

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la Ciudad de Guatemala, a veintiséis de octubre del año dos mil dieciocho (01/11/2018), entre la Administradora de Empresas Señora **INGRID ZORAIDA GRANADOS JIMENEZ DE GARCIA**, de cuarenta y ocho años de edad casada, Guatemalteca, Magister en Administración Corporativa, de este domicilio quien se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número [REDACTED] extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de **Administrador y Único Representante Legal**, de la entidad **ADESSO, SOCIEDAD ANONIMA**, la que acredita con el acta notarial de su nombramiento, de aquí en adelante llamado "**LA ARRENDANTE**"; y, el Estado de Chile, representado por su Embajador en Guatemala, **Señor JAVIER ANDRES BECKER MARSHALL**, de nacionalidad chilena, de sesenta y un años (61) de edad, diplomático, con domicilio en la República de Chile y de paso por esta ciudad, quien se identifica con Pasaporte Diplomático Numero [REDACTED] extendido por los órganos competentes de Chile, con fecha de emisión el día 20 de febrero de dos mil diecisiete, el cual tuve a la vista, quien en el resto del presente instrumento privado, podrá llamarse simple e indistintamente como "**EL ARRENDATARIO**", exponen:

Conste por el tenor del presente contrato privado de arrendamiento de residencia, que con el solo reconocimiento de firmas y rubricas surtirá efectos de documento privado, al tenor de las siguientes cláusulas y condiciones.

PRIMERA. (ANTECEDENTES): **LA ARRENDANTE**, por medio del presente documento declara ser legítima propietaria del apartamento ubicado en la [REDACTED] el [REDACTED] y [REDACTED] así como una bodega ubicada en el sótano dos identificada con el número [REDACTED] debidamente registrado en el registro de la propiedad.

SEGUNDA. (OBJETO Y PRECIO): Al presente por así convenir al interés de las partes, libre y voluntariamente sin que medie ningún tipo de presión o vicio en consentimiento, con fundamento en la ley de Libre Negociación de Divisas Decreto Noventa y cuatro guion dos mil la renta mensual que pagara el arrendatario será de Cuatro mil cuatrocientos Dólares (USD 4,400.00) moneda de uso legal en Estados Unidos de América con un incremento del cinco por ciento (5%) anual sobre la renta mensual, más novecientos dólares (USD 900.00) de cuota de seguridad y mantenimiento, la cual está sujeta a variación por decisión de la Administradora de dicho edificio y siempre así lo notifiquen al ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO está exento del Impuesto al Valor Agregado (IVA) con base en la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas, aprobada por la República de Guatemala mediante Decreto Ley ciento tres (103). La renta se hará de manera efectiva en forma mensual y anticipada dentro de los primeros **cinco (5)** días de cada mes correspondiente al contrato.

LA ARRENDANTE tendrá que emitir un documento correspondiente en forma mensual

por el valor de la renta de arrendamiento debidamente pagada a nombre del Estado de Chile, así como por el costo de seguridad y mantenimiento.

TERCERA. (GARANTIA): LA ARRENDANTE, declara que, a tiempo de suscribir el presente documento, recibe del ARRENDATARIO la suma de **CUATRO MIL CUATROCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 4,400.00)** en calidad de garantía por el deterioro que pudiera sufrir el inmueble arrendado, siempre que fueren imputables a **EL ARRENDATARIO** y que no se deban al deterioro normal por su uso, al término del presente convenio, que tiene por objeto el uso exclusivo de la residencia oficial del arrendatario.

De igual manera, LA ARRENDANTE deberá extender un recibo por el depósito del "Mes de Garantía" a nombre del Estado de Chile.

Por otra parte, se deja claramente establecido que para que se proceda a la devolución de la garantía al ARRENDATARIO, la residencia deberá encontrarse en las mismas condiciones que fue recibida, salvo deterioro natural causado por el uso normal, es decir, en buen estado de conservación, y con los comprobantes de pago de los servicios de electricidad, telefonía e internet al día.

Los depósitos de garantía no podrán ser utilizados bajo ningún concepto para financiar reparaciones que se deben realizar en la propiedad arrendada y que sean de cargo de la arrendante.

La garantía deberá ser devuelta al ARRENDATARIO debidamente actualizada, conforme al porcentaje de variación positiva que haya experimentado la renta de arrendamiento pactado hasta la fecha de término del contrato, si la hubiese.

CUARTA. (PLAZO): La propiedad ya individualizada en la cláusula Primera se da en arrendamiento al ARRENDATARIO por un período de cuatro años (4) a partir del uno de noviembre del año dos mil dieciocho (01/11/2018), y hasta el treinta y uno de octubre del año dos mil veintidós (31/10/2022).

Las Partes acuerdan que el presente contrato se podrá prorrogar por el mismo período de tiempo, para lo cual las Partes informarán a la otra por escrito con un plazo no inferior a 30 días antes de la fecha de término del presente contrato, indicando la intención de prorrogarlo, o su intención de ponerle término al mismo.

En caso de ser prorrogado el contrato, este deberá hacerse por escrito mediante un Addendum, el cual se entenderá formar parte integrante del presente instrumento.

QUINTA. (TÉRMINO ANTICIPADO): El ARRENDATARIO podrá poner término anticipado al presente contrato de arrendamiento en cualquier momento, notificando a LA ARRENDANTE con 60 días de anticipación. En dicho evento, EL ARRENDATARIO sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que LA ARRENDANTE tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del contrato. Si existieren rentas pagadas por adelantado, LA ARRENDANTE deberá restituir aquellas que

SEXTA. (MEJORAS ÚTILES Y REPARACIONES NECESARIAS): LA ARRENDANTE es responsable de todas las reparaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la Propiedad, de acuerdo con las características y la buena marcha de cada uno de los sistemas y equipos del inmueble, como asimismo de todos los problemas que pueden surgir en la Propiedad en virtud de este contrato (v.gr. Bombas de Agua, Calentador de Agua, Filtros de Agua, Generador Eléctrico).

Por otra parte, será cargo de EL ARRENDATARIO las reparaciones locativas o menores y el mantenimiento de la Propiedad arrendada, así como el mantenimiento del aire acondicionado y cortinas eléctricas.

EL ARRENDATARIO, requerirá la autorización previa por escrito de LA ARRENDANTE, para realizar cambios o introducir mejoras útiles a la propiedad arrendada. Al término del contrato de arrendamiento, EL ARRENDATARIO podrá separar y llevarse los materiales que conformen las mejoras útiles introducidas en el inmueble arrendado, siempre que no se cause detrimento en dicha propiedad, o bien, pueden quedar éstas a favor de LA ARRENDANTE, siempre que ésta abone a EL ARRENDATARIO el valor de los materiales, considerándolos en forma separada. Si en dado caso EL ARRENDATARIO cuenta con mascota los daños que esta pudiere ocasionar correrán por su cuenta.

SÉPTIMA. (RESCISIÓN): El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente instrumento, así como la falta de pago de alguna de las rentas de arrendamiento, dará lugar a la rescisión del presente contrato.

Si se diera el incumplimiento sobre alguno de los puntos acordados en las cláusulas del presente contrato y de las leyes que lo rigen, las **Partes** quedarán facultadas para interponer la acción judicial correspondiente, en cuya circunstancia el presente contrato, previo reconocimiento de firmas y rúbricas ante autoridad competente, tendrá la calidad de plazo vencido y fuerza ejecutiva.

OCTAVA. (CLÁUSULA DIPLOMÁTICA): EL ARRENDATARIO estará facultado para poner término anticipado al presente contrato, mediante comunicación escrita enviada a LA ARRENDANTE con ese fin y con, a lo menos treinta días de anticipación a la fecha que surtirá sus efectos, cuando por razones de índole institucional del país acreditante, motivos de seguridad o fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas entre la República de Guatemala y la República de Chile, debiese cerrarse la Embajada de Chile en Guatemala. En dicho evento, el ARRENDATARIO sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que LA ARRENDANTE tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del contrato. Si existieren rentas pagadas por adelantado, LA ARRENDANTE deberá restituir aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a la fecha en que va a operar dicho término anticipado.

NOVENA. (SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS): Las partes acuerdan que toda eventual controversia que pudiere surgir en cuanto a la interpretación o aplicación de los términos de este contrato, será solucionada amistosamente, y si ello no fuere posible se someterán a la competencia de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Guatemala.

DÉCIMA. (INMUNIDAD DIPLOMÁTICA): No obstante, cualquier disposición en contrario, explícita o implícita en este contrato de arrendamiento, no se considerará que EL ARRENDATARIO, al celebrar este contrato con LA ARRENDANTE, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado Soberano reconocido como tal por el Estado de la República de Guatemala, de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes del país receptor.

UNDÉCIMA. (ACEPTACIÓN). En señal de conformidad con todas y cada una de las cláusulas del presente contrato las partes intervinientes del mismo suscriben al pie del presente documento.

DUODÉCIMA. (PERSONERÍA): La personería del Embajador de Chile en Guatemala, don Javier Andrés Becker Marshall, para actuar en nombre del **ESTADO DE CHILE-MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES**, consta en el Decreto Supremo N°214 de fecha nueve de julio de dos mil dieciocho (09/07/2018) en relación con artículo 18 de la Ley N°21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores, el que no se inserta por ser conocido por las partes

La personería de la Señora Ingrid Zoraida Granados Jiménez De García para actuar en su calidad de ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE LEGAL de la Entidad **ADESSO SOCIEDAD ANONIMA**, la acredita con el Acta Notarial de su nombramiento, de fecha dieciocho (18) de diciembre

[REDACTED] de Auxiliares de Comercio, el que no se inserta por ser conocido por las partes.

Firman en señal de aceptación.

f) 
ARRENDANTE

f) 
ARRENDATARIO

En la Ciudad de Guatemala, el día veintiséis de octubre del año dos mil dieciocho, Yo, **RODRIGO MONTUFAR RODRIGUEZ**, Notario, doy fe: Que las firmas que anteceden son auténticas por haber sido puestas el día de hoy, en mi presencia por los señores: a) **INGRID ZORAIDA GRANADOS JIMENEZ DE GARCIA** quien por no ser persona de mi conocimiento se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP), de Guatemala, quien actúa en su calidad de Administrador Único y Representante Legal, de la entidad **ADESSO, SOCIEDAD ANONIMA**, la acredita con el Acta Notarial de su nombramiento, de fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil quince (2015), inscrita en el Registro Mercantil bajo el Registro Número [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de Auxiliares de Comercio, documento que he tenido a la vista y el cual es suficiente a mi juicio y conforme la ley para acreditar la personería con que actúa; y, b) **JAVIER ANDRES BECKER MARSHALL**, persona de mi conocimiento, y quien actúa en su calidad de Embajador de la República de Chile, lo cual acredita con su Carnet Diplomático número [REDACTED] [REDACTED] extendido por el Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Guatemala, documento que tengo a la vista y que es suficiente a mi juicio y de conformidad con la ley para acreditar la representación que ejerce; y quienes vuelven a firmar conmigo la presente. **DOY FE.-**

f) _____
ARRENDANTE

f) _____
ARRENDATARIO

ANTE MI:

[Handwritten signature in blue ink]

