CONDOMINIO RESIDENCIALES LA VILLA
DIAGONAL 2 32-48 ZONA 3
QUETZALTENANGO, QUETZALTENANGO

LICENCIADO
JOHANN EMANUEL RAMIREZ PÉREZ
ABOGADO Y NOTARIO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros: ***OMAR DE LEON ARGUETA***, de sesenta años de edad, guatemalteco, ingeniero civil, comerciante y representante legal de la empresa individual de nombre comercial XELACASA, vecino y domiciliado en diagonal 2 32-48 zona 3 Condominio la Villa casa 39, Quetzaltenango. Me identifico con documento personal (DPI) número un mil ochocientos tres espacio setenta y cuatro mil novecientos noventa espacio cero novecientos uno (1803 74990 0901) extendida por el RENAP del Municipio de Quetzaltenango del Departamento de Quetzaltenango. Justifico mi personería con patente de comercio de empresa inscrita en el Registro Mercantil con el número cuarenta y tres mil setecientos setenta y ocho (43778) folio ciento treinta y cuatro (134) del libro cincuenta y tres (53) categoría única, inscrita con fecha catorce de junio de mil novecientos ochenta y tres, en el Registro Mercantil de la República de Guatemala, que en este instrumento de llamaré **EL ARRENDANTE**

YO, **MANUEL ANTONIO MERINO RODAS**, de treinta y cuatro años de edad, gerente general de la Federación Nacional De Atletismo De Guatemala. Me identifico con documento (DPI) número dos mil doscientos sesenta y cinco espacio cuarenta y siete mil trecientos sesenta y uno espacio cero ciento uno (2265 47361 0101) extendida por el RENAP del Municipio de Guatemala del Departamento de Guatemala; Justifico mi personería en el ACTA No. 16-2015 con fecha 14/07/2015 donde soy nombrado por el Comité Ejecutivo en la sesión número 14-2015, punto 2.B bajo el renglón 011; que en este instrumento de llamaré **EL INQUILINO.**

Por este acto convenimos a celebrar contrato de arrendamiento de una casa de conformidad con las siguientes cláusulas: ***PRIMERA***: Yo: ***OMAR DE LEON ARGUETA*** actúo como arrendante del bien inmueble tal como consta en su respectiva inscripción registral, el cual consiste en una Casa número quince (C-15), ubicado en la diagonal 2, treinta dos guion cuarenta y ocho de la zona tres del Condominio Residenciales La Villa del municipio y departamento de Quetzaltenango; de igual forma seguimos, manifestando que el bien inmueble antes identificado se encuentra en perfectas condiciones de habitabilidad el cual goza del correspondiente servicio de agua potable y energía eléctrica. ***SEGUNDA***: Manifiesto, que por este acto doy en arrendamiento el bien inmueble antes identificado en la cláusula anterior, al **Sr. MANUEL ANTONIO MERINO RODAS**, para uso exclusivo de vivienda para un grupo de atletas seleccionados nacionales de Fondo y Medio Fondo y un Head Coach que forman parte del programa de Centro de Alto Rendimiento de esta Federación, quedándole absolutamente prohibido variar su destino. ***TERCERA: A) RENTA***: Yo, **MANUEL ANTONIO MERINO RODAS**, manifiesto que por el presente acto pagaré una renta mensual de TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EXACTOS (Q3,696.00) CON EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) INCLUIDO, Cantidad que no incluye el pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extra ordinarias del inmueble establecidas por la Asociación del Condominio la Villa ASOCOVI. LA PARTE ARRENDANTE, solicita al INQUILINO, que el pago de la renta lo haga en efectivo y depositando la cantidad correspondiente en la cuenta cero treinta y nueve guion cero cuarenta y dos mil seiscientos doce guion dos (039-042612-2) a nombre de ***OMAR DE LEON ARGUETA,*** *cuenta* monetaria en BANCO INDUSTRIAL; ***la renta será de forma anticipada y mensual***, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, colocando en el buzón la copia del depósito realizado, como se solicita al inquilino con anterioridad, adjuntando al mismo el recibo único, pagado por los servicios municipales, dichas copias se harán en un sobre cerrado identificado como C-15 y su contenido, dicho buzón se encuentra en la casa #39, del Condominio Residenciales la Villa, el depósito del pago de la renta se hará ***DEL PRIMERO AL DIEZ DE CADA MES***, de igual forma, convenimos los otorgantes que el atraso en el pago de la renta en la forma antes indicada, causará pagos moratorios a razón de veinticinco quetzales diarios ***(Q. 25.00 por día atrasado)***, recargo que deberá ser pagada con la renta caída en mora. En caso Yo, EL INQUILINO pagara las rentas mediante cheque, y los mismos fueran rechazados por falta de fondos a su presentación, acepto expresamente pagar la suma de ciento veinticinco

LICENCIADO
JOHANN ENRIQUE RAMÍREZ PÉREZ
ABOGADO Y NOTARIO

quetzales **(Q. 125.00), en concepto de multa**. YO EL ARRENDANTE manifiesto que si recibimos la renta del mes subsiguiente y/o subsiguiente al vencimiento del arrendamiento, sin que haya reclamo la desocupación o formalizando prórroga alguna no será motivo para que el contrato de arrendamiento se considere prorrogado ni el plazo indeterminado. ***B) USO***: del inmueble debe ser usado exclusivamente para vivienda. ***C) PLAZO***: será de un año a partir del primero de Diciembre del presente año 2015 y tendrá vencimiento el treinta de Noviembre del año 2016. El cual es prorrogable por voluntad expresa y voluntaria de ambas partes, bastará con un cruce de cartas de compromiso de respetar las cláusulas de este contrato. **D) DEPÓSITO**: es de tres mil seiscientos noventa y seis exactos (Q3,696.00) en concepto de depósito, para garantizar daños, perjuicios y mantenimiento de pintura que se le da a la apartamento al momento de desocuparlo, *los gastos realizados se restarán de depósito y se le podrá solicitar al inquilino de pagos extras si el depósito dado no cubriese los daños y perjuicios causados al inmueble*. Los daños causados durante su contrato deberán ser reparados por el inquilino, ***la administración presta servicio con costo adicional y mínimo de plomería, electricidad, jardinería o corte de grama, etc***. ***CUARTA***: Yo, el inquilino manifiesto que por el presente acto me obligo a pagar y mantener al día el recibo de pago único por servicios de energía eléctrica, agua potable, recolección de basura así como cualquier otro servicio o impuesto que se encuentra cobrado en dicho recibo de la municipalidad de Quetzaltenango, para tal efecto me obligo a entregar copias de los recibos debidamente cancelados en el plazo y lugar establecido para el pago de la renta. ***QUINTA: Cuotas De Mantenimiento del Condominio Y Guardianía:*** Yo, el INQUILINO manifiesto que por el presente acto me obligo a pagar la cantidad de cuatrocientos mensuales (Q. 400.00) en concepto de mantenimiento y guardianía del Condominio Residenciales La Villa, cantidad que pagaré a la asociación del condominio, denominada ASOCOVI, pago que deberé hacer por medio de depósito monetario a la cuenta número ciento seis guion cero cero cinco mil veintinueve guion cuatro (106-005029-4) del Banco Industrial S.A. dicha asociación vela por el mantenimiento de los distintos servicios tales como, vigilancia permanente, abrir y cerrar la puerta, **IDENTIFICACIÓN OBLIGATORIA DE VISITANTES,** rondas durante la noche, mantenimiento de jardín principal, red de drenajes, red eléctrica, limpieza de tragantes, limpieza de basurero del condominio, pago de administrador y jardinero. NO al mantenimiento y compostura dentro de su casa y no la recolección de basura; **USTED DEBERÁ LLEVARLA AL BASURERO GENERAL UBICADO LATERALMENTE A LA GUARDIANIA.** LAS COPIAS DE LOS DEPÓSITOS DEBERÁN SER ENTREGADOS EN EL BUZÓN DE LA CASA #39 DEL CONDOMINIO LA VILLA, EN UN SOBRE CERRADO BAJO LA CLAVE C-15; LA CUAL YA CONOCE PERFECTAMENTE EL INQUILINO. **SEXTA: ESTIPULACIONES GENERALES**: a***) DEL INMUEBLE*** 1- El inmueble es recibido por el inquilino a su satisfacción, reúne todas las condiciones para su habitabilidad y a si debe devolverse, aclarando que se entregan todas las llaves interiores como exteriores de la vivienda 2- el arrendante se exime de cualquier responsabilidad legal por el uso que pueda dársele al inmueble y se reserva el derecho de pedir la desocupación de inmediato en caso de contravenga a las estipulaciones del presente instrumento. 3- al firmar el contrato deberá pagarse por adelantado el primer mes de arrendamiento y el depósito del mismo. 4- el inquilino podrá hacer mejoras en el inmueble para su seguridad y bienestar, por su cuenta, dichas mejoras quedarán en beneficio del inmueble y no podrán ser removidas al entregarlo. ***b) PROHIBICIONES DEL INQUILINO***: además de lo que establece la ley, los inquilinos tendrán las siguientes prohibiciones: 1- el inquilino le queda prohibido subarrendar total o parcialmente el inmueble, instalar negocios que vayan en contra de las buenas costumbres o reñidas con la ley, almacenar sustancias salitrosas, corrosivas, explosivas o de comercio ilícito y en general cualquiera que pueda causar daño o poner en peligro la seguridad del condominio residencial, o cuya tendencia o tráfico estén por la ley o que puedan molestar a los vecino, la misma prohibición existe para todo tipo de materiales orgánicos e inorgánicos que produzcan malos olores, humo o cualquier clase de

LICENCIADO
JOHANN ENRIQUE RAMÍREZ PÉREZ
ABOGADO Y NOTARIO

molestias físicas a los demás ocupantes o usuarios del condominio. 2- al inquilino se le prohíbe hacer modificaciones en el inmueble sin la previa autorización del arrendante, quien así mismo no está obligado a restituir suma alguna por los gastos que causen dichas modificaciones. 3- consentir, promover o ejecutar actos en contra de la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y las normas de convivencia social. 4- modificar el destino de las unidades habitacionales y el de estacionamiento de vehículos (parqueos), respetando en todo caso la prohibición de instalar por sí o por terceras personas juegos ventas de licor, cigarrillos máquinas de juegos de azar o de juegos accionados mediante monedas, bares, cantinas, prostíbulos, discotecas, o billares. 5- Se prohíbe la colocación de anuncios, carteles, letreros, banderas, distintivos o signos comerciales, profesionales o de propagandas. 6. Se prohíbe acumular o incendiar en el interior o exterior del inmueble, apartamentos o áreas comunes, basura y otra clase de desecho, así mismo queda prohibido arrojar objetos, desperdicios a la vía pública, jardines del condominio. 7- Hacer consentir que se produzcan ruidos que molesten a los vecinos, en consecuencia deberá velar por el uso racionado y discreto, con el volumen moderado y aparatos de transmisión radial, televisado o instrumentos musicales, aparatos de sonido de cualquier índole y otros. 8- Obstruir con paquetes, cajas o bultos, sillas y bancas o cualquier otro tipo de objeto en las calles o vía pública, en vías de acceso al Condominio Residencial. 9- Se ***PROHÍBE TENER PERROS***, ya que la casa no está diseñado para tenerlo y causa molestias a los vecinos. 10.- El inquilino deberá conducir su vehículo a no más de ***cinco kilómetros*** por hora dentro del condominio para evitar cualquier clase de accidente, por lo que **YO, MANUEL ANTONIO MERINO RODAS, velaré por lo a velocidad estipulada y seré responsable de mis visitas,** sabiendo que si fuera transgredida dicha cláusula de velocidad, después de recibir por la administración dos recordatorios pagaré ***una multa de Q.500.00*** a la administración y se evitará el ingreso del visitante si así fuera el caso. ***c) FORMAS DE DAR POR FINALIZADO EL CONTRATO***: 1) el plazo del presente contrato podrá darse por finalizado antes de su vencimiento si el arrendatario dejare de cancelar una de las rentas en las fechas convenidas, si el atraso fuera más de un mes *YO EL INQUILINO AUTORIZO A LA ADMINISTRACIÓN del Condominio Residenciales La Villa me sean SUSPENDIDOS LOS SERVICIOS.* 2)- Así como si incumpliere con cualesquiera de las estipulaciones de este contrato, para lo cual el arrendante podrá solicitar la desocupación de inmediato y embargar bienes que alcancen a cubrir las rentas dejadas de pagar, el inquilino renuncia al fuero de su domicilio y se sujeta a los tribunales de justicia que elija el arrendante, el presente contrato estará sujeto a lo que respecto establece el Código Civil y demás leyes afines de la República de Guatemala. ***3)- En caso de tener necesidad de desocupar la casa antes del vencimiento del contrato yo el inquilino me comprometo a dar aviso por escrito con dos meses de anticipación y pagar los meses restantes que haga falta para cumplir el contrato de las fechas estipuladas; y hacer entrega de la C-15 en buenas condiciones.*** Yo, ***MANUEL ANTONIO MERINO RODAS***, manifiesto que la casa que recibiré se encuentra de conformidad al inventario que se detalla de la siguiente manera: CASA QUINCE ES DE UN NIVEL, GARAGE CON PORTÓN, SALA, COMEDOR, COCINA CON GABINETES COLOR BLANCO, LAVATRASTOS DE ACERO INOXIDABLE, TRES DORMITORIOS CON SUS RESPECTIVOS CLOSETS DE COLOR BLANCO, UN DORMITORIO CON BAÑO, VIDET Y ARTEZA, UN BAÑO CON LAVAMANOS, INODORO Y DUCHA, UNA PILA EN EL PATIO, UN DORMITORIO DE SERVIVIO CON SU RESPECTIVO BAÑO Y DUCHA, CALENTADOR DE AGUA CALIENTE, INSTALACIONES ELECTRICAS DE CIENTO DIEZ Y DOCIENTOS VEINTE, SERVICIOS DE AGUA Y ENERGIA ELECTRICA; (NOTA: Los servicios que presta la Municipalidad de Quetzaltenango mediante sus empresas respectivas y su cobro lo hace mediante un recibo único, donde también cobran el servicio de extracción de basura y el impuesto IUSI), los cuales Yo, MANUEL ANTONIO MERINO RODAS, me comprometo a pagar y a mantener al día. Yo, el INQUILINO me comprometo por medio de este instrumento, a dar aviso al ARRENDANTE de cualquier desperfecto que se ocasione en la casa, siendo por mi cuenta los gastos que se incurran en las reparaciones respectivas tanto del inmueble como de los enceres domésticos y electrodomésticos. Me comprometo a

conservar bien hasta el momento de entregar la casa en perfecto estado y satisfacción del arrendante. YO, **OMAR DE LEON ARGUETA Y MANUEL ANTONIO MERINO RODAS,** NOS SUJETAMOS A LAS ESTIPULACIONES DEL PRESENTE CONTRATO Y PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO, CON LA MISMA CALIDAD EN QUE ACTUAMOS, RENUNCIAMOS AL FUERO DE NUESTRO DOMICILIO Y NOS SOMETEMOS EXPRESAMENTE A LOS TRIBUNALES QUE ELIJA EL ARRENDADOR, DEJAMOS AFECTOS NUESTROS BIENES PRESENTES Y FUTUROS PARA QUE SE PROCEDA A EJECUTAR SOBRE LOS MISMOS SI PERSISTIERA LA NEGATIVA A CUMPLIR CON LOS ADEUDOS U OBLIGACIONES DERIVADOS DE ESTE CONTRATO, SEÑALAMOS PARA RECIBIR NOTIFICACIONES EN LA DIAGONAL DOS TREINTA Y DOS GUIÓN CUARENTA Y OCHO DE LA ZONA TRES, CONDOMINIO RESIDENCIALES LA VILLA CASA QUINCE, A DE ESTA CIUDAD DE QUETZALTENANGO, ACEPTANDO COMO BIEN HECHAS LAS QUE AHÍ SE ME EFECTÚEN. ACEPTAMOS DESDE YA COMO BUENAS Y EXACTAS LAS CUENTAS QUE SE ME PRESENTEN Y DEMANDEN, COMO LIQUIDO Y EXIGIBLE Y DE PLAZO VENCIDO EL SALDO QUE SE ME EXIGIERE Y RECONOZCO COMO TÍTULO EJECUTIVO SUFICIENTE ESTE CONTRATO PRIVADO. NOSOTROS**, ARRENDANTE:** ***OMAR DE LEON ARGUETA,*** **INQUILINO: MANUEL ANTONIO MERINO RODAS,** MANIFESTAMOS QUE CON LA CALIDAD CON QUE COMPARECEMOS ACEPTAMOS EXPRESAMENTE EL CONTENIDO ÍNTEGRO DEL PRESENTE DOCUMENTO PRIVADO Y PREVIA LECTURA DE TODO LO ESCRITO, PARA LOS EFECTOS LEGALES CORRESPONDIENTES ACEPTAMOS, RATIFICAMOS, EN LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO, A VEINTE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE.

ARRENDANTE
ING OMAR DE LEON ARGUETA

INQUILINO
ING MANUEL ANTONIO MERINO RODAS

AUTENTICA:

EN LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO, LOS VEINTE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE, YO EL INFRASCRITO NOTARIO DOY FE QUE LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN SON AUTÉNTICAS POR HABER SIDO PUESTAS DE SU PUÑO Y LETRA EN MI PRESENCIA EN DIA DE HOY POR LOS SEÑORES, ***OMAR DE LEON ARGUETA Y MANUEL ANTONIO MERINO RODAS,*** QUIENES ME ASEGURAN HALLARSE EN EL LIBRE EJERCICIO DE SUS DERECHOS CIVILES Y POR NO SER DE MI ANTERIOR CONOCIMIENTO SE IDENTIFICAN CON DOCUMENTO PERSONAL (DPI) NÚMERO UN MIL OCHOCIENTOS TRES ESPACIO SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA ESPACIO CERO NOVECIENTOS UNO (1803 74990 0901) EXTENDIDO POR EL RENAP DEL MUNICIPIO DE QUETZALTENANGO DEL DEPARTAMENTO DE QUETZALTENANGO, EL ARRENDANTE Y EL INQUILINO SE IDENTIFICA CON DPI NÚMERO DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO ESPACIO CUARENTA Y SIETE MIL TRECIENTOS SESENTA Y UNO ESPACIO CERO CIENTO UNO (2265 47361 0101) EXTENDIDO POR EL RENAP DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, RESPECTIVAMENTE Y PREVIA LECTURA DE LA PRESENTE, LA ACEPTAN, RATIFICAN Y FIRMAN NUEVAMENTE CONMIGO.

ARRENDANTE
ING OMAR DE LEON ARGUETA

INQUILINO
ING MANUEL ANTONIO MERINO RODAS

ABOGADOS Y NOTARIOS
GUATEMALA
X-0716437
3045836
2015

ANTE MI

LICENCIADO
JOHANN ENRIQUE RAMÍREZ PÉREZ
ABOGADO Y NOTARIO