ARRENDATARIA** por incumplimiento total o parcial de **LOS ARRENDANTES**, en cuyo caso **LA ARRENDATARIA** le dará aviso por escrito; **c)** por caso fortuito o causas de fuerza mayor, que a juicio de **LA ARRENDATARIA** justifique dicha medida; y **d)** por mutuo acuerdo entre las partes por causas debidamente justificadas. Asimismo, **LA ARRENDATARIA** podrá terminar el presente contrato antes de su vencimiento y sin incurrir en responsabilidad, en cualquier tiempo, estando obligado únicamente a dar el aviso por escrito a **LOS ARRENDATES. SÉPTIMA: INTERPRETACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.** Para la interpretación del presente Contrato Administrativo de Arrendamiento se estará conforme a su texto, según el sentido propio de las palabras, a su contexto, su tenor literal y de acuerdo a disposiciones legales aplicables, así también se tendrán como parte integral del mismo, los documentos quede él se relacionen; en caso de alguna controversia relativa al incumplimiento, interpretación, aplicación y efectos derivados del presente contrato, acordamos agotar la vía administrativa y conciliatoria y, de llegar a consensos, realizar la modificación que corresponda a este contrato, siempre que sea en beneficio y se vele por los intereses de **LA ARRENDATARIA** y no se violente norma jurídica alguna, debiendo quedar constancia con el expediente de lo acordado; en caso contrario, acordamos sometemos a la jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo. **OCTAVA: DELITOS**. **LOS ARRENDANTES**, manifestamos que conocemos las penas relativas a los delitos de perjurio y cohecho, así como las disposiciones contenidas en el Capítulo III del Título XIII del Decreto número 17-73 del Congreso de la República de Guatemala,

Código Penal, reformado por la Ley Contra la Corrupción, Decreto número 31-2012 del Congreso de la República de Guatemala, así otros que correspondan. Adicionalmente, conozco las normas jurídicas que facultan a la Autoridad Superior de **LA ARRENDATARIA** para aplicar las sanciones administrativas que pudieren corresponderme. **NOVENA: DE LA APROBACIÓN.** Los otorgantes, en la calidad con que cada uno actúa, expresamente manifestamos que aceptamos el presente Contrato Administrativo de Arrendamiento en todas y cada una de sus cláusulas. Hacemos constar que tuvimos a la vista todos los documentos relacionados e identificados en el cuerpo del este contrato, que leímos íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos en seis hojas de papel bond membretadas.

(f)_____
GABRIEL ALBERTO JUÁREZ PRADO

(f)_____
LUIS RAFAEL JUAREZ PRADO

(f)_____
JUAN CARLOS PELLECER AGUSTÍN

MUNICIPALIDAD SAN JUAN SAC. ALCALDIA DEPTO. DE GUATEMALA