13

PROTOCOLO

UNA DE CATORCE

REGISTRO

Nº 815252

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

NUMERO TRECE. En la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, el día cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, ante mí: **LÁZARO ALBERTO XUYÁ VELÁSQUEZ,** Notario, comparecen por una parte: **a)** El Licenciado **ANDRES ALONSO DIAZ,** quien manifiesta ser de cuarenta y dos años de edad, casado, de nacionalidad colombiana, Ejecutivo, con domicilio en el departamento de Guatemala, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- de extranjero domiciliado con Código Único de Identificación -CUI- número tres mil ochocientos veinte espacio, setenta y siete mil novecientos treinta y ocho espacio, cero ciento uno (3820 77938 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala -RENAP- quien comparece en su calidad de **GERENTE ADMINISTRATIVO Y REPRESENTANTE LEGAL** de la sociedad mercantil denominada **PORTALIS DEVELOPMENTS, SOCIEDAD ANÓNIMA** calidad que acredita mediante Acta Notarial de Nombramiento de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintidós, autorizada en Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala por la Notaria Natalia Banús Asturias, documento que quedó inscrito en el Registro Mercantil General de la República al número seiscientos ochenta mil trescientos seis (680306) folio ciento ochenta y cuatro (184) del libro ochocientos diez (810) de Auxiliares de Comercio; entidad que podrá denominarse en el transcurso del presente contrato como **LA ARRENDADORA;** y **b)** por la otra parte comparece el licenciado **YENER HAROLDO PLAZA NATARENO,** de sesenta y cinco años de edad, casado, de nacionalidad guatemalteca, Abogado y Notario, con domicilio en el departamento de Sacatepéquez, quien es persona de mi anterior conocimiento y quien además se identifica con Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- número un mil ochocientos sesenta y ocho espacio, catorce mil quinientos setenta y siete espacio, cero trescientos ocho (1868 14577 0308) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala -RENAP-, quien actúa en su calidad de Alcalde Municipal y en representación legal de la Municipalidad de San Lucas Sacatepéquez, del departamento de Sacatepéquez, **calidad que acredita con:** a) El acuerdo número CERO OCHO guion DOS MIL VEINTITRÉS (08-2023) de fecha veinte de julio de dos mil veintitrés, dado por la Honorable Junta Electoral Departamental de Sacatepéquez, en la que consta la adjudicación del cargo de Alcalde Municipal del Municipio de San Lucas Sacatepéquez, del departamento de Sacatepéquez, al licenciado **YENER HAROLDO PLAZA NATARENO;** b) Certificación de Acta de Toma de Posesión con número CERO CUATRO GUION DOS MIL VEINTICUATRO (04-2024)

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Lic. Lázaro Alberto Xuyá Velásquez
ABOGADO Y NOTARIO

del libro número VEINTITRÉS de Actas de sesiones Extraordinarias del Concejo Municipal de San Lucas Sacatepéquez, Departamento de Sacatepéquez, de fecha quince de enero de dos mil veinticuatro, en la que consta la adjudicación del cargo de Alcalde Municipal del municipio de San Lucas Sacatepéquez, del departamento de Sacatepéquez, al licenciado **YENER HAROLDO PLAZA NATARENO,** Certificación extendida por el Secretario Municipal del municipio de San Lucas Sacatepéquez, departamento de Sacatepéquez, el día ocho de febrero de dos mil veinticuatro, y a la Municipalidad de San Lucas Sacatepéquez, departamento de Sacatepéquez, en el curso del presente instrumento se le denominara indistintamente como **LA ARRENDATARIA. Como Notario DOY FE: a) que tengo a la vista la documentación relacionada de las representaciones que se ejercitan, y que las mismas son suficientes de conformidad con la ley y a mi juicio para la celebración del presente acto; b)** que los comparecientes BAJO JURAMENTO DE LEY y advertidos de las penas relativas al DELITO DE PERJURIO me aseguran ser de los datos de identificación personal anotados, y de la calidad acreditada; c) hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y d) que por el presente instrumento celebran **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE** que queda contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: A) DEL ÁREA OBJETO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE:** Manifiesta bajo juramento el señor **ANDRES ALONSO DIAZ,** que su representada, la entidad **PORTALIS DEVELOPMENTS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, se encuentra autorizada de conformidad con lo que se prescribe en la literal B de la cláusula primera del presente instrumento para dar en arrendamiento la finca filial que se encuentra inscrita en el Registro General de la Propiedad de la zona central al número **UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO, (1478), FOLIO CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO (478) DEL LIBRO TRES E (3E) DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE SACATEPÉQUEZ**, con las medidas y colindancias que constan en su respectiva inscripción de dominio, la cual fue desmembrada del bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número **NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS (9423), FOLIO CUATROCIENTOS VEINTITRÉS (423), DEL LIBRO CIENTO DIECINUEVE E (119E) DE SACATEPÉQUEZ,** con las medidas y colindancias que constan en la cuarta inscripción de dominio del inmueble, en adelante la **"FINCA MATRIZ"**. Sobre dicho inmueble, **LA ARRENDADORA** desarrolló un centro comercial denominado **"LAS PUERTAS SAN LUCAS"**, en adelante el **"CENTRO COMERCIAL"** ubicado en la séptima (7a.)

REGISTRO

Nº 815253

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

calle Carretera Interamericana uno guion diecisiete (1-17), zona uno (1) San Lucas Sacatepéquez, Sacatepéquez, dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento que forma parte integra del referido **"CENTRO COMERCIAL"**. Por Advertencia del infrascrito Notario **LA ARRENDADORA** declara que sobre el inmueble objeto del presente contrato no pesan anotaciones, gravámenes, ni limitaciones, de ninguna naturaleza, salvo las siguientes: i. Hipoteca en garantía de **"EL INMUEBLE"** a favor de **BANCO AGROMERCANTIL, SOCIEDAD ANÓNIMA**, como consta en su primera inscripción de dominio; y ii. Los elementos comunes y limitaciones que soporta y goza y que consta en la **"FINCA MATRIZ"**, del cual fue desmembrado el inmueble objeto del presente contrato, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, declarando los comparecientes en las calidades con que actúan de conocer dicho acontecimiento. En este caso, **"LA ARRENDATARIA"** manifiesta que está enterada y acepta que en virtud de este contrato queda automáticamente sometida en forma irrestricta a dicho régimen jurídico, así como a su Reglamento de Copropiedad y Administración, así como una copia de todos los demás reglamentos que rigen al "CENTRO COMERCIAL". **SEGUNDA: DEL ARRENDAMIENTO. A) DEL LOCAL COMERCIAL:** Indica el señor **ANDRES ALONSO DIAZ** que, por el presente acto, su representada, da en arrendamiento a **LA MUNICIPALIDAD DE SAN LUCAS SACATEPÉQUEZ, DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ**, la finca filial denominada como **LOCAL CIENTO NUEVE (109)**, descrita anteriormente. Dicho **"LOCAL COMERCIAL"** se otorga en arrendamiento de conformidad con las estipulaciones siguientes: B) **PLAZO DEL ARRENDAMIENTO:** El plazo del arrendamiento será de **CUATRO AÑOS**, contados a partir del **QUINCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, VENCIENDO EL CATORCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIOCHO**, plazo que podrá ser prorrogado a voluntad y elección de **LA ARRENDADORA** por un periodo igual, mayor o menor, según lo que acuerden ambas partes, siempre y cuando "la Arrendataria" se encuentra al dia y tenga un buen récord de haber cumplido con sus obligaciones y tomando en cuenta lo indicado en el numeral romano ii) siguiente. En caso que **LA ARRENDADORA** recibiere una o más de las rentas correspondientes a uno o más de los meses subsiguientes al vencimiento del contrato, sin haber prorrogado el contrato en la forma aquí convenida, se hará con la reserva que dicho acto no constituirá ni se considerará en forma alguna, prórroga del contrato y/o del plazo del mismo por tiempo indefinido, sino únicamente deberá entenderse como prórroga por el mes o meses cuya renta se haya recibido. En todo caso la relación

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Lic. Lázaro Alberto Xuyá Velásquez
ABOGADO Y NOTARIO

contractual se regirá por el presente contrato hasta el día en que **LA ARRENDADORA** reciba a su entera satisfacción el inmueble objeto del arrendamiento y se le hayan cancelado en su totalidad cualesquiera obligaciones a cargo de **LA ARRENDATARIA**. Queda expresamente convenido que **LA ARRENDATARIA** se obliga a cancelar la totalidad del monto establecido por mes de renta, aun cuando no haya utilizado el **LOCAL COMERCIAL** por todos los días comprendidos en el mes. i) Disposición Especial en cuanto a la Prórroga del Plazo. **LA PARTE ARRENDATARIA** renuncia al derecho de tanteo establecido en el artículo mil ochocientos ochenta y seis (1886) del Código Civil, a pesar de que haya cumplido a cabalidad con todas las obligaciones del presente contrato. c) **RENTA. i) RENTA MENSUAL:** "**LA ARRENDATARIA**" deberá pagar en concepto de renta la cantidad de **TRECE MIL CUATROCIENTOS QUETZALES CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS (Q.13, 400.96)** mensuales que ya incluyen el impuesto al Valor Agregado -IVA-. **ii) Depósito en Garantía:** Las partes manifiestan que es su deseo dejar constancia que NO fue entregado Depósito en Garantía. **iii) Forma y Lugar de pago: LA ARRENDATARIA** deberá cancelar la renta convenida en forma mensual y anticipada, a más tardar dentro de los primeros veinte (20) días calendario de cada mes, en las oficinas de Administración de **LA ARRENDADORA**, ubicadas en el "**CENTRO COMERCIAL**", en horas y días hábiles, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno. Con el objeto de facilitar el pago de la renta y demás obligaciones de los arrendatarios del "**CENTRO COMERCIAL**", **LA ARRENDADORA** podrá modificar el lugar antes señalado para el pago de la renta, asimismo el nombre de la persona individual o jurídica a quien deba emitirse el pago correspondiente, circunstancia que le será debidamente notificada en su oportunidad a **LA ARRENDATARIA**, por escrito. **iv) Mora en el pago de la Renta, Cuota de Mantenimiento, Publicidad y Servicios Varios:** El atraso en el pago de la RENTA, cuotas de MANTENIMIENTO, de PUBLICIDAD o de cualesquiera otras cuotas ordinarias, extraordinarias o servicios adicionales, que pudiese **LA ARRENDATARIA** llegar a contratar con **LA ARRENDADORA** o la Administración del "**CENTRO COMERCIAL**", dará derecho a **LA ARRENDADORA** a cobrar intereses moratorios calculados sobre la base del cinco por ciento (5%) mensual, sobre el valor de las facturas que en concepto de renta, cuota de mantenimiento, publicidad o servicios varios se encuentren vencidos, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven por el incumplimiento respectivo de conformidad con lo que establece más adelante; **v) Pago de la renta mediante cheque sin Provisión de Fondos:** En caso **LA ARRENDATARIA** hiciere efectivo el pago de la renta

REGISTRO

Nº 815254

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

mediante cheque sin provisión de fondos, dará derecho a **LA ARRENDADORA** *al cobro adicional del monto que este* determine en concepto de gastos administrativos. Adicionalmente advertirá a **LA ARRENDATARIA** que deberá hacer efectivo el pago a más tardar dentro de los dos días siguientes de haberse rechazado el mismo, en cuyo caso, **LA ARRENDADORA** podrá exigir a **LA ARRENDATARIA** que efectué el pago ya sea en efectivo o mediante cheque de *caja, sin perjuicio que* **LA ARRENDATARIA** *cubra los intereses moratorios generados por el atraso respetivo.* Asimismo, **LA ARRENDADORA**, podrá disponer que **LA ARRENDATARIA** continúe efectuando todos sus pagos hasta la finalización del plazo del contrato, en efectivo o mediante cheque de caja. En caso de suceder nuevamente que **LA ARRENDATARIA** efectué cualquier pago de *renta, cuota de mantenimiento o publicidad, servicios varios o cualquier otro pago mediante cheque sin provisión de fondos, dará derecho a* **LA ARRENDADORA** *a dar por* terminado al arrendamiento de inmediato, sin responsabilidad de su parte, pudiendo exigir a **LA ARRENDATARIA** el pago en efectivo de la renta adeudada; sin perjuicio de las acciones procesales aplicables tal caso y/o el enjuiciamiento penal por estafa mediante cheque; **vi) Moneda de pago: "LA ARRENDATARIA"** pagará la RENTA en *la moneda pactada, es decir, en Quetzales y se deberá facturar la misma en esta misma moneda.* **vii) Incremento de la renta**. La renta referida en el apartado uno romano i) anterior se incrementará anualmente en un cinco por ciento (5%) anual a partir del segundo año de arrendamiento, adicionado al pago de la renta a partir del mes de febrero del año dos mil veinticuatro. **D) ENTREGA DEL "LOCAL COMERCIAL".** Las partes manifiestan que **LA ARRENDADORA** *entregó el* **"LOCAL COMERCIAL"** *a* **LA ARRENDATARIA**, *con los elementos que a continuación* se detallan, i) Piso cerámico; ii) Las paredes construidas con tabla yeso o similar, iii) vitrina y puerta de ingreso y egreso a dicha área a arrendarse. A partir de que se entrega el **"LOCAL COMERCIAL"**, todos los trabajos de adaptación de dicha área, sin excepción alguna, serán responsabilidad y a costa de la **"LA ARRENDATARIA"**, *debiendo todos los trabajos ser aprobados por* **LA ARRENDADORA** *o por la Administración del* **CENTRO COMERCIAL** y efectuado de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Diseño y Construcción del **"CENTRO COMERCIAL"** iv) Instalaciones eléctricas; v) servicio telefónicb corriendo a cargo de **"LA ARRENDATARIA"** el costo de servicios. vi) medidor de agua estando a cargo de **"LA ARRENDATARIA"** el pago de *consumo de este servicio, así mismo correrán por su cuenta los consumos ordinarios y extraordinarios por el servicio*

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Lic. Lázaro Alberto Xuyá Velásquez
ABOGADO Y NOTARIO

de energía eléctrica. Las partes de común acuerdo convienen que cualquier modificación a las instalaciones originales del **"LOCAL COMERCIAL"** objeto del presente contrato se pactarán por escrito mediante documento que formará parte de esta relación contractual, documento que deberá ser firmado por ambas partes en señal de aprobación o que también a requerimientos de **LA ARRENDADORA**, deberá constar en escritura pública como modificación o ampliación de este contrato. Dichas modificaciones serán a costa de **LA ARRENDATARIA**, previa aprobación escrita de **LA ARRENDADORA** y ejecutada por esta última. Las partes continúan manifestando que si hicieran modificaciones en las instalaciones originales del **"LOCAL COMERCIAL"** objeto del presente contrato, dichas modificaciones quedan a beneficio del inmueble no serán reembolsables y solo podrán ser removidas al concluir con la relación contractual; siempre y cuando dicha remoción no le cause daños a las instalaciones realizadas ni al **"LOCAL COMERCIAL" E) PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**: será responsabilidad exclusiva de **LA ARRENDATARIA** y a su costa el tramitar y obtener todos y cada uno de los permisos, licencias y autorizaciones que se requieran para la adecuada utilización, operación y explotación del **"LOCAL COMERCIAL"** conforme a los fines a los que se refiere el presente contrato. **F) CUOTA DE MANTENIMIENTO**. Por concepto de cuota de mantenimiento, **LA ARRENDATARIA** deberá pagar por este concepto un total de **UN MIL SETECIENTOS VEINTE QUETZALES CON SESENTA CENTAVOS (Q.1, 720.60)** mensuales que ya incluyen el impuesto al Valor Agregado -IVA-. Cuota que podrá variar a criterio de la Asamblea de Copropietarios debiendo notificar la misma a **LA ARRENDATARIA** a través de la Administración, para hacerse efectiva un mes después de su notificación. La cuota de mantenimiento deberá ser pagada de la misma forma en la que se paga la renta. **G) DESTINO DEL "LOCAL COMERCIAL". LA ARRENDATARIA** destinará el **"LOCAL COMERCIAL"** para el establecimiento y la operación de una **SEDE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN LUCAS SACATEPÉQUEZ**, dedicada a la operación de una oficina municipal que preste servicio al cliente y realice diversos cobros que realiza la Municipalidad de San Lucas Sacatepéquez. Sin el consentimiento expreso de **LA ARRENDADORA**, el **"LOCAL COMERCIAL"** no podrá destinarse para un uso diferente al anteriormente relacionado. Así mismo, las partes acuerdan que en caso **LA PARTE ARRENDATARIA** quisiese variar lo expresamente establecido en la presente literal, deberá necesariamente contar con la autorización expresa y por escrito de **LA PARTE ARRENDANTE** siendo fundamental mantener el mix comercial que la

REGISTRO

Nº 815255

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

Administración define. h) **OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA:** Por la naturaleza del **"LOCAL COMERCIAL" Y DEL "CENTRO COMERCIAL"** del que forma parte **LA ARRENDATARIA** está obligada a los siguiente: i) Mantener el negocio que instaló en el **"LOCAL COMERCIAL"** funcionando con todos sus elementos, servicios, publicidad, rotulación, iluminación, dependientes o empleados, facturación aprobada por la Superintendencia de Administración Tributaria o bien la autoridad correspondiente, patente de empresa, patentes exigidas por las leyes tributarias en el país, licencias y autorizaciones exigidas por las dependencias administrativas de gobierno aplicables al negocio, alarma y sistema de vigilancia propia, seguro contratado y cuanto otro elemento que sea indispensable para el eficaz funcionamiento del negocio instalado en el **"LOCAL COMERCIAL"** de tal forma que se cumpla con la naturaleza y vocación del **"CENTRO COMERCIAL". LA ARRENDATARIA** deberá en todo caso seguir la recomendación que haga la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** en cuanto a la empresa que deba realizar la instalación del sistema de vigilancia de circuito cerrado (CCTV) y alarma. ii) A mantener el **"LOCAL COMERCIAL"** desde el día de su apertura al público en perfecto estado de funcionamiento con sus servicios funcionando con sus patentes, licencias y autorizaciones vigentes con absoluta limpieza y con las más altas exigencias de higiene, manteniéndolo tanto en su parte interna como externa en perfecto estado de funcionalidad, limpieza y orden, presentando en forma atractiva y profesional sus mercaderías, así como los servicios que ofrezca al público. iii) Será responsable porque el personal que contrate y labore en el negocio que instale en el **"LOCAL COMERCIAL"** sean personas honorables, carentes de antecedentes penales y policiacos y pulcros con su vestimenta y presentación, impidiendo en su total responsabilidad, el ingreso a laborar a aquellos dependientes que se presenten en estado de ebriedad o con síntomas de estar bajo la influencia de drogas o estupefacientes; iv) Desechar o disponer de la basura de acuerdo a las normas de limpieza y recolección de basura que emita la Administración **"CENTRO COMERCIAL"**; v) Fumigar como mínimo trimestralmente el **"LOCAL COMERCIAL"**, o con la prioridad que indique la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** y entregar a la parte La Arrendante la constancia respectiva de dicha actividad; vi) Instalar y mantener a su costa en el interior del **"LOCAL COMERCIAL"**, el equipo necesario contra incendios que la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** le determine: de cero a trescientos metros cuadrados deberá contar como mínimo con un extintor para todo tipo de fuego tipo ABC (polvo químico) de por lo menos cinco libras por cada trescientos metros

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Lic. Lázaro Alberto Xuyá Velásquez
ABOGADO Y NOTARIO

cuadrados adicionales por el **"LOCAL COMERCIAL"** deberá contar con un extintor adicional y estos deban estar debidamente autorizados y regulados en forma permanente por la empresa proveedora de los mismos, los cuales deberán estar en un lugar accesible y a la vista. vii) Velar por el adecuado manteamiento y limpieza de todo el **"LOCAL COMERCIAL"** y del equipo mobiliario que en la misma se instale. viii) Mantener una relación de cordialidad y colaboración con la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** y con los demás arrendatarios del mismo; ix) Demostrar que posee las licencias de marcas de los productos nacionales y extranjeros o propiedad de terceras personas, que manejen su negocio a través de una carta original que extienda el franquiciador o propietario de la marca y demostrar de forma fehaciente y a satisfacción de **LA ARRENDADORA** que cuenta con la autorización respectiva para vender los productos amparados con dichas marcas, de tal forma que se eviten la piratería o competencia desleal en detrimento de su negocio, los demás arrendatarios y del **"CENTRO COMERCIAL"**; x) A respetar la existencia de otras marcas ajenas a las suyas en otros locales que operen en el **"CENTRO COMERCIAL"** y en caso contrario, demostrar que posee la licencia de uso de la marca respectiva y obtener la autorización por escrito de **LA ARRENDADORA** o de la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"**; xi) Aceptar y obligarse a cumplir con el Régimen de Propiedad Horizontal al que será sometido el **"CENTRO COMERCIAL"**, con el correspondiente Reglamento de Copropiedad y Administración al que éste quede sujeto, así como cumplir, con las normas de convivencia y demás regulaciones que rijan el **"CENTRO COMERCIAL"**, el Reglamento de Operación del **"CENTRO COMERCIAL"**, El Reglamento de Diseño y Construcción del **"CENTRO COMERCIAL"** y las normas de convivencia y demás regulaciones que rijan **"EL CENTRO COMERCIAL"**; xii) Utilizar la decoración adecuada al lugar, siempre que ella sea acorde y consistente con el concepto de diseño, la elegancia y calidad del **"CENTRO COMERCIAL"**, de conformidad con el Reglamento de Operación y el Reglamento de Diseño y Construcción y en todo caso ajustarse según las directrices de **LA ARRENDADORA**; xiii) Respetar los Reglamentos que en materia de rótulos y publicidad dicte el Reglamento de Diseño y Construcción del **"CENTRO COMERCIAL"**, aceptando desde este momento que los rótulos de su negocio deberán ser aprobados por la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"**, respetándose las dimensiones, tamaños, escalas, colores, pesos y demás elementos intrinsecos de un rótulo. **LA ARRENDATARIA** desde ya acepta la autoridad que tiene la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** para instalar, diseñar,

REGISTRO

Nº 815256

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

autorizar, remover y en cualquier forma disponer de la existencia de rótulos, calcomanías de vitrina, y cualquier otro medio publicitario que no cumpla conforme lo establecido en el reglamento de Copropiedad y Administración o en cualquier otro manual que regule lo conducente, **LA ARRENDADORA** o ésta a través de la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"**, podrá otorgar a **LA ARRENDATARIA** espacios en el **"CENTRO COMERCIAL"**, tales como *banners, cajas de luz y otros que sean establecidos, y el costo de dichos espacios será determinado según los planes* de publicidad de la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** y a un costo por aparte del pactado en el presente contrato, teniendo que ajustarse a las condiciones establecidas por **LA ARRENDADORA** en dicha materia; xiv) Respetar los Reglamentos que en materia de fachadas y dibujos en el frente del **"LOCAL COMERCIAL"** se dicten *aceptando desde este momento que la fachada y cualquier otro dibujo o escultura que desee incorporar en la parte* externa de frente del **"LOCAL COMERCIAL"** deberá ser aprobado por la Administración. **LA ARRENDATARIA** desde ya acepta la autoridad que tiene la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** para autorizar, desautorizar y remover fachadas, dibujos, esculturas y trabajos que no sean autorizados previamente por ella, a costa de **LA ARRENDATARIA**; *xv) En la medida que su estrategia publicitaria lo permita, utilizar en su propaganda y anuncios* impresos, escritos y televisivos, el logotipo del **"CENTRO COMERCIAL"** previamente autorizado por **LA ARRENDADORA**, para lograr una mejor localización e identidad de su establecimiento; xvi) A solicitar por escrito autorización de **LA ARRENDADORA** o de la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** para incorporar sistemas *de publicidad dentro del* **"CENTRO COMERCIAL"** *y sus áreas de uso Público; xvii) Ser la única responsable por el* equipo mobiliario, mercadería, y demás objetos que tenga o instale en el **"LOCAL COMERCIAL"**. En caso de incendio terremoto o cualquier otro siniestro o caso fortuito o de fuerza mayor, no tendrá derecho a reclamar de **LA ARRENDADORA**, ningún pago o indemnización alguna, pues **LA ARRENDATARIA** deberá contratar por su propia *cuenta los seguros necesarios para cubrir ese tipo de riesgos, que además cubran a terceros obligándose a entregar a* **LA ARRENDADORA** constancia de dicho seguro dentro de los sesenta días calendario siguientes a la entrega del **"LOCAL COMERCIAL"**. **LA ARRENDADORA** se reserva el derecho de revisar que dicho seguro se mantenga vigente durante todo el periodo contractual; xviii) Asumir toda responsabilidad derivada de sus relaciones con *trabajadores, dependientes o administradores a su servicio, obligándose a mantener a* **LA ARRENDADORA** libre de

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Lic. Lázaro Alberto Xuyá Velásquez
ABOGADO Y NOTARIO

cualquier reclamación que por este concepto se le hiciere. Por lo tanto **LA ARRENDATARIA** será la única responsable por el pago de las prestaciones laborales de seguridad social y de cualquier otra índole que correspondan a los trabajadores y personas que ésta contrate directamente para laborar dentro del **"CENTRO COMERCIAL"**; xix) Utilizar el **"LOCAL COMERCIAL"** dentro de los horarios de funcionamiento y operación que se establezcan en los diferentes Reglamentos que rijan al **"CENTRO COMERCIAL"**; xx) **LA ARRENDATARIA** deberá abrir y operar en el **"LOCAL COMERCIAL"** en los horarios de atención al público que fije la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"**, debiendo permanecer abiertas durante todo el año, los siete días de la semana con excepción de ciertas fechas declaradas como asuetos oficiales en Guatemala, siendo estos el Viernes Santo, el veinticinco de diciembre y el uno de enero. **LA ARRENDATARIA** se obliga a abrir el **"LOCAL COMERCIAL"** y operar en el horario que se establezca, así como extender las jornadas en aquellas fechas en que la demanda comercial lo exija o bien que exista una solicitud al respecto por parte de la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** siendo **LA ARRENDATARIA** la única responsable ante su personal por el pago de jornadas extraordinarias y demás obligaciones derivadas de variaciones en el horario de operación. xxi) Pagar con puntualidad las cuotas que resultaren de la prestación y suministro de energía eléctrica, teléfono, internet, servicio de agua y otros que al **"LOCAL COMERCIAL"** corresponda, debiendo acreditar todos lo meses a **LA ARRENDADORA**, fehacientemente que los pagos por dichos conceptos sean efectuados. Con respecto al servicio de energía eléctrica, para continuar gozando del mismo, es imprescindible que **LA ARRENDATARIA** además de estar al día en el pago de las cuotas por dicho servicio, esté al día en el pago de la renta, cuota de mantenimiento y cualquier otro cargo relacionado con cualquier servicio, ya que el incumplimiento en el pago de dichos conceptos será también causa justa para dar por terminado inmediatamente el presente contrato; xxii) **LA ARRENDATARIA** estará obligada a hacer del conocimiento de **LA ARRENDADORA**, dentro de las veinticuatro horas siguientes al momento en que se presente, todo hecho o acto por el cual se prive a **LA ARRENDATARIA** o se le pretenda privar total o parcialmente, del uso o de la posesión del **"LOCAL COMERCIAL"**. **LA ARRENDATARIA** será responsable por los daños y perjuicios que cause a **LA ARRENDADORA** por la omisión respecto de las obligaciones que a cargo de la primera se deriven de este numeral; xxiii) **LA ARRENDATARIA** será responsable de todo daño, pérdida o menoscabo que el **"LOCAL COMERCIAL"** sufra, desde la fecha en que el mismo sea recibido por **LA**

REGISTRO

Nº 815257

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

ARRENDATARIA *a su entera satisfacción y hasta tanto el mismo no sea devuelto a* **LA ARRENDADORA**; xxiv) Contratar al personal necesario para la atención al público dentro del **"LOCAL COMERCIAL"**. No será responsabilidad de **LA ARRENDADORA** los daños, perdidas, robos, de los bienes de **LA ARRENDATARIA** o de terceros, independientemente que los mismos se encuentren dentro del **"LOCAL COMERCIAL"**; xxv) Realizar por su *cuenta las reparaciones ordinarias que deban hacerse en el* **"LOCAL COMERCIAL"**. *Para mantenerlo en el estado en* el que el mismo fue entregado, y su perfecto funcionamiento; xxvi) Notificar a **LA ARRENDADORA** de cualquier cambio de denominación social, fusión, transformación liquidación o cambio que afecte su personalidad jurídica. Esta notificación deberá realizarla **LA ARRENDATARIA** por escrito, dentro de los TREINTA DÍAS PREVIOS a realizarse el *cambio ya que de lo contrario la falta de notificación dará derecho a* **LA ARRENDADORA** *a dar por terminado el* presente contrato sin responsabilidad de su parte; xxvii) Notificar de cualquier intervención, embargo o medida judicial decretada en contra de la empresa que opere en el **"LOCAL COMERCIAL"**. notificación que deberá realizar **LA ARRENDATARIA** por escrito dentro de los cinco dias siguientes a la fecha en que recibió la notificación judicial, ya *que de lo contrario la falta de notificación dará derecho a* **LA ARRENDADORA** *a dar por terminado el presente* contrato sin responsabilidad de su parte; xxviii) **LA ARRENDATARIA** deberá necesariamente contratar el servicio de prestación de energía eléctrica para el **"LOCAL COMERCIAL"**, debiendo **LA ARRENDATARIA** cancelar oportunamente los pagos por la utilización del mismo. Así mismo **LA ARRENDATARIA** deberá realizar por su cuenta *todos los tramites que sean necesarios para la instalación y conexión del servicio eléctrico y cubrir el costo que esto* genere; xxix) **LA ARRENDATARIA** deberá notificar por escrito a la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** la información referente a cuantos guardias de seguridad y que cantidad de horas permanecerán los mismos dentro del **"LOCAL COMERCIAL"**. xxx) Cumplir con las demás obligaciones que se han pactado en el cuerpo del presente *contrato. i)* ***OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA****: Además de las obligaciones ya consignadas,* **LA ARRENDADORA** deberá: i) Permitir a los clientes de **LA ARRENDATARIA**, dentro del horario de operación del **"CENTRO COMERCIAL"**, el uso no exclusivo y sin cargo alguno de todos los pasillos, patios, interiores, accesos, áreas comunes y demás instalaciones que formen parte del **"CENTRO COMERCIAL"**, exclusivamente para circular y *transitar dentro de los mismos, en el caso de las áreas de estacionamiento, los usuarios deberán pagar por la cuota*

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Lic. Lázaro Alberto Xuyá Velásquez
ABOGADO Y NOTARIO

horaria que determine la Administración para estacionar su vehículo y de conformidad con los términos y condiciones que se dispongan en el Reglamento de Copropiedad y Administración del **"CENTRO COMERCIAL"**, y en el Reglamento de Operación del **"CENTRO COMERCIAL"**, o bien en las disposiciones de los diferentes Reglamento que rigen al mismo quedando libre la circulación y transito las áreas de parqueo. ii) No podrán existir derechos exclusivos sobre las áreas de estacionamiento del **"CENTRO COMERCIAL"**, en favor de ninguno de los arrendatarios de los locales del mismo. El sistema de cobro del estacionamiento del **"CENTRO COMERCIAL"**, así como de los sistemas de acceso y demás características del mismo serán determinados de acuerdo a lo que se establezca en cualquier reglamento del **"CENTRO COMERCIAL"**, desde ya se establece que en todas las áreas de estacionamiento del **"CENTRO COMERCIAL"**, los vehículos se estacionarán por cuenta y riesgo del propietario o usuario de los mismos. **LA ARRENDADORA** y Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** NO SERAN RESPONSABLES en ningún caso, del robo de vehículos, objetos dejados en el interior de los mismos, vidrios rotos o cualquier otro daño ocasionado por terceras personas. Así mismo, queda establecido expresamente que las áreas destinadas para el estacionamiento de vehículos, en ningún caso podrán ser destinadas para almacenar bienes, mobiliario, o cualquier otro elemento, y deberán ser utilizadas única y exclusivamente para el parqueo de vehículos siempre dentro del horario de operación del **"CENTRO COMERCIAL"**. **J) MEJORAS:** en cuanto a las mejoras a efectuarse en el **"LOCAL COMERCIAL"** las partes acuerdan lo siguiente: i) Una vez realizados los acabados del **"LOCAL COMERCIAL"**, por parte de **LA ARRENDATARIA**, a partir de la recepción de éste en obra gris, **LA ARRENDATARIA** no podrá hacer modificaciones de ninguna clase al **"LOCAL COMERCIAL"** sin el conocimiento previo o por escrito de **LA ARRENDADORA**; ii) Las mejoras que se autoricen y el equipo que se instale y que por su naturaleza no puedan separarse del **"LOCAL COMERCIAL"**. (Piso, vitrina, cielo falso, sin que esta enumeración sea limitativa) ya sea porque al separalas causarían daños a la estructura del **"LOCAL COMERCIAL"** o porque resultan de utilidad permanente para dicha área quedaran a beneficio del mismo, sin obligación de pagar indemnización o compensación alguna a discreción de la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"**. iii) Ninguna mejora será abonable a rentas o deudas contraídas por servicios, cuotas de mantenimiento o de cualquier otra naturaleza; iv) Cualquier mejora que se desee introducir en el **"LOCAL COMERCIAL"**, así como cualquier fachada o modificación en planta que se desee

REGISTRO

Nº 815258

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

incorporar, deberán ser aprobadas por escrito por **LA ARRENDADORA** *por conducto de la Administración del* **"CENTRO COMERCIAL".** Una vez aprobadas mediante una autorización que emitirá **LA ARRENDADORA** para tal efecto, misma que **LA ARRENDATARIA** se obliga adherir en el frente provisional del **"LOCAL COMERCIAL"**, podrá **LA ARRENDATARIA** iniciar los trabajos de construcción, los cuales serán supervisados por **LA ARRENDADORA** *quien podrá suspenderlos si, a su criterio no se están respetando los planos y diseños aprobados por ella y, en todo* caso deberá observarse lo dispuesto por la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** o lo que en su momento indique el Reglamento de Diseño y Construcción del **"CENTRO COMERCIAL". K) PROHIBICIONES DE LA ARRENDATARIA:** Sin perjuicios de las prohibiciones contenidas en el Reglamento de Copropiedad y Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** *en los Reglamentos que rijan el* **"CENTRO COMERCIAL"** *o normas de convivencia del* mismo cuyo cumplimiento acepta expresamente **LA ARRENDATARIA**, también le queda expresamente prohibido: i) Usar el **"LOCAL COMERCIAL"** en forma contraria a su naturaleza o para fines distintos de los expresamente estipulados en este contrato; el **"LOCAL COMERCIAL"** no podrá estar destinado a supermercados, hipermercados, *supermercado tipo bodega, supérmercado tipo club de precios y otros formatos de supermercado, mini mercado o* negocio similar. Tampoco podrán instalarse casinos, bares, futillo, billares, cervecerías, discotecas, barra show, juegos de azar o similares, así como cualquier otro destino que riña con la moral o con las buenas costumbres. ii) Tener en el **"LOCAL COMERCIAL"** substancias, artículos, productos y objetos corrosivos, salitrosos, inflamables, explosivos, que *produzcan malos olores, que sean prejudiciales a la salud y seguridad de los otros inquilinos o del público en general o* de naturaleza semejante a juicio de **LA ARRENDADORA**, además de los prohibidos por la ley. se exceptúan aquellos productos que formen parte del giro normal de las actividades del negocio, cuya existencia deberá ser notificada por escrito a la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** previamente a su incorporación al **"LOCAL COMERCIAL"** la *Administración del* **"CENTRO COMERCIAL"** *deberá emitir una autorización especial para tal efecto; iii) Producir humo* u olores indeseables a juicio de la Administración, así como cualquier sustancia gaseosa, tóxica o no, que pueda molestar a los locales vecinos, demás inquilinos, o al público en general, así como realizar actos que pongan en peligro la seguridad del **"CENTRO COMERCIAL"** iv) Causar ruidos o sonidos que molesten, a juicio de la *Administración a los demás inquilinos o al público en general, o instalar en el* **"LOCAL COMERCIAL"** *aparatos de*

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Lic. Lázaro Alberto Xuyá Velásquez
ABOGADO Y NOTARIO

sonido que por función o volumen pudieren perturbar la tranquilidad de los demás inquilinos, o del público o que interfieran con la música que ambientará el **"CENTRO COMERCIAL"**; v) Utilizar el **"LOCAL COMERCIAL"** para vivienda de personas; vi) Mantener o ingresar en el **"LOCAL COMERCIAL"** animales de cualquier tipo. vii) Colocar en exhibición para cualquier otro propósito en los pasillos o áreas de uso común del **"CENTRO COMERCIAL"**, mercancías, objetos o enceres, sin autorización y aceptaciones previas por escrito de la Administración; viii) Instalar o colocar en el **"LOCAL COMERCIAL"** o fuera del mismo aparatos luminosos, banners de araña, mantas, signos o carteles que no hayan sido autorizados por la Administración y que no cuenten con letras recortadas que ocupen más del cincuenta por ciento de espacio en vitrina, o bien con lo que **LA ARRENDADORA** le requiera o solicite, por estética del **"CENTRO COMERCIAL"** o que obstaculicen la visión o la circulación; ix) Poner en la puerta o frente del **"LOCAL COMERCIAL"** muebles o máquinas en general que estorben el paso o alteren la apariencia general del **"CENTRO COMERCIAL"**; x) Cambiar el nombre comercial del establecimiento que funcione en el **"LOCAL COMERCIAL"** sin previa notificación por escrito de **LA ARRENDADORA**; xi) Instalar en los sistemas de estacionamientos y en cualquier otro punto del **"CENTRO COMERCIAL"** publicidad en forma independiente. **LA ARRENDATARIA** desde ya acepta que todo tipo de publicidad dentro del **"CENTRO COMERCIAL"**, deberá ser contratada con la Administración y deberá ser cancelada, según la negociación pactada para tal efecto; xii) Instalar dentro del establecimiento áreas y elementos comunes del **"CENTRO COMERCIAL"**; estructuras o instalaciones, sean estas permanentes o temporales que tengan como fin el establecimiento de ferias, exhibiciones, espectáculos públicos, ventas de productos o servicios. En el supuesto que **LA ARRENDATARIA** quisiera llevar a cabo cualquier tipo de promoción o evento ya sea en el interior o en el exterior del **"CENTRO COMERCIAL"**, deberá contar con el consentimiento previo y por escrito de **LA ARRENDADORA**, quien podrá delegar esta autorización en la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** a efecto que dichas promociones o eventos no interfieren de modo alguno con los demás negocios instalados en el **"CENTRO COMERCIAL"**. **LA ARRENDADORA** por ningún motivo permitirá que dentro del **"CENTRO COMERCIAL"** se lleve a cabo eventos o actividades por medio de las cuales se genere ruidos o produzcan vibraciones que afecten en el buen funcionamiento del **"CENTRO COMERCIAL"**; xii) Llevar acabo eventos o actividades por medio de los cuales se genere ruidos que tal magnitud que afecten la acústica

REGISTRO

Nº 815259

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

del **"LOCAL COMERCIAL"**, del **"CENTRO COMERCIAL"** y sus áreas de uso público y áreas privadas de uso común; xiv) Por la naturaleza especial de las fachadas exteriores del **"CENTRO COMERCIAL"** queda terminantemente prohibido utilizar los elementos prefabricados que conforman dichas fachadas en su lado interior para apoyar o anclar cualquier tipo de estructura que las pudiera dañar, debiendo en todo caso solicitar por escrito una autorización especial del trabajo especifico en cuestión, a la Administración, quienes luego de constatar la naturaleza e índole del trabajo, podrá utilizar o no el mismo. El incumplimiento de esta prohibición, dará derecho a **LA ARRENDADORA** a dar por finalizado el presente contrato y a cobrar a **LA ARRENDATARIA** la cantidad necesaria para corregir los problemas causados tanto al **"LOCAL COMERCIAL"** como a terceros, y/o a las fachadas exteriores del **"CENTRO COMERCIAL"**, y adicionalmente cobrar una multa en concepto de daños y perjuicios; y xv) En general, incumplir con cualquiera de las obligaciones a las que **LA ARRENDATARIA** se sujeta de conformidad con el presente contrato o incumplir con el Régimen de Propiedad Horizontal al que será sometido el **"CENTRO COMERICAL"**, Reglamento de Copropiedad y Administración, el Reglamento de Operación, las normas de convivencia y demás regulaciones. **L) DEVOLUCIÓN DEL LOCAL COMERCIAL: "EL LOCAL COMERCIAL"** deberá devolverse al finalizar el contrato en perfecto e inmediato estado de ocupación para un nuevo inquilino, debiendo **LA ARRENDATARIA** entregarlo libre de cualquier tabicación o construcción interna que le haya introducido con autorización de **LA ARRENDADORA** o de la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"**, siempre tomando en consideración las estipulaciones que con respecto a la mejoras se indican en la literal K) anterior de la presente cláusula, la remisión de esos elementos serán realizados por **LA ARRENDATARIA** misma que desde ya acepta pagar los costos y gastos que ese desmantelamiento implique, al igual que el costo de adhesivos que llevan impreso texto o imagen ("sticker") y cerramiento frente del **" LOCAL COMERCIAL"**, para llevar a cabo dichos trabajos **LA ARRENDATARIA** devolverá el **"LOCAL COMERCIAL"** desocupándolo completamente y entregándolo al representante de **LA ARRENDADORA**. Se entenderá devuelto formalmente el **"LOCAL COMERCIAL"** cuando **LA ARRENDADORA** reciba de **LA ARRENDATARIA** a su entera satisfacción el **"LOCAL COMERCIAL"**, ya sea por el vencimiento del plazo o por cualquier otra circunstancia siempre y cuando estén debidamente canceladas por parte de **LA ARRENDATARIA** las rentas, las cuotas de mantenimiento ordinarias y extra ordinarias, servicios, publicidad, y cualquier otro monto por cualquier índole. **LA ARRENDATARIA**

SAT
SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Lic. Lázaro Alberto Xuyá Velásquez
ABOGADO Y NOTARIO

deberá encontrarse solvente ante la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** De cualquier cobro derivado del uso del **"LOCAL COMERCIAL"** y de los servicios de energía eléctrica, teléfono, internet y cualquier otro servicio interno del **"LOCAL COMERCIAL"** que hubiese sido contratado con terceros. **LA ARRENDADORA** se abstendrá de recibir el **"LOCAL COMERCIAL"** mientras no se efectúen en éste, las reparaciones necesarias para devolverlo a su estado original y no estén pagadas las cuentas pendientes, entendiéndose que se continuará con el cobro de la renta del área objeto del arrendamiento, hasta que no se lleve a cabo la devolución formal del mismo. En caso la desocupación de local comercial no se lleve a cabo en forma expedita o el mismo no se reciba en condiciones aceptables para **LA ARRENDADORA, LA ARRENDATARIA** desde ya acepta expresamente que **LA ARRENDADORA** puede llevar a cabo directamente o por vía de terceros la remoción de las mejoras o las reparaciones que correspondan, con cargo directo de **LA ARRENDATARIA**. **M) DAÑOS AL LOCAL COMERCIAL: LA ARRENDATARIA** será responsable de todo daño, pérdida o menoscabo que el **"LOCAL COMERCIAL"** sufra desde la fecha en el que el mismo sea recibido por él a su entera satisfacción y ambas partes convienen en que quedará exceptuado de lo anterior, cualquier daño relacionado con la estructura e instalaciones generales del **"LOCAL COMERCIAL"**, a no ser que dichos daños sean causados por negligencia de **LA ARRENDATARIA**, la reparación de cualquier daño que se ocasiona en el **"LOCAL COMERCIAL"**, servicios o instalaciones, por motivo de la colocación y retiro de divisiones, alfombras, extensiones telefónicas, decoraciones o cualquier tipo de elementos, o bien por culpa de los dependientes de **LA ARRENDATARIA**, sus clientes, visitantes, proveedores o cualquier otra persona, corren a cargo de **LA ARRENDATARIA**. **N) SERVICIOS:** EL **"LOCAL COMERCIAL"** tiene derecho al uso de áreas y elementos comunes y de servicios comunes, así como a las de limpieza de pasillos, mantenimiento y vigilancia. También contará con servicio de energía eléctrica, agua, servicio de telefonía e internet, solicitando la activación de dichos servicios a las empresas proveedoras que designe la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** debiendo cubrir **LA ARRENDATARIA** los consumos que le realice por estos conceptos. **LA ARRENDATARIA** se compromete a pagar con toda puntualidad las cuotas que resulten de las prestaciones y suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, telefonía e internet y cualquier otro que introduzca por su cuenta al **"LOCAL COMERCIAL"** o que solicite a **LA ARRENDATARIA** su incorporación, debiendo entregar mensualmente a **LA ARRENDADORA** evidencia fehaciente

REGISTRO

Nº 815260

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

que los pagos por los conceptos antes indicados han sido realizados puntualmente, **LA ARRENDATARIA** *autoriza a la* Administración del **"CENTRO COMERCIAL"**, para desconectar el o los servicios cuyo pago se encuentre en mora, pudiendo ser reconectado al estar solvente con los mismos, previo pago de la cuota de reconexión que se establezca. **O) LIBRE USO Y GOCE**. Si por causas imputables a **LA ARRENDATARIA** como ésta se ve imposibilitada de usar el *"***LOCAL COMERCIAL***"* *para el destino que le fue arrendada,* **LA ARRENDATARIA** *estará obligada a ejercitar todas* las acciones legales necesarias que le permitan recuperar la libre disposición del **"LOCAL COMERCIAL"**, debiendo notificar inmediatamente de ese suceso a **LA ARRENDADORA** y a la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** y mantenerla informada del resultado de sus gestiones, ya que es aceptado por **LA ARRENDATARIA** que desde ya se *obliga a pagarle a* **LA ARRENDADORA** *los daños y perjuicios que ésta y demás arrendatarios del* **"CENTRO COMERCIAL"** sufran por ese hecho. La falta de notificación dará derecho a **LA ARRENDADORA** a dar por terminado el contrato de arrendamiento. Las partes acuerdan que si dentro de un plazo de quince (15) días contados a partir del día en que se verifique el suceso, **LA ARRENDATARIA** no lograse solucionar el problema, **LA ARRENDADORA** *podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, sin ningún tipo de responsabilidad de su parte.* **P) INSPECCIONES.** Durante toda la vigencia del arrendamiento **LA ARRENDATARIA** se obliga a permitir a **LA ARRENDADORA**, la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** o la persona que ésta última designe como la práctica de las inspecciones que **LA ARRENDADORA** o la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** juzgue *convenientes, a efecto de verificar el estado, funcionamiento, conversión y arrendamiento* del **"LOCAL COMERCIAL"** durante horas hábiles y con previo aviso por escrito con tres (3) días calendario de anticipación. **Q) RECLAMOS O JUICIOS POR DAÑOS**: **LA ARRENDATARIA** se obliga a mantener en paz, libre y a salvo a **LA ARRENDADORA** y a la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** de juicio o reclamación derivado o relacionado con los daños que *pudieran causarse por la utilización del "***LOCAL COMERCIAL***", así como a cubrir todos los gastos, incluyendo* honorarios de abogados, relacionados a tales juicios o reclamaciones y a reembolsar de inmediato, en caso, cualquier cantidad que arroje **LA ARRENDADORA** o la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** con motivo de tales juicios o manifestaciones. **R) DISPOSICIONES ESPECIALES:** Si **LA ARRENDATARIA** desea utilizar en sus instalaciones, gas y *cualquier otro combustible, deberá obtener una autorización especial y por escrito de parte de la Administración*

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Lic. Lázaro Alberto Xuyá Velásquez
ABOGADO Y NOTARIO

del **"CENTRO COMERCIAL"**; debiendo **LA ARRENDATARIA** observar todas las estipulaciones que la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** le especifique, especialmente sobre la póliza del seguro contratado por **LA ARRENDATARIA**, la cual deberá cubrir siniestros relacionados con accidentes por el uso de estos combustibles, dentro del **"LOCAL COMERCIAL"** y fuera del mismo. En todo caso **LA ARRENDATARIA** será la responsable de responder por todo daño causado al **"LOCAL COMERCIAL"**, a la propiedad y bienes de **LA ARRENDADORA** y del **"CENTRO COMERCIAL"** como bienes de terceros, así como daños a personas y, quedando **LA ARRENDADORA** y la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** eximidas de cualquier daño material o físico, ocasionados. **TERCERA: CESIÓN DE DERECHOS:** Se pacta que los derechos y obligaciones derivados de este contrato no podrán ser cedidos a terceros por **LA ARRENDATARIA**, salvo autorización expresa y por escrito de la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** o de **LA ARRENDADORA**. **LA ARRENDADORA** podrá ceder, descontar, someter a factoraje o trasladar de cualquier manera los derechos derivados de este contrato sin necesidad de aviso previo o posterior notificación a **LA ARRENDATARIA**. **CUARTA: PROHIBICIÓN**. A **LA ARRENDATARIA** le queda prohibido subarrendar el **"LOCAL COMERCIAL"** objeto de este contrato. **QUINTA: EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO**. Quedan especialmente pactados como eventos de incumplimiento del presente contrato como los siguientes: A) Incumplimientos leves; i) El atraso en el pago de la renta y/o de la cuota de mantenimiento y publicidad, por una sola vez; ii) El incumplimiento durante un período de tiempo que no exceda de tres días durante todo el plazo del presente contrato, en el horario de apertura y cierre del negocio instalado en el **"LOCAL COMERCIAL"** en el **"CENTRO COMERCIAL"**, de conformidad con el Reglamento que emita la Administración del mismo; iii) El incumplimiento o retraso en el pago de los servicios incorporados al **"LOCAL COMERCIAL"**, por una sola vez; iv) El incumplimiento en el manejo adecuado de la basura en el período que no exceda de dos días. Para el efecto, la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** notificará a **LA ARRENDATARIA** de la existencia de un evento de incumplimiento leve, amonestándola y solicitándole que proceda a solventar el problema a la mayor brevedad posible. En caso **LA ARRENDATARIA** no hiciere nada al respecto, la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** le impondrá una multa que se le aplicará de conformidad con lo que disponga el Reglamento de Copropiedad y Administración como el Reglamento de Operación, o los demás Reglamentos del **"CENTRO COMERCIAL"**, y le exigirá a **LA**

REGISTRO

Nº 815261

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

ARRENDATARIA el cumplimiento inmediato del evento respectivo; B) Incumplimientos graves: la reincidencia en eventos de incumplimientos calificados como leves, la negativa o imposibilidad de **LA ARRENDATARIA** en remediar dichos incumplimientos calificados como leves, así como el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones asumidas en el presente contrato y el quebrantamiento de las prohibiciones pactadas, dará derecho a **LA ARRENDADORA** a notificar a **LA ARRENDATARIA** de la existencia de un evento grave, dando derecho a **LA ARRENDADORA** a exigir su inmediato cumplimiento o bien la devolución inmediata del **"LOCAL COMERCIAL"**, dando por terminado el contrato de arrendamiento sin responsabilidad de su parte. En estos casos, **LA ARRENDADORA** podrá solicitar al arrendatario la inmediata desocupación de **"LOCAL COMERCIAL"** pudiendo cobrarle todos los gastos y obligaciones que se generen hasta la efectiva desocupación del mismo. Para este efecto, **LA ARRENDATARIA** desde ya acepta como buenas y válidas las cuentas que acerca del presente contrato le formule **LA ARRENDADORA**, y como liquidas y exigibles y de plazo vencido las que se ejecuten. **SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO**. El presente contrato de arrendamiento terminará: a) Por mutuo acuerdo entre las partes contratantes; b) Unilateralmente por decisión de **LA ARRENDATARIA**, mediante aviso dado con una antelación de seis meses previos a la fecha en que desee devolver el **"LOCAL COMERCIAL"**, quedando obligada a pagar la renta hasta el día efectivo de la desocupación y devolución del mismo de conformidad con los términos de este contrato; si **LA ARRENDATARIA** no diere el aviso con la antelación indicada, estará obligada a pagar el equivalente a seis meses de renta, en concepto de daños y perjuicios; c) Unilateralmente por decisión de **LA ARRENDADORA** o de la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** derivado de eventos de incumplimiento graves de **LA ARRENDATARIA**, o bien porque a juicio de **LA ARRENDADORA** o de la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** el negocio instalado en el **"CENTRO COMERCIAL"** ocasiona desprestigio del mismo o ha redundado en una baja de calidad en su manejo como en los usuarios que acuden al negocio, perjudicando la imagen y el prestigio del **"CENTRO COMERCIAL"**. **SÉPTIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO CON CAUSA DETERMINADA POR LA ARRENDADORA**: **LA ARRENDADORA** podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento inmediatamente y sin necesidad de declaración judicial previa, exigir la inmediata desocupación de **"LOCAL COMERCIAL"**, así como las rentas caídas y demás responsabilidades de **LA ARRENDATARIA**, si ésta incurriere en cualquiera de los siguientes

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Lic. Lázaro Alberto Xuyá Velásquez
ABOGADO Y NOTARIO

supuestos: i) Falta de pago puntual de: i.a) Dos o más de los pagos a los que por concepto de renta está obligada **LA ARRENDATARIA**; i.b) Dos cuotas de mantenimiento y publicidad i.c) No mantener al día sus cuotas de servicios; ii) Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a que se sujete **LA ARRENDATARIA** en el presente contrato de arrendamiento, si después de transcurridos treinta días calendario desde que se le hubiere comunicado por escrito su incumplimiento, no hubiese tomado las medidas correctivas del caso; iii) No dar aviso inmediato a **LA ARRENDADORA** y a la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** de cualquier hecho relevante que afecte jurídicamente el **"LOCAL COMERCIAL"**; iv) Si **LA ARRENDATARIA** solicitaré o se le solicite someterse a cualquier procedimiento concursal, de quiebra o de suspensión de pagos o se encuentre en las condiciones que establece la legislación aplicable para las situaciones anteriores; además, en caso de intervención judicial o embargo de sus activos y/o de sus cuentas bancarias que la coloquen en situación de incumplimiento con las obligaciones que se asume en este contrato; v) En el caso de conflictos de carácter laboral dirigidos en contra de **LA ARRENDATARIA**, que puedan afectar la posesión, el buen funcionamiento o conservación del **"LOCAL COMERCIAL"**, y siempre que dichos procedimientos no quedaren resueltos en un plazo de sesenta días calendario contados a partir de la fecha en la cual se hubieren iniciado; vi) Por destinar el **"LOCAL COMERCIAL"** a un uso o finalidad distintos al establecido en el presente contrato; vii) Si **LA ARRENDATARIA** hiciere cesión de sus bienes o derechos en favor de sus acreedores; viii) Por violación de cualquiera de las prohibiciones pactadas en este contrato; ix) Por no haber contratado el seguro contra daños de conformidad con los términos y condiciones de este contrato; x) Por haber cambiado la entidad Arrendataria en más de un quince por ciento de su estructura accionaria sin que hubiese dado aviso por escrito de ello a la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** y a **LA ARRENDADORA**; xi) Por violación de cualquiera de las prohibiciones pactadas en este contrato. **OCTAVA: AVISO DE CAMBIO DE DOMICILIO FISCAL EN CASO DE *TERMINACIÓN DEL CONTRATO***. En caso se diere por terminado el presente contrato de arrendamiento por cualquiera de las causas estipuladas en las cláusulas quinta, sexta y séptima anteriores, y siempre que **LA ARRENDATARIA** tuviera registrado como domicilio legal y/o fiscal el **"LOCAL COMERCIAL"**, ésta deberá realizar el cambio de dicho domicilio de inmediato, y si en caso no lo hiciere dentro de un plazo de treinta días a partir de la terminación del presente contrato, desde ya autoriza a **LA ARRENDADORA** para que ésta cobre una penalización

REGISTRO

Nº 815262

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

equivalente a la mitad del valor de una renta mensual, cantidad que podrá ser deducida del depósito de garantía relacionado en este contrato. En caso de abandono del **"LOCAL COMERCIAL"** por parte de **LA ARRENDATARIA**, desde ya ésta última exonera a **LA ARRENDADORA** de cualquier responsabilidad derivada de la recepción de notificaciones y toma de posesión de **"LOCAL COMERCIAL"**. **NOVENA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES**. *Durante toda la vigencia del presente contrato de arrendamiento, en caso se llegaren a* establecer nuevos impuestos durante la vigencia del mismo, éstos deberán ser cubiertos y pagados por el sujeto obligado según lo dispuesto y establecido en las leyes que creen en el tributo o impuesto respectivo. **DÉCIMA: RELACIONES LABORALES**. **LA ARRENDATARIA** asume toda la responsabilidad derivada de sus relaciones con *trabajadores, dependientes y administradores a su servicio, obligándose a mantener a* **LA ARRENDADORA** *ajena y a* salvo de cualquier reclamación que por este concepto se le hiciera. **DÉCIMA PRIMERA: CONFLICTOS LABORALES.** En caso de existir algún conflicto obrero patronal de naturaleza individual o colectiva entre **LA ARRENDATARIA** y sus trabajadores, queda entendido que el **"LOCAL COMERCIAL"**, por ser propiedad de **LA ARRENDADORA**, no podrá *ser embargada, ni ser objeto de anotación de demanda y* **LA ARRENDATARIA** *hará sus mejores esfuerzos a fin de* que no sean objeto de invasión, sea tomada en garantía por parte de los trabajadores de **LA ARRENDATARIA**, por concepto de las prestaciones que ésta les adeuda. **DÉCIMA SEGUNDA: CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR**. Ninguna de las partes será responsable del daño o perjuicio causado directa o indirectamente por alguna huelga, paro, *mitin, conmoción civil, operación bélica, invasión, rebelión, acción militar o usurpación del poder, sabotaje, incendio,* terremoto, inundación o por cualquier otro motivo derivado del caso fortuito y/o fuerza mayor, provocados por terceras personas. **LA ARRENDADORA** ni la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** serán responsables de daños, pérdidas, robos, en los bienes de **LA ARRENDATARIA** o de terceros, independientemente de que se encuentren *dentro del* **"LOCAL COMERCIAL"** *pues* **LA ARRENDATARIA** *está obligada a contratar un seguro que cubra tales* riesgos. Asimismo, ninguna de las partes será responsable del daño o perjuicio que sea causado directa o indirectamente por algún terremoto, incendio, huracán, inundación, y cualquier otro acto de naturaleza, así como casos fortuitos, que afecten directa o indirectamente e irreversiblemente el cumplimiento por cualquiera de las partes de las *obligaciones establecidas en el presente contrato, a menos que* **LA ARRENDATARIA** *se encuentre constituida en*

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Lic. Lázaro Alberto Xuyá Velásquez
ABOGADO Y NOTARIO

mora. **DÉCIMA TERCERA: PUBLICIDAD**: **LA ARRENDATARIA** se obliga a cumplir con los reglamentos que en materia de publicidad sean emitidos por **LA ARRENDADORA** o la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** en acción y/o sustitución de aquellos contenidos en el Régimen de Copropiedad y Administración, así como las normas de cualquier otro Reglamento adicional que rige el **"CENTRO COMERCIAL"**. **DÉCIMA CUARTA: PROMOCIONES:** *Sin el consentimiento que para tales efectos previamente y por escrito otorgue* **LA ARRENDADORA** o la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"**, **LA ARRENDATARIA** no podrá instalar dentro del estacionamiento y áreas o elementos comunes del centro comercial, estructuras e instalaciones, que sean estas permanentes o temporales, que tengan como fin el establecimiento de ferias como exhibiciones, espectáculos públicos, venta de *productos o servicios. En el supuesto de que* **LA ARRENDATARIA** *quisiera llevar a cabo cualquier tipo de promoción* o evento ya sea en el interior o en el exterior del **"CENTRO COMERCIAL"**, deberá contar con el consentimiento previo y por el escrito de la Administración, otorgándole desde este momento la autorización respectiva para este efecto, para que dichas promociones o eventos no interfieran de modo alguno con los demás negocios instalados en el **"CENTRO COMERCIAL"**, *y se observen las regulaciones legales aplicables.* **LA ARRENDADORA** *por ningún motivo permitirá* que dentro del **"CENTRO COMERCIAL"** se lleve a cabo eventos o actividades por medio de las cuales se generen ruidos que produzcan vibraciones que afecten el buen funcionamiento del **"CENTRO COMERCIAL"**. **DÉCIMA QUINTA: SEGURIDAD**. **LA ARRENDATARIA** podrá instalar en el interior del **"LOCAL COMERCIAL"** únicamente los *sistemas de alarma, vigilancia interna y protección que requieran los mismos siempre y cuando cuenten con la* autorización previa y por escrito de **LA ARRENDADORA** o de la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"**. **DÉCIMA SEXTA: GASTOS**. Todos los gastos y honorarios que se causen con motivo de la celebración del presente contrato de arrendamiento, deben ser pagados por **LA ARRENDATARIA,** incluyendo gastos de registros como gastos *de cobranza y cualquier gasto, costas que legalmente procedan.* ***DÉCIMA SÉPTIMA: PACTOS ESPECIALES***. a) Renunciar al derecho de llave: **LA ARRENDATARIA** renuncia a pedir a **LA ARRENDADORA** y a terceras personas cualquier indemnización o pago por concepto de derecho de llave, derecho de ingreso o aviamiento, derechos que pertenecen en forma exclusiva a **LA ARRENDADORA**; b) Relación de confianza : **LA ARRENDATARIA** reconoce que *el presente contrato se celebra basado en los principios de buena fe y relación de confianza, de tal suerte*

REGISTRO

Nº 815263

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

que además de obligarse a cumplir con todos los aspectos contenidos en el mismo, se obliga expresamente a notificar a **LA ARRENDADORA** de cualquier cambio en el control accionario de su personería jurídica en más del quince por ciento, aceptando que el incumplimiento con este pacto especial dará derecho a **LA ARRENDADORA** a dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad de su parte y exigir la desocupación del **"LOCAL COMERCIAL"**; *c) No apertura del* **"LOCAL COMERCIAL"**. *Se pacta expresamente que* **LA ARRENDATARIA** *no* podrá alegar estar al día en el pago de la renta y cuota de mantenimiento y publicidad para mantener cerrado el **"LOCAL COMERCIAL"** por cualquier circunstancia, para lo cual desde ya renuncia a su derecho de cerrar el **"LOCAL COMERCIAL"** alegando estar al día en sus obligaciones, renuncia que se obliga a respetar durante todo el plazo del *presente contrato de arrendamiento.* **LA ARRENDATARIA** *reconoce que por la naturaleza, vocación y éxito del* **"CENTRO COMERCIAL"** y de todos los negocios que operan en el mismo, es fundamental mantener abierto al público el **"LOCAL COMERCIAL"**, respetando los horarios y además reglamentos del **"CENTRO COMERCIAL"**, por lo que acepta que el incumplimiento con este pacto y compromiso que adquiere, será suficiente causal para dar por *terminado el presente contrato de arrendamiento, procediendo a la inmediata devolución del* **"LOCAL COMERCIAL"**, sin que pueda alegar indemnización alguna por daños y perjuicios, debiendo pagar la multa respectiva, la cual es equivalente al valor de un mes de renta por cada semana que el **"LOCAL COMERCIAL"** permanezca cerrado.

DÉCIMA OCTAVA: DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA: Manifiesta **LA ARRENDATARIA** que acepta que cualquier *incumplimiento a las condiciones del presente contrato será condición resolutoria expresa, para lo cual se estará a lo* dispuesto por la ley y este contrato. Así mismo, **LA ARRENDATARIA** declara bajo solemne juramento que los montos que **LA ARRENDADORA** recibirá en concepto de este contrato para sufragar cualquiera de las obligaciones derivadas del presente, no proviene de actividades ilícitas o delictivas, o de cualesquiera otras actividades que den lugar a la *aplicación de la ley de Extinción de Dominio, decreto número cincuenta y cinco guión dos mil diez (55- 2010) del* Congreso de la República de Guatemala, por lo que desde ya libera y se obliga a mantener amplia y absolutamente indemne a **LA ARRENDADORA** y a la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** de cualquier responsabilidad derivada de lo del contrario. Asimismo, manifiesta **LA ARRENDATARIA** que entiende que **LA ARRENDADORA** ha *optado celebrar el presente contrato con su persona y pues confía en su honorabilidad, transparencia, legitimidad, y*

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Lic. Lázaro Alberto Xuyá Velásquez
ABOGADO Y NOTARIO

honradez, sin tener presunciones razonables o conocimiento que presupongan lo contrario. En cualquier caso, si existiesen indicios de la existencia de actividades que den lugar a la aplicación de la ley anteriormente indicada, **LA ARRENDADORA** podrá resolver el presente contrato de inmediato y sin responsabilidad de su parte. **DÉCIMA NOVENA: JURISDICCIÓN Y FUERO LEGAL**. Todas las diferencias que surjan entre **LA ARRENDADORA** y **LA ARRENDATARIA** con motivo del presente contrato de arrendamiento, deberán arreglarse por la vía directa, y de no llegarse a un acuerdo, deberá dirimirse ante los tribunales jurisdiccionales por la vía sumaria. Para todo lo que se refiere a la interpretación, cumplimiento o terminación del presente contrato de arrendamiento, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes del fuero común de la ciudad de Guatemala República de Guatemala, así como a las leyes vigentes y aplicables en dicha ciudad, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudieran corresponderles. Las partes establecen como lugares para recibir notificaciones: a) **LA ARRENDATARIA:** la sexta calle y cuarta avenida de la zona uno, de San Lucas Sacatepéquez, departamento de Sacatepéquez; b) **LA ARRENDADORA**: en la Kilómetro nueve punto cinco (9.5), Carretera a El Salvador Torre Tigo Fase II, nivel cuatro (4), oficina cuatro (4), Santa Catarina Pinula, Guatemala, o la dirección que ésta señale por escrito a **LA ARRENDATARIA**. Todos los avisos y notificaciones que deban hacerse a las partes se entenderán hechas, cuando las mismas se realicen mediante correo certificado con acuses de recibo, en las direcciones señaladas en las presentes cláusulas como en cualquier otro domicilio previamente notificado a la otra parte en los términos de ésta misma cláusula. Cada una de las partes se obliga a notificar por escrito a la otra parte de cualquier cambio de dirección, ya que la omisión de esta notificación hará que las mismas sean válidas y si fueren efectuadas en las direcciones indicadas en esta cláusula. **VIGÉSIMA: COMPROMISO DE LA ARRENDATARIA**. **LA ARRENDATARIA** reitera expresamente su compromiso de mantener el **"LOCAL COMERCIAL"** en condiciones óptimas para su funcionamiento y atención al público. **VIGÉSIMA PRIMERA: REMODELACIONES AL CENTRO COMERCIAL**. **LA ARRENDADORA**, por el presente acto manifiesta que se reserva el derecho, por sí misma o por medio de la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"**, de proceder a realizar trabajos de remodelación en el **"CENTRO COMERCIAL"** para mejoras de las áreas comunes. Si dichos trabajos de remodelación pudieran afectar el **"LOCAL COMERCIAL"** descrito en el presente instrumento público, notificará por escrito a **LA ARRENDATARIA** si

REGISTRO

Nº 815264

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

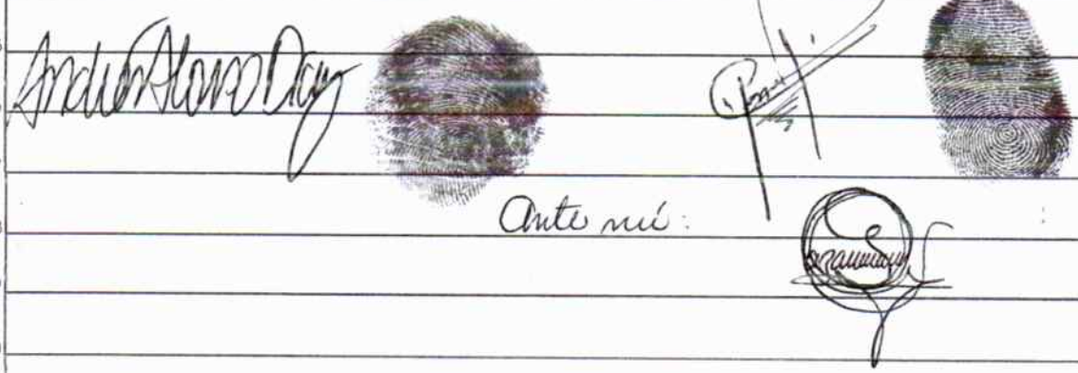
fuere necesario. **LA ARRENDADORA**, *por el presente acto, declara expresamente que cubrirá con los gastos* ordinarios correspondientes a la remodelación de las áreas comunes del **"CENTRO COMERCIAL"**, **"LA ARRENDADORA**, a través de su representante, manifiesta que no correrá con ningún gasto de interrupción de negocio o cierre temporal por dicha remodelación por estar previamente acordada entre las partes, y por ser en *beneficio de ambas.* **VIGÉSIMA SEGUNDA: AMPLIACIÓN DEL "CENTRO COMERCIAL": LA ARRENDADORA**, o su caso la Administración del **"CENTRO COMERCIAL"** por el presente acto manifiesta que se reserva el derecho de realizar trabajos de ampliación en el **"CENTRO COMERCIAL"** a su sola discreción. Dichos trabajos de ampliación pudieran afectar el **"LOCAL COMERCIAL"** descrito en el presente instrumento público, por lo que notificará por *escrito a* **LA ARRENDATARIA** *el cierre del* **"LOCAL COMERCIAL"**, *indicando la nueva ubicación que tendrá dentro* del **"CENTRO COMERCIAL"**, aceptando **LA ARRENDATARIA** desde ya la nueva ubicación. Por último, acuerdan ambas partes que **LA ARRENDADORA** no correrá con ningún gasto relacionado con la interrupción de negocio o cierre temporal del mismo a causa del traslado y/o ampliación por estar previamente acordado entre las partes, y por ser en beneficio de ambas. **VIGÉSIMA TERCERA: MODIFICACIONES AL CONTRATO**: Cualquier modificación que las partes deseen realizar al contenido del presente contrato deberá efectuarse mediante acuerdo expreso y realizado en escritura pública, en caso se realice cualquier modificación, la misma únicamente afectará la materia sobre la que expresamente verse, manteniéndose en vigor todas las demás cláusulas, términos y condiciones del contrato. **VIGÉSIMA CUARTA: LIMITACIONES A LA PROPIEDAD**: Las partes manifiestan expresamente que conocen y aceptan el sometimiento que se realizó sobre el inmueble objeto del presente contrato al Régimen de Propiedad Horizontal el cual es regulado por el Reglamento de Copropiedad y Administración, lo cual acepta desde ya. **VIGÉSIMA QUINTA: DE LA ACEPTACIÓN**. Los comparecientes, en las calidades con que actúan, manifiestan su *plena conformidad y aceptando todas y cada una de las cláusulas del presente contrato. Yo el Notario Doy Fe: a) que* tuve a la vista el título con que **LA ARRENDADORA** acredita la propiedad del inmueble objeto de este contrato, así como la documentación que se relaciona en el cuerpo de este instrumento; b) Acta Notarial de Nombramiento de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintidós autorizada en Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala por la Notaria Natalia Banús Asturias. c) Acuerdo número CERO OCHO guion DOS MIL VEINTITRÉS (08-2023) de fecha

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Lic. Lázaro Alberto Xuyá Velásquez
ABOGADO Y NOTARIO

2765184 R

veinte de julio de dos mil veintitrés, dado por la Honorable Junta Electoral Departamental de Sacatepéquez, en la que consta la adjudicación del cargo de Alcalde Municipal del Municipio de San Lucas Sacatepéquez, del departamento de Sacatepéquez, al licenciado **YENER HAROLDO PLAZA NATARENO**; d) Certificación de Acta de Toma de Posesión que contiene la juramentación y toma de posesión de cargos del gobierno municipal; e) Certificación del punto decimo del acta número cero cinco guión dos mil veinticuatro de fecha dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, del libro SESENTA Y UNO de Actas de Sesiones Ordinarias del Concejo Municipal de San Lucas Sacatepéquez, departamento de Sacatepéquez, extendida el día doce de febrero de dos mil veinticuatro por el Secretario Municipal, en la cual en una de sus partes conducentes dice "...**RESUELVE: I)** Facultar al Licenciado Yener Haroldo Plaza Natareno, para que en su calidad de Alcalde Municipal y en Representación de la Municipalidad de San Lucas Sacatepéquez, Departamento de Sacatepéquez, comparezca ante Notario hábil, acepte, ratifique y, firme los instrumentos públicos que contengan los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que son necesarios para darle seguimiento a la Inversión Social en los lugares que no tenga esta Municipalidad inmuebles con construcciones y, además en donde se puedan albergar las oficinas Administrativas de Inversión Social, en el presente ejercicio fiscal dos mil veinticuatro (2024);..."; f) Que adverti a los otorgantes sobre los efectos legales del presente instrumento, así como las obligaciones tributarias y registrales respectivas; g) que leí lo escrito a los interesados, quienes a su vez lo leyeron por sí mismos quienes enterados de su contenido, objeto, validez, obligación de registro, y demás efectos legales, en las calidades con que actúan, lo aceptan, ratifican, firman y además colocan la impresión digital del pulgar de su mano derecha respectivamente. DOY FE.



Ante mí:

ES SEGUNDO TESTIMONIO: de la *Escritura Matriz número* **TRECE**, de fecha cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, autorizada por mí en la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, que contiene **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, y que para entregar al licenciado **YENER HAROLDO PLAZA NATARENO**, *como* **Alcalde Municipal de San Lucas Sacatepéquez, departamento de Sacatepéquez**, extiendo, numero, sello y firmo en **CATORCE HOJAS**, impresas de la **primera a la hoja número trece** en papel especial de fotocopia reproducidas a mi presencia de su documento *original, siendo estas copias fieles y exactas de la escritura matriz*, las cuales están impresas **de ambos lados**, y la hoja número **catorce** que es la presente, en papel bond tamaño oficio, impresa solo en el anverso. Hago constar que el impuesto al valor agregado se satisfará al *término de cada período fijado para el pago de la renta en factura* que el arrendante entregará al arrendatario mensualmente, en cumplimiento con lo establecido en el artículo tres, numeral cuatro, y artículo cuatro numeral cinco, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto *treinta y siete guión noventa y dos del Congreso* de la República de Guatemala. San Lucas Sacatepéquez, departamento de Sacatepéquez, siete de marzo de dos mil veinticuatro.

Lic. Lázaro Alberto Xuyá Velásquez
ABOGADO Y NOTARIO