La Tierra de Dios

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE NÚMERO CAABI GUION CERO CERO UNO DOS MIL DIECIOCHO (CAABI-0001-2018). En la Ciudad de Puerto Barrios, del departamento de Izabal, el dos (02) de enero de dos mil dieciocho (2018), comparecemos por una parte: **HUGO RENE SARCEÑO ORELLANA,** de cincuenta y un años de edad, casado, guatemalteco, Abogado y Notario, domiciliado en el departamento de Izabal, acredito mi identidad con el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación un mil setecientos treinta y seis, ochenta y seis mil uno, un mil ochocientos uno (1736 86001 1801); extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, Centroamérica; actúo en mi calidad de **ALCALDE MUNICIPAL** y por ende, Representante Legal de la Municipalidad de Puerto Barrios, departamento de Izabal, calidad que acredito con copia de Acuerdo número cero uno / dos mil quince (01/2015) de la Junta Electoral Departamental de Izabal del Tribunal Supremo Electoral, de fecha catorce de noviembre de dos mil quince; y certificación del acta número doble cero tres - dos mil dieciséis (003-2016), de fecha quince de enero del año dos mil dieciséis, extendida por el Secretario Municipal de Puerto Barrios, Departamento de Izabal; institución representada, que en lo sucesivo del presente contrato se le podrá denominar indistintamente **"LA PARTE ARRENDATARIA"** o **"LA MUNICIPAL",** por lo que señalo como lugar para recibir notificaciones la sede de la municipalidad ubicada en la quince calle entre quinta y sexta avenida de esta ciudad**;** y por la otra parte comparezco: **CARLOS FEDERICO RAMOS SALAS,** de cuarenta y siete años de edad, casado, Bachiller en Ciencias y letras con Orientación en Computación, guatemalteco, de este domicilio, quien me identifico con Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación número dos mil cuatrocientos treinta y nueve espacio cero cuatro mil cuatrocientos ochenta y siete espacio cero ciento uno (2439 04487 0101), extendido

por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, Centroamérica; actúo en calidad de **PRESIDENTE Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad **UNIÓN DE ESTIBADORES PORTUARIOS, SOCIEDAD ANONIMA;** calidad que acredito con copia simple del acta notarial de nombramiento de fecha doce de febrero de año dos mil diecisiete, elaborada por el Notario Héctor Rene Cerón Castellanos, misma que se encuentra debidamente registrada en el Registro Mercantil bajo el número de Registro cuatrocientos noventa y siete mil quinientos cincuenta (497550), folio cuarenta y siete (47), libro cuatrocientos veintinueve (429) de Auxiliares de Comercio, en la que se le nombra como **PRESIDENTE Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad denominada **UNIÓN DE ESTIBADORES PORTUARIOS, SOCIEDAD ANONIMA,** misma que se encuentra inscrita en el Registro número cincuenta y nueve mil cuatrocientos seis (59406), folio cincuenta (50), libro ciento cincuenta y tres (153) de Sociedades Mercantiles, que pasa a formar parte del presente instrumento; y señalo como lugar para recibir notificaciones la novena calle cuarta avenida de esta ciudad**, del municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal;** y en lo sucesivo del presente contrato se me podrá denominar indistintamente como **"LA PARTE ARRENDANTE".** Los comparecientes manifestamos encontrarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles, ser de los datos de identificación personal relacionados, que las representaciones que se ejercitan son suficientes, de conformidad con la ley y a nuestro juicio para la celebración del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE,** el cual queda contenido en las estipulaciones siguientes: **PRIMERA: FUNDAMENTO LEGAL**. El presente contrato se suscribe con base a lo que para el efecto establecen los artículos; último párrafo del treinta y seis (36) de la Ley Orgánica del Presupuesto, Decreto número ciento uno guión noventa y siete (101-97) del Congreso de la República: Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del

La Tierra de Dios

Estado para el Ejercicio Fiscal dos mil diecisiete (2017), Decreto número catorce guión dos mil quince (14-2015) del Congreso de la República; cuarenta y tres (43), literal e), y cuarenta y nueve (49) de la **Ley de Contrataciones del Estado**, Decreto cincuenta y siete guión noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas; veintiuno (21) del **Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado**, Acuerdo Gubernativo número un mil cincuenta y seis guión noventa y dos (1056-92); doscientos cincuenta y dos (252), doscientos cincuenta y cuatro (254), un mil quinientos diecisiete (1517) al un mil quinientos diecinueve (1519); un mil quinientos setenta y cuatro (1574) numeral segundo (2°), un mil quinientos setenta y nueve (1579), un mil ochocientos ochenta (1880), un mil ochocientos ochenta y uno (1881), un mil ochocientos ochenta y seis (1886), un mil ochocientos ochenta y siete (1887), un mil ochocientos ochenta y nueve (1889), un mil ochocientos noventa y uno (1891), un mil ochocientos noventa y dos (1892), un mil ochocientos noventa y cuatro (1894), un mil ochocientos noventa y cinco (1895), un mil ochocientos noventa y siete (1897), del un mil novecientos (1900) al un mil novecientos siete (1907), del un mil novecientos nueve (1909) al un mil novecientos doce (1912), del un mil novecientos quince (1915) al un mil novecientos veintinueve (1929), un mil novecientos treinta (1930) numerales primero (1º.), quinto (5º.) y sexto (6º.), del un mil novecientos treinta y cinco (1935) al un mil novecientos cuarenta (1940) numerales primero (1º.), tercero (3º.), cuarto (4º.) y sexto (6º.) del **Código Civil,** Decreto-Ley Número ciento seis (106); y, del uno (1) al tres (3) del Acuerdo Número A guión ciento diez guión dos mil trece (A-110-2013) de la Contraloría General de Cuentas. **SEGUNDA: ANTECEDENTES**. **A)** YO, **CARLOS FEDERICO RAMOS SALAS,** en la calidad con la que actúo, de la entidad que represento – Unión de Estibadores Portuarios, Sociedad Anónima es **propietaria de un lote de terreno ubicado en la finca urbana identificada** con número nueve mil

setecientos setenta y dos (9772) folio doscientos setenta y dos (272) libro veinte (20) E de Izabal, inscrita en el Registro General de la Propiedad, **ubicado en doce avenida entre doce y trece calle de Puerto Barrios, Izabal**, lo que acredito con la escritura pública número setenta (70) de fecha veinticinco de julio del año dos mil cinco, faccionada por la notaria Sandra Patricia García Ponce de Zedán b**)** Que sobre el bien inmueble objeto del presente contrato no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar los derechos de "LA PARTE ARRENDATARIA"**. B)** Yo, **HUGO RENE SARCEÑO ORELLANA,** manifiesto: i) Que mi representada la Municipalidad de Puerto Barrios, del departamento de Izabal, es una entidad descentralizada del Estado que tiene competencia y jurisdicción en todo el municipio para el cumplimiento de sus objetivos, atribuciones y funciones que le asigna la ley, para lo cual podrá establecer en el municipio centros de capacitación técnica temporales para generar el progreso económico de la población; Por lo anterior expuesto, la Municipalidad de Puerto Barrios creó la oficina de la Mujer y Desarrollo Rural en base al acta número ciento noventa y uno guión dos mil tres (191-2003), el cual establece "Asuntos varios, inciso o) .... ACUERDA: crear la Oficina de Atención a la Mujer Porteña... de acuerdo con los objetivos que a continuación se detallan: 1.Promover el consenso de todas las organizaciones existentes del área rural y urbana área para estructurar políticas de desarrollo humano exclusivas de la mujer... 3. Implementar programas de sostenibilidad dirigidos a la mujer promoviendo el desarrollo económico en la familia... 5.Realizar talleres educativos sobre los derechos en el contexto jurídico, laboral, familiar, sobre la participación cívica, política, y democrática de la mujer para promover espacios donde se desarrolle la mujer en niveles de liderazgo proactivo." Como también el acta número trece guión dos mil ocho (13-2008), establece "TERCERO: El señor Alcalde Municipal, informa que la Oficina de la Mujer quieren inaugurar dicha instalación el día siete de

La Tierra de Dios

marzo y desean que lleve el nombre de Oficina de la Mujer y Desarrollo Rural. El honorable Consejo Municipal, después de analizar lo expuesto por el señor Alcalde Municipal, en uso de las facultades que le concede el código municipal en vigencia, ACUERDA: Aprobar la inauguración de la Oficina de la Mujer, y que la misma tenga por nombre de Oficina de la Mujer y Desarrollo Rural" ii) Que la municipalidad ubicará **el Centro de Capacitación Municipal y Desarrollo Técnico Integral de la Municipalidad de Puerto Barrios, a cargo de la Dirección Municipal de la Mujer;** para el desarrollo de sus actividades en beneficio del desarrollo de la población; **sin embargo por carecer de inmuebles** para ese efecto requiere arrendar uno que reúna las condiciones adecuadas de habitabilidad y funcionamiento. **TERCERA: DEL ESTADO FÍSICO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO. Nosotros "LA PARTE ARRENDANTE"** manifestamos que el inmueble objeto del presente contrato consiste en un nivel con doce apartados (12) para oficina o salón de clase, cuatro (4) servicios sanitarios, una (1) lavandería (pila), y un (1) parqueo interno para moto y bicicleta; con servicio de agua potable y de energía eléctrica, todo en perfectas condiciones de uso y habitabilidad. **CUARTA: DEL ARRENDAMIENTO. "LA PARTE ARRENDANTE"** expresa que por este acto otorga en arrendamiento a **"LA MUNICIPALIDAD"** el inmueble identificado en la estipulación segunda, bajo las condiciones siguientes: **a) PLAZO**: El plazo del presente contrato de arrendamiento es de (12) meses, del dos (2) de enero al treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018); **b) RENTA**: La renta del inmueble se pacta en **CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO QUETZALES (Q. 5,835.00) MENSUALES**, precio que incluye el Impuesto al Valor Agregado –IVA-; **c) FORMA DE PAGO:** La renta **será pagada por "LA MUNICIPALIDAD"** a **"LA PARTE ARRENDANTE"** con cargo a las partidas presupuestarias identificadas con el número: cero uno punto cero cero punto

cero cero cero punto cero cero dos punto cero cero cero punto ciento cincuenta y uno punto treinta y uno punto cero ciento cincuenta y uno punto cero cero cero uno. (01.00.000.002.000.151.31.0151.0001); del presupuesto ordinario de la municipalidad de Puerto Barrios para el año dos mil dieciocho (2018), en moneda de curso nacional (Quetzales) y en la forma siguiente: doce **(12) pagos mensuales y consecutivos de CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO QUETZALES (Q. 5,835.00) cada uno**, que se realizaran dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento de cada mes, **c) CONDICIONES PARA EL PAGO DE LA RENTA. "LA PARTE ARRENDANTE"** deberá entregar para que se le realice el pago mensual la factura debidamente autorizada por la Superintendencia de Administración Tributaria –SAT-, emitida a nombre de MUNICIPALIDAD DE PUERTO BARRIOS; en el apartado de dirección se debe consignar: Puerto Barrios y en el apartado de NIT, el número siguiente: treinta y siete millones setecientos treinta y ocho mil novecientos diecisiete (37738917). **d) DEL PAGO**. Los pagos los realizará **"LA PARTE ARRENDATARIA" a través de cheque "no negociable" de la cuenta Única del Tesoro de la Municipalidad de Puerto Barrios**. **e) DEL DESTINO:** El inmueble relacionado en la estipulación segunda del presente contrato se destinará para el funcionamiento del **Centro de Capacitación Municipal y Desarrollo Técnico Integral de la Municipalidad de Puerto Barrios, a cargo de la Dirección Municipal de la Mujer; f) DEL PAGO DE LOS SERVICIOS. "LA PARTE ARRENDATARIA"** pagará mensualmente el consumo de los servicios de energía eléctrica, de conformidad con la factura que extiendan las entidades correspondientes. **g) DE LAS REPARACIONES. "LA PARTE ARRENDANTE"** se obliga a realizar las reparaciones necesarias que impidan la destrucción, el deterioro del inmueble dado en arrendamiento. Las reparaciones llamadas locativas serán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO" h) DE LAS PROHIBICIONES. "EL ARRENDATARIO "** tiene

La Tierra de Dios

prohibido subarrendar total o parcialmente el inmueble que recibe en arrendamiento, variar el destino del mismo, mantener sustancias corrosivas, salitrosas o explosivas que pongan en peligro la seguridad del inmueble que recibe en arrendamiento, o de terceros, responsabilizándose por cualquier daño que ocurra por incumplimiento en lo indicado. **i) DE LAS MEJORAS. "LA PARTE ARRENDATARIA"** podrá realizar las mejoras que considere necesarias al inmueble dado en arrendamiento con el objeto de optimizar el funcionamiento de sus oficinas e instalaciones, quedando éstas en beneficio de los mismos. Las mejoras que no sean separables se harán sin costo para **"LA PARTE ARRENDANTE"; "LA PARTE ARRENDATARIA"** se compromete a dejar el inmueble en las mismas condiciones en que los recibe, salvo pacto en contrario. **j) DERECHOS DE "LA PARTE ARRENDANTE"**. La falta de pago de tres mensualidades consecutivas o el incumplimiento de cualquiera de las condiciones estipuladas en el presente contrato, dará derecho a "LA PARTE ARRENDANTE" a dar por vencido el plazo del contrato y reclamar por la vía judicial correspondiente la desocupación de los inmuebles y al cobro de la cantidad adeudada. **k) OBLIGACIONES DE "LA PARTE ARRENDANTE". i)** Entregar el inmueble en perfectas condiciones de uso y habitabilidad, y respecto a los servicios de energía eléctrica, no deberán tener saldo pendiente a la fecha de iniciación del plazo del presente contrato y si por razones de facturación no pudiere evitarse dicho saldo "LA PARTE ARRENDANTE" deberá hacer el pago correspondiente; **ii)** Efectuar los pagos del Impuesto Único sobre Inmuebles correspondiente al inmueble objeto del presente contrato; **iii)** Permitir la inspección o inspecciones que realizará previa aviso el delegado de "LA PARTE ARRENDATARIA" durante la vigencia del contrato, con la finalidad de establecer el estado y funcionamiento del bien arrendado, así como el programa de mantenimiento que se hubiere establecido; **l) DERECHOS DE "LA PARTE ARRENDATARIA".** Tiene derecho a: i) Recibir el inmueble arrendado en buenas

condiciones de uso y habitabilidad, sin ninguna filtración o desperfecto; ii) Recibir los servicios de energía eléctrica y agua potable sin que exista saldo pendiente de pago, de lo contrario "LA PARTE ARRENDANTE" se obliga a realizar los pagos; iii) Realizar por medio de la persona que se designe y durante la vigencia del presente contrato y previo aviso a "LA PARTE ARRENDANTE", la inspección o inspecciones del bien inmueble arrendado, con la finalidad de establecer el estado y funcionamiento del bien arrendado, de la cual generará un reporte que trasladará a "LA PARTE ARRENDATARIA". iv) En el caso que el presente contrato terminara anticipadamente sin responsabilidad de "LA MUNICIPALIDAD", no está obligado al pago de las rentas de los meses faltantes para la finalización del plazo. **m) OBLIGACIONES DE "LA PARTE ARRENDATARIA". i)** Pagar la renta en la forma convenida en el presente contrato; **ii)** Mantener en buenas condiciones el inmueble que se da en arrendamiento; y, **iii)** Devolver el inmueble en el mismo estado en que le fue entregado, salvo desperfectos inherentes por el uso del mismo. **n) TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato se dará por terminado cuando ocurra cualquiera de las circunstancias siguientes: **i)** Por el vencimiento del plazo fijado en el presente contrato, por disposición de la ley, o por estar insatisfecho el objeto del arrendamiento. **ii)** Por convenio expreso de las partes. **iii)** Por la rescisión del contrato por mutuo acuerdo. **iv)** Por pérdida o destrucción total del inmueble arrendado. **v)** Por caso fortuito o de fuerza mayor que hagan innecesario el contrato o que afecten su cumplimiento. **vi)** Por decisión unilateral tomada por una de las partes y aceptada por la otra, por no convenir a sus intereses, con dos meses de anticipación, en cuyo caso dicho acuerdo se pacta que no generará responsabilidad o pago alguno para ambas partes. **ñ) DE LAS CONTROVERSIAS.** Toda controversia relativa al cumplimiento, interpretación, aplicación y efectos del presente contrato se someterá a la Jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo; y lo relacionado

La Tierra de Dios

con el cumplimiento de las condiciones contractuales se sustanciaran en el juzgado de orden civil competente. **QUINTA: ESTIPULACIÓN RELATIVA AL COHECHO**. Yo, "LA PARTE ARRENDANTE" manifiesto que conozco las penas relativas al delito de cohecho así como las disposiciones contenidas en el Capítulo romano tres (III) del Título romano trece (XIII) del Decreto diecisiete guión setenta y tres (17-73) del Congreso de la República, Código Penal. Adicionalmente, las normas jurídicas que facultan a la Autoridad Superior de **"LA PARTE ARRENDATARIA"** para aplicar las sanciones administrativas que pudieren correspondernos, incluyendo la inhabilitación en el Sistema GUATECOMPRAS, si fuere el caso. **SEXTA: ACEPTACIÓN. HUGO RENE SARCEÑO ORELLANA,** en Representación Legal de la Municipalidad de Puerto Barrios; **y CARLOS FEDERICO RAMOS SALAS** , en la calidad con que actúo, expresamente manifestamos nuestra conformidad con todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el presente contrato, el cual consta de cinco (5) hojas de papel bond, tamaño oficio impresas en ambos lados, con membrete de la Municipalidad de Puerto Barrios, del departamento de Izabal. Leído lo escrito y enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales lo ratificamos, aceptamos y firmamos.

f. UNION DE ESTIBADORES PORTUARIOS S.A. UNESPO

f. MUNICIPALIDAD DE PUERTO BARRIOS, IZABAL ALCALDE MUNICIPAL

En la ciudad de Puerto Barrios, Izabal, el dos (02) de enero de dos mil dieciocho (2018), como Notaria **DOY FE:** Que las firmas que anteceden son AUTENTICAS: **HUGO RENE SARCEÑO ORELLANA,** persona de mi anterior conocimiento y por el señor **CARLOS FEDERICO RAMOS SALAS,** quien me identifico con Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación número dos mil cuatrocientos treinta y nueve espacio cero cuatro mil cuatrocientos ochenta y siete espacio cero ciento uno (2439 04487 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República

de Guatemala, Centroamérica; firmas que calzan el **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE NÚMERO CAABI GUION CERO CERO UNO GUION DOS MIL DIECIOCHO (CAABI-001-2018)** de la presente fecha, quienes firman con la infrascrita Notaria la presente acta de legalización.

f. UNION DE ESTIBADORES PORTUARIOS UNESPO

f. MUNICIPALIDAD DE PUERTO BARRIOS, IZABAL ALCALDE MUNICIPAL

ANTE MÍ:

ABOGADOS Y NOTARIOS GUATEMALA AH-0141923 Q 10.00 DIEZ QUETZALES TIMBRE NOTARIAL

REPUBLICA DE GUATEMALA 277350 2018 TIMBRE CINCO QUETZALES

LICENCIADO
Edvin Adan Pinto Picon
ABOGADO Y NOTARIO