

**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO VEINTICUATRO
GUION DOS MIL VEINTISÉIS (24-2026) -ALBA-KENETN- GUATEMALA.**

En la ciudad de Guatemala, Departamento de Guatemala, el cinco (5) de enero de dos mil veintiséis (2026). Nosotros: **Licenciada Evelyn Trinidad Elias López de Lux**, de cincuenta y un años de edad, casada, guatemalteca, Contadora Pública y Auditora, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- número dos mil quinientos ochenta y cinco espacio veinte mil ochocientos ochenta y cuatro espacio cero ciento uno (2585 20884 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, Centroamérica -RENAP- Actúo en mi calidad de Director Administrativo de la Dirección Administrativa de la **PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, lo cual acredito con los siguientes documentos: a) Copia simple del Acuerdo del Procurador General de la Nación número ciento veintiocho guion dos mil veinticuatro guion DS guion RRHH (128-2024-DS-RRHH), de fecha treinta (30) de abril de dos mil veinticuatro (2024), mediante el cual se me nombra como Director Administrativo; b) Copia simple del acta número veinticuatro guion dos mil veinticuatro (24-2024), de fecha dos (2) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), en la cual consta la toma de posesión del cargo; c) Copia del Acuerdo del Procurador General de la Nación número doscientos cuarenta y tres guion dos mil veinticuatro (243-2024) de fecha tres (3) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), mediante el cual se me otorga la facultad de comparecer y suscribir los contratos administrativos de arrendamiento correspondientes, señalo como lugar para recibir notificaciones y citaciones la Dirección Administrativa, situada en el sótano del edificio de la Procuraduría General de la Nación ubicada en la quince (15) avenida nueve guion sesenta y nueve (9-69) zona trece (13), Guatemala, Guatemala. En lo sucesivo y para los efectos legales de este contrato se le denominará "**LA ARRENDATARIA**". Y por la otra parte el señor **Maher Jweiles Soboh**, de cuarenta y siete años de edad, casado, guatemalteco, Administrador de Empresas, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- número dos mil seiscientos veintinueve espacio veinte mil setenta y siete espacio cero ciento uno (2629 20077 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, Centroamérica -RENAP-. Actúo en calidad de Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal de la entidad **FSJ INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, personería que acredito con la copia legalizada del Acta Notarial que contiene mi nombramiento, autorizada en la ciudad de Guatemala el doce (12) de abril del año dos mil veinticuatro (2024) por el Notario Victor Hugo Estrada Vargas, debidamente inscrito en el Registro Mercantil General de la República con el número de registro setecientos treinta y siete mil novecientos cincuenta y seis (737956), folio quinientos setenta y siete (577) del libro ochocientos treinta (830) de Auxiliares de Comercio, señalo como lugar para recibir citaciones, notificaciones y emplazamientos en la veinte (20) calle seis guion diecisiete (6-17) zona uno (1),

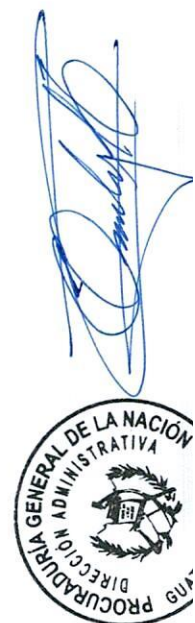
FSJ INVERSIONES, S.A.

municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, a quien en lo sucesivo se le denominará **"LA ARRENDANTE"**. Ambos comparecientes expresamos: a) Ser de los datos de identificación personal antes consignados; b) Que nos encontramos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles; c) Haber tenido a la vista toda la documentación relacionada en este Contrato Administrativo. d) Que la representación que se ejercita es suficiente conforme a la Ley y a nuestro juicio para la celebración del presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE** de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA: BASE LEGAL, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA CONTRATACIÓN.** Los comparecientes manifestamos que este contrato se suscribe de conformidad con los artículos 9, 43 literal e) y 47 de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala; artículo 42 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado; el artículo 26 bis de la Ley Orgánica del Presupuesto, Decreto número 101-97 del Congreso de la República de Guatemala; adicionalmente las obligaciones posteriores del contrato de arrendamiento, su aprobación y otros documentos, están sujetos al uso del Sistema de Información de Contrataciones y Adquisiciones del Estado. Por otra parte, se establece la necesidad y justificación de la contratación, de conformidad con el oficio emitido por la Procuraduría de la Niñez y la Adolescencia de la Procuraduría General de la Nación documento que forma parte del expediente administrativo respectivo. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.** **"LA ARRENDANTE"**, manifiesto BAJO JURAMENTO SOLEMNE y enterado de las penas relativas al delito de perjurio si lo declarado no fuere cierto, las circunstancias siguientes: **a) Del bien Inmueble.** Que la entidad a la cual represento es legítima propietaria del bien inmueble ubicado en la veinte (20) calle seis guion cincuenta y siete (6-57), zona uno (1) municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, inscrito en el Registro General de la Propiedad bajo el número de finca ciento cuarenta y dos (142), folio setenta y tres (73), libro noventa y nueve (99) de Guatemala, con el área, medidas y colindancias que constan en su respectiva inscripción de dominio, lo que acredito con la certificación extendida por el Registro General de la Propiedad. **b) De la Renovación.** Manifiesto mi anuencia para suscribir un nuevo contrato de arrendamiento para el presente ejercicio fiscal. **c) De los gravámenes.** Hago constar de manera expresa que sobre el bien inmueble objeto del presente contrato no existen gravámenes, anotaciones ni limitaciones que impidan el otorgamiento del presente contrato o que afecte el derecho de la otra parte o terceras personas, y en todo caso me sujeto al saneamiento y evicción de ley. **TERCERA: DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE:** Como **"LA ARRENDANTE"** en la calidad con la que actúo, manifiesto que el bien inmueble que por este acto doy en arrendamiento a **"LA ARRENDATARIA"**, no proviene de actividades ilícitas, lo anterior tomando en consideración lo establecido en la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto número 67-2001; Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Decreto número 58-2005, y la Ley de Extinción de Dominio Decreto número 55-2010, por lo que libera de cualquier tipo de

FSJ INVERSIONES, S.A.

responsabilidad a "LA ARRENDATARIA". **CUARTA: DEL ARRENDAMIENTO.** Como "LA ARRENDANTE" por este acto doy en arrendamiento la totalidad del bien inmueble identificado en la cláusula segunda del presente contrato a "LA ARRENDATARIA", el cual se encuentra libre de gravámenes, anotaciones o limitaciones que afecten el uso y goce pacífico total del arrendamiento durante el plazo estipulado. **QUINTA: DE LAS CONDICIONES.** Ambos otorgantes convenimos que el arrendamiento estará sujeto a las siguientes condiciones: **a) El valor del contrato.** El valor total del Contrato es de **ochocientos ochenta y nueve mil doscientos quetzales exactos (Q 889,200.00)**, que incluye el Impuesto al Valor Agregado, cantidad que se hará efectiva mediante doce (12) pagos mensuales de **setenta y cuatro mil cien (Q.74,100.00)** sin obligarse a "LA ARRENDATARIA" a otorgar anticipo o prestar garantía alguna. **b) Forma y Lugar de Pago.** "LA ARRENDATARIA" se obliga a pagar a "LA ARRENDANTE" el precio de la renta indicada que incluye el Impuesto al Valor Agregado y que se hará la factura respectiva a nombre de la Procuraduría General de la Nación con el número de identificación tributaria setecientos diecisiete mil setecientos noventa y tres guion tres (717793-3) con dirección en la quince (15) avenida, nueve guion sesenta y nueve, (9-69) zona trece (13) de la Ciudad de Guatemala. Los pagos se realizarán en forma vencida en cada mes calendario sin necesidad de cobro o requerimiento alguno; el pago de la renta se hará por medio de acreditamiento a cuenta monetaria a nombre de FSJ INVERSIONES, S.A. número mil quinientos cuarenta guion cero cero ciento cuarenta y cuatro guion cero (1540- 00144-0), del Banco Internacional, S.A. -INTER BANCO- el pago se realizará conforme a la disponibilidad financiera asignada por el Ministerio de Finanzas Públicas en la partida presupuestaria correspondiente. **c) Plazo:** El plazo del presente contrato es por doce (12) meses, del período comprendido del uno (1) de enero de dos mil veintiséis (2026) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiséis (2026), prorrogable en la forma y modo establecidos en la Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento. **d) Destino:** El destino del bien inmueble objeto de contrato, será para el funcionamiento de las Oficinas de la Unidad Operativa de la Coordinadora Nacional del Sistema de Alerta Alba-Keneth, Área de Recepción y Análisis de Denuncias de la Procuraduría de la Niñez y la Adolescencia, de la Procuraduría General de la Nación, del Municipio de Guatemala, Departamento de Guatemala, quedando facultada "LA ARRENDATARIA" para variar el destino de dicho inmueble a su discreción y de acuerdo a las necesidades administrativas que se presenten, sin necesidad de previa aprobación de "LA ARRENDANTE". **e) Pago de los Servicios.** "LA ARRENDATARIA", acepta que los servicios de energía eléctrica, agua potable, teléfono, extracción de basura y sus excesos, si los hubiere, así como mantenimiento de cisterna y bomba de agua correrán por su cuenta, mismos que son de uso exclusivo de la Unidad Operativa de la Coordinadora Nacional del Sistema de Alerta Alba-Keneth, Área de Recepción y Análisis de Denuncias de la Procuraduría de la Niñez y la Adolescencia, de la Procuraduría General de la Nación, así como, terminado el presente

FSJ INVERSIONES, S.A.



15 avenida 9-69 zona 13, Ciudad de Guatemala PBX: 1584

contrato sufragará, cualquier saldo que hubiere pendiente de pago de servicios con relación al inmueble objeto del presente arrendamiento que se encuentre dentro del plazo convenido; y cualquier otro servicio que se instale en el inmueble por parte de la Procuraduría General de la Nación para el funcionamiento de sus oficinas. **f) Impuestos y contribuciones:** Durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento y de sus prórrogas, si las hubiere, "**LA ARRENDANTE**", estará obligada a pagar los impuestos, derechos y/o contribuciones que graven la propiedad del bien inmueble arrendado, incluyendo el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) correspondiente, eximiendo de toda responsabilidad sobre éstos a "**LA ARRENDATARIA**". **g) Incrementos:** Los comparecientes en las calidades con que actúan establecen que la renta mensual del presente contrato no tendrá incremento alguno durante la vigencia de su plazo. **h) Previsión en situaciones de caso fortuito o de fuerza mayor:** Por motivo de una catástrofe, terremoto, erupción volcánica, incendio, inundación amplia, guerra, acto de terrorismo, movimiento político, causa mayor o caso fortuito, el inmueble objeto del presente contrato se dañare o quedare inhabilitado para funcionar normalmente, el plazo y la obligación de pago de la renta quedarán interrumpidos y suspendidos sin responsabilidad para ninguna de las partes, hasta que terminen las causas de inhabilitación y se hayan realizado las reparaciones correspondientes, lo cual las partes harán constar por escrito de mutuo acuerdo. **i) De la entrega del Inmueble.** En el caso que el bien inmueble objeto del contrato se devuelva después de vencido el plazo del mismo, convenimos que "**LA ARRENDATARIA**" se compromete a cancelar el precio de la renta en forma proporcional a los días que lo continúe ocupando hasta un máximo de treinta días calendario; después del cual deberá estar totalmente desocupado el inmueble. Deberá devolverlo en el estado en que se le entregó tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos. **j) En caso de muerte de "LA ARRENDANTE"** se establece que los derechos y obligaciones originados del presente contrato prosiguen, pudiendo ejercerse los mismos a través de heredero (s) legalmente declarado (s). **SEXTA: DE LAS MEJORAS.** "**LA ARRENDANTE**" expresamente autoriza a "**LA ARRENDATARIA**", para hacer las mejoras, remodelaciones y construcciones que se consideren de utilidad al bien inmueble para el buen desarrollo de las actividades de la Unidad Operativa de la Coordinadora Nacional del Sistema de Alerta Alba-Keneth, Área de Recepción y Análisis de Denuncias de la Procuraduría de la Niñez y la Adolescencia, de la Procuraduría General de la Nación, y las del ornato pertinentes, por lo que los contratantes convienen que al momento de finalizar el presente contrato "**LA ARRENDATARIA**", únicamente podrá llevarse consigo aquellas mejoras que puedan separarse sin perjuicio o menoscabo del bien inmueble arrendado o de sus instalaciones, las demás quedarán a favor del bien inmueble. Asimismo, los otorgantes convenimos que, en materia de mejoras, conservación, reparaciones locativas y otros relacionados con el funcionamiento normal del inmueble objeto del arrendamiento, además de las contenidas en la presente cláusula serán aplicables las disposiciones del

FSJ INVERSIONES, S.A.



Capítulo IV, Título VII de la Segunda parte del Libro V del Decreto Ley 106 Código Civil.

SÉPTIMA: CONTROVERSIAS. Las controversias que surjan en el incumplimiento, interpretación, aplicación, así como los derechos y obligaciones derivadas de este contrato y sus efectos, se resolverán en forma conciliatoria fijándose un plazo de treinta días calendarios a partir de la primera comunicación escrita que se remita entre cualquiera de las partes instando a una conciliación. Agotada dicha vía se someterá el conflicto a la jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo. **OCTAVA: DECLARACIÓN JURADA.** Como “**LA ARRENDANTE**” en nombre propio manifiesto que no soy deudor moroso del Estado ni de las entidades referidas en los artículos 1, 19 numeral 10, 26, 80 de la Ley de Contrataciones del Estado. Como consta en el Acta Notarial de Declaración Jurada presentada a “**LA ARRENDATARIA**” y que obra en el expediente administrativo respectivo. **NOVENA: DE LAS PROHIBICIONES.** Queda prohibido a “**LA ARRENDATARIA**” a) Mantener en el inmueble sustancias inflamables o corrosivas que pongan en peligro el mismo. b) Ceder los derechos de este contrato. c) Subarrendar total o parcialmente el bien inmueble objeto de esta contratación. d) Dar al inmueble un uso contrario para el que se otorga. “**LA ARRENDANTE**” le queda prohibido: a) Hacer uso del inmueble durante el tiempo que esté vigente el contrato y tener acceso al mismo, salvo por autorización previa por escrito de “**LA ARRENDATARIA**” por lo menos cuarenta y ocho horas de anticipación. b) Limitar, impedir, alterar de manera alguna el uso del inmueble objeto del arrendamiento a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. Para la cual deberá coordinar las acciones urgentes debidamente justificadas con “**LA ARRENDATARIA**”. **DÉCIMA: DE LAS OBLIGACIONES.** “**LA ARRENDANTE**” tiene las siguientes obligaciones: a) Mantener a “**LA ARRENDATARIA**” en el goce pacífico del bien inmueble durante la vigencia del contrato y cualquiera de sus prórrogas en caso corresponda al tenor de la ley; b) informar de hechos o acontecimientos que pudieran afectar el arrendamiento; cualquier reclamo de terceros con derechos que pudiera surgir sobre la propiedad del inmueble objeto del arrendamiento, indemnizará a “**LA ARRENDATARIA**” por los costos y gastos en que se incurra por el traslado a una nueva sede o en su defecto se deducirán de la renta del arrendamiento, ya que la documentación presentada indica que el inmueble está libre de gravámenes, anotaciones y limitaciones; c) Conservar el inmueble dado en arrendamiento en el mismo estado en que se encuentra y realizar las reparaciones necesarias que tienen por objeto impedir la destrucción o deterioro del inmueble, con dicho objeto “**LA ARRENDATARIA**” notificará por escrito a “**LA ARRENDANTE**” sobre la necesidad de reparaciones dentro de los cinco días calendario de conocido el hecho, encontrándose obligada “**LA ARRENDANTE**” a efectuar dichas reparaciones dentro del plazo de cinco días calendario, prorrogables únicamente si resulta justificable la realización de trabajos adicionales imprescindibles, debiendo en todo caso comunicar por escrito a “**LA ARRENDATARIA**” sobre el cumplimiento de reparaciones o solicitud de prórroga en su caso; d) Las reparaciones preventivas o locativas

FSJ INVERSIONES, S.A.



del inmueble objeto del arrendamiento serán por cuenta de "LA ARRENDANTE", o en su defecto, si existe inactividad de "LA ARRENDANTE" y "LA ARRENDATARIA" efectúa los trabajos, el monto invertido se deducirá de la renta respectiva en el mes inmediato siguiente contra presentación de factura que acredite los gastos efectuados por "LA ARRENDATARIA". Las mejoras o remodelaciones que introduzca "LA ARRENDATARIA" a los espacios internos del inmueble, tendrán como objetivo brindar al usuario una buena imagen del servicio en la localidad que se trata, en consecuencia, serán permitidas y al finalizar la relación contractual se desmontarán por pertenecer a "LA ARRENDATARIA"; e) Pagar los impuestos que correspondan al inmueble objeto del contrato, así como las tasas municipales que correspondan. "LA ARRENDATARIA" tendrá las siguientes obligaciones: a) Destinar el inmueble únicamente para el uso convenido y con ese fin podrá realizar remodelaciones internas como tabicaciones, introducir cableado de comunicación, servicios informáticos y otros, siempre que tiendan a prestar el servicio a la población; b) encargarse de las reparaciones que correspondan al deterioro que ordinariamente se producen por el ocupante; c) a devolver el inmueble, al terminar el arrendamiento, en el estado en que se entregó salvo el desgaste del inmueble que sea ordinario de conformidad con el objeto del presente contrato, sin incluir la pintura del inmueble al finalizar dicha relación contractual. **DÉCIMA PRIMERA: DEL DELITO DE COHECHO.** Como "LA ARRENDANTE", declaro que conozco las penas relativas al delito de cohecho, así como las disposiciones contenidas en el Capítulo III del Título XIII del Decreto número 17-73 del Congreso de la República de Guatemala, Código Penal; y, adicionalmente, que conozco las normas jurídicas que facultan a la Autoridad Administrativa Superior de la entidad afectada, para aplicar las sanciones administrativas que pudieren corresponderme. **DÉCIMA SEGUNDA: DEL SEGURO DE CAUCIÓN (FIANZA).** Para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas en el contrato "LA ARRENDANTE" deberá prestar Seguro de Caucción (fianza) de Cumplimiento de Contrato ante una institución afianzadora autorizada conforme la ley, a favor de la Procuraduría General de la Nación, por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, debiendo presentarla para poder iniciar el trámite de pago de la renta pactada. Esta garantía estará vigente por el plazo del presente contrato y la entidad afianzadora deberá anexar a la póliza, la certificación de autenticidad conforme lo ordena la ley de la materia y en caso de errores u omisiones deberá emitir la que corresponde en el menor tiempo. El Seguro de Caucción deberá renovarse por "LA ARRENDANTE" en caso procediera su prórroga. El seguro de caucción de cumplimiento de contrato garantizará el fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales de "LA ARRENDANTE", este seguro de caucción se hará efectivo cuando ocurra el incumplimiento de dichas obligaciones, para esto "LA ARRENDATARIA" dará audiencia por diez días hábiles a la institución afianzadora para que exprese lo que considere legal y pertinente; transcurrido el plazo de audiencia sin que se presente oposición o la oposición resulte injustificada, sin más

FSJ INVERSIONES, S.A.



trámite se ordenará el requerimiento respectivo y la institución afianzadora hará el pago a "LA ARRENDATARIA" dentro del plazo de treinta días calendario contados a partir de dicho requerimiento, circunstancia que se hará constar en la respectiva póliza. **DÉCIMA TERCERA: DE LA APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN.** Para que el presente Contrato surta sus efectos legales y obligue a las partes a su cumplimiento, es indispensable que sea aprobado por el Procurador General de la Nación, por medio del acuerdo correspondiente, así como toda modificación, ampliación, aclaración y rescisión del presente contrato. **DÉCIMA CUARTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Este contrato se dará por terminado en los siguientes casos: a) Por vencimiento del plazo, de conformidad con las estipulaciones contenidas en el contrato. b) Por mutuo acuerdo antes del vencimiento del plazo, sin responsabilidad de las partes. c) Por caso fortuito o fuerza mayor que hagan imposible su cumplimiento y/o el uso del inmueble en cuyo caso eximen a las partes de responsabilidad recíproca, debiendo generarse la comunicación escrita recíproca dentro de los cinco días calendario siguientes de sucedido el hecho. "LA ARRENDATARIA" no cubrirá indemnización que provenga de daños por casos fortuitos o fuerza mayor, o causas no imputables a la Procuraduría General de la Nación. d) "LA ARRENDATARIA" se reserva el derecho de rescindir unilateralmente el presente contrato, sin responsabilidad de su parte, aun cuando esté vigente el plazo del mismo, cuando así convenga a sus intereses, comunicándolo por escrito a "LA ARRENDANTE" por lo menos con quince días calendario de anticipación a la fecha de terminación, debiendo "LA ARRENDATARIA" para el efecto, posteriormente a la fecha de terminación del arrendamiento, realizar los trabajos necesarios si los hubiere. f) Por incumplimiento a cualquiera de las cláusulas o condiciones del presente contrato. g) Por expropiación o evicción del inmueble arrendado. **DÉCIMA QUINTA: ACEPTACIÓN.** Nosotros: "LA ARRENDATARIA" y "LA ARRENDANTE", respectivamente leemos lo escrito y enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos en siete (7) hojas de papel bond impresas únicamente en su lado anverso con membrete de la Procuraduría General de la Nación.




Evelyn Trinidad Elías López de Lux
Director Administrativo
Dirección Administrativa
Procuraduría General de la Nación


Maher Jweiles Soboh
Presidente del Consejo de Administración
y Representante Legal
FSJ Inversiones, S.A.

FSJ INVERSIONES, S.A.