



**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
NÚMERO DOSCIENTOS TRES - DOS MIL DIECINUEVE (203-2019).- - - - -**

En la Ciudad de Guatemala, el veinticinco de marzo del año dos mil diecinueve, nosotros: **EUGENIA DE JESÚS ORELLANA OVALLE**, de sesenta y cuatro años de edad, soltera, guatemalteca, Profesora en Pedagogía y Administración Educativa, domiciliada en el departamento de Retalhuleu, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con código único de identificación -CUI- número dos mil trescientos sesenta y cinco espacio ochenta y tres mil cuatrocientos diecisiete espacio un mil ciento uno (2365 83417 1101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala -RENAP-, señalo como lugar para recibir notificaciones y citaciones .

sucesivo se me denominará "**LA ARRENDANTE**" y, por la otra parte, **ENRIQUE OCTAVIO BARAHONA PEREIRA**, de treinta y tres años de edad, soltero, Ingeniero Forestal, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- código único de identificación -CUI- número dos mil seiscientos treinta y siete espacio setenta y seis mil ciento noventa espacio un mil seiscientos uno (2637 76190 1601), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala -RENAP-, actúo en mi calidad de **SECRETARIO EJECUTIVO Y REPRESENTANTE LEGAL DEL CONSEJO NACIONAL DE AREAS PROTEGIDAS**, lo que acredito con: a) copia certificada del Acuerdo Gubernativo Número tres (3) de fecha quince de enero de dos mil diecinueve, y b) certificación del Acta de Toma de Posesión del Cargo número quince - dos mil diecinueve (15-2019), de fecha dieciséis de enero de dos mil diecinueve, asentada en el Libro de Actas autorizado por la Contraloría General de Cuentas con número de

Eugenia Orellana



registro L dos treinta y tres mil trescientos diecisiete (L2 33317); señalo como lugar para recibir notificaciones y citaciones, la quinta (5ª) avenida número seis - cero seis (6-06) de la zona uno (1) de esta ciudad capital, edificio del Instituto de Previsión Militar, séptimo (7º) nivel, en lo sucesivo se me denominará **"EL ARRENDATARIO"**. Ambos comparecientes aseguramos ser de los datos de identificación personal indicados, hallamos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles, que tenemos a la vista la documentación con la cual acreditamos las calidades y representación con que actuamos, las cuales son suficientes conforme a la Ley y a nuestro juicio para celebrar el presente contrato administrativo de arrendamiento conforme a las cláusulas siguientes: **PRIMERA: BASE LEGAL:** El presente contrato se suscribe con fundamento en los artículos 1, 43 literal e), 47 y 48 del Decreto Número cincuenta y siete - noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas, así como el artículo 42 del Acuerdo Gubernativo Número ciento veintidós - dos mil dieciséis (122-2016), Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas; 70 y 72 del Decreto Número cuatro - ochenta y nueve (4-89) del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, Ley de Areas Protegidas; 3 del Acuerdo Ministerial Número veinticuatro - dos mil diez (24-2010) del Ministerio de Finanzas Públicas, y por la resolución favorable de delegación de firma emitida por la Secretaría General de la Presidencia de la República número DEAC – cero setenta - dos mil diecinueve, (**DEAC-070-2019**), de fecha trece de marzo del año dos mil diecinueve. **SEGUNDA: DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO:** Yo, **"LA ARRENDANTE"**, expongo que soy legítima propietaria del bien inmueble ubicado en la **cuarta (4ª) avenida "C" número uno – quince (1-15), zona uno (1), municipio de Retalhuleu, departamento de Retalhuleu**, inscrito en el Segundo Registro de la Propiedad de Quetzaltenango, al número de finca dos mil



cuatrocientos noventa y ocho (2498), folio treinta y dos (32), libro diecisiete (17) del departamento de Retalhuleu, indicando que sobre el mismo no pesa ningún gravamen, ni anotación ni limitación de ninguna naturaleza que afecte o pueda afectar los derechos de **"EL ARRENDATARIO"**, comprometiéndome además al saneamiento que determina la ley; bien inmueble consistente en veinte (20) metros de ancho por diez (10) de largo, haciendo un total de doscientos metros cuadrados (200 Mts.²), el cual se constituye de dos (2) niveles, ambos niveles tienen cielo de concreto, piso con imitación de granito y cuenta con seis (6) ambientes. El inmueble goza de servicios básicos como el agua potable por medio de agua entubada y rotoplast, energía eléctrica, parqueo de cuatro (4) vehículos y motocicletas, posee dos (2) servicios sanitarios, un (1) lavamanos, dos (2) duchas, siete (7) ambientes amplios de distintas medidas y un amplio jardín con área verde. **TERCERA: DEL ARRENDAMIENTO:** Continúa manifestando **"LA ARRENDANTE"**, que por el presente acto, otorga en calidad de arrendamiento, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al mismo, el bien inmueble identificado en la cláusula anterior al Consejo Nacional de Áreas Protegidas para las oficinas de la Regional Costa Sur del Consejo Nacional de Áreas Protegidas, bajo las siguientes condiciones: **a) PLAZO:** El plazo del arrendamiento será de doce (12) meses contados a partir del uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019). **b) DE LA RENTA:** La renta mensual asciende a la cantidad de **TRES MIL CUATROCIENTOS QUETZALES** (Q. 3,400.00), incluido el Impuesto al Valor Agregado -IVA-, haciendo una renta total por los doce (12) meses de **CUARENTA MIL OCHOCIENTOS QUETZALES** (Q. 40,800.00), incluyendo el Impuesto al Valor Agregado -IVA- y que comprende el monto de la renta y los servicios de energía eléctrica y extracción de basura. Los pagos por los servicios de agua potable corresponden a **"EL ARRENDATARIO"**. Los contratantes hacemos

Eugenia Orellana



constar que este contrato se celebra hasta la presente fecha, en virtud de haber estado en trámite la documentación requerida para su celebración, aún cuando materialmente se está haciendo uso del inmueble objeto del presente arrendamiento desde el mes de enero del año dos mil diecinueve, por lo que el primer pago ascenderá a la cantidad de seis mil ochocientos quetzales (Q. 6,800.00), que equivalen a las mensualidades de enero y febrero del año dos mil diecinueve y, consecuentemente, diez (10) pagos mensuales de tres mil cuatrocientos quetzales (Q. 3,400.00) cada uno, por los meses de marzo a diciembre del año dos mil diecinueve. La renta convenida se pagará en forma mensual en los primeros cinco (5) días de cada mes siguientes al mes vencido, depositando en la cuenta de monetarios número tres mil trescientos veintiséis millones mil ochocientos ochenta y cinco (3326001885) del Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima (BANRURAL, S.A.) a nombre de Eugenia de Jesús Orellana Ovalle, contra factura que extenderá mensualmente **"LA ARRENDANTE"**, con cargo a la estructura presupuestaria asignada y fuente de financiamiento número dos mil diecinueve guion once millones ciento treinta mil dieciséis, doscientos diecisiete, cero, treinta y uno, cero cero, cero cero cero, cero diez, cero cero cero, ciento cincuenta y uno, un mil ciento uno, veintinueve, cero ciento uno, cero cero cero cinco (2019 - 11130016 217 0 31 00 000 010 000 151 1101 29 0101 0005) correspondiente al Presupuesto de Egresos del Estado del ejercicio fiscal dos mil diecinueve, o las partidas presupuestarias que en el futuro correspondan, por un monto de cuarenta mil ochocientos quetzales (Q. 40,800.00), según la Constancia de Disponibilidad Presupuestaria número treinta y cuatro millones novecientos noventa y ocho mil quinientos noventa y cuatro (34998594).

c) **DESTINO:** El inmueble será utilizado por **"EL ARRENDATARIO"** para las instalaciones de la Regional Costa Sur del Consejo Nacional de Áreas Protegidas, quedándole prohibido a **"EL ARRENDATARIO"** depositar en ellas sustancias



corrosivas, salitrosas, malolientes, explosivas, subversivas o prohibidas por la ley que puedan dañar dichas oficinas o a terceras personas; d) **INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento por parte de “EL ARRENDATARIO” a cualquiera de las obligaciones que asume en virtud de este contrato, así como la falta de pago correspondiente de la renta convenida o de los servicios de agua potable, dará derecho a “LA ARRENDANTE” a dar por terminado el contrato en forma anticipada, así como a demandar la desocupación del inmueble arrendado, siendo título suficiente el presente contrato administrativo; e) **ESTADO DEL INMUEBLE:** El bien inmueble se entrega a “EL ARRENDATARIO” en perfectas condiciones de funcionamiento, por lo que se recibirá al vencimiento del plazo en las mismas condiciones, salvo el normal deterioro, siendo por cuenta de “EL ARRENDATARIO” la reparación de los servicios que se deterioren por su uso normal, se exceptúan los casos de daños causados por elementos naturales o circunstancias de fuerza mayor en las que “EL ARRENDATARIO” no tenga ningún control, como pudiese ser daños por inundaciones, terremoto o cualquier otro desastre natural o causas similares, caso en que el contrato terminará automáticamente, sin responsabilidad de “EL ARRENDATARIO”. Si “LA ARRENDANTE” no hiciere las reparaciones que sean necesarias para impedir la destrucción o deterioro de la cosa, después de ser avisado de la urgencia de su realización, quedará a elección de “EL ARRENDATARIO” rescindir el arrendamiento o solicitar autorización judicial para hacerlas por su cuenta. El juez, con conocimiento de causa, fijará la cantidad máxima que el arrendatario podrá gastar y la parte de alquileres o rentas que deberá aplicarse al pago. **CUARTA: PROHIBICIONES:** Ambos comparecientes manifiestan que le queda prohibido a “EL ARRENDATARIO” lo siguiente: a) Darle un uso distinto al inmueble que no sea arrendamiento de las oficinas de “EL ARRENDATARIO”, salvo autorización por escrito de “LA

Augusta Quilana

ARRENDANTE"; y en caso contrario, será causa de rescisión del contrato y **"LA ARRENDANTE"** podrá deducir las responsabilidades civiles provenientes del incumplimiento de esta prohibición; b) El subarrendamiento, así como ceder, gravar, enajenar o disponer a cualquier título los derechos que este contrato le otorga, ni permitir que terceras personas lo ocupen o utilicen para fines distintos al pactado en este instrumento. **QUINTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO:** Previo a ser aprobado el presente contrato, **"LA ARRENDANTE"** deberá constituir a favor del Consejo Nacional de Áreas Protegidas, en una afianzadora autorizada para operar en Guatemala, garantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, lo cual garantizará el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractuales, incluyendo la obligación de entregar el bien inmueble en el tiempo y las condiciones establecidas. **"LA ARRENDANTE"** deberá adjuntar a la Garantía de Cumplimiento la certificación de autenticidad que emita la entidad afianzadora, misma que se anexará a la póliza respectiva, garantía que deberá tener vigencia hasta que se finiquite el presente contrato. En caso de incumplimiento, se le dará audiencia por diez (10) días a la Institución Afianzadora para que exprese lo que estime legal y pertinente, efectuando lo cual o vencida la audiencia sin que se presente ninguna exposición **"EL ARRENDATARIO"**, sin más trámite, ordenará el requerimiento del pago de la fianza. Asimismo, la fianza de cumplimiento deberá contener expresamente, sin ninguna condición que la modifique, el compromiso de pago que asume la Institución Afianzadora y la vigencia de dicha póliza. **SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El contrato podrá terminar por las causas siguientes: a) Por el vencimiento del plazo, b) Por rescisión del mismo por mutuo acuerdo, c) Por caso fortuito o de fuerza mayor, d) Por incumplimiento de las partes de cualquiera de los plazos o condiciones del presente contrato, e) Por decisión unilateral de **"EL ARRENDATARIO"**, quien deberá



comunicarlo a "LA ARRENDANTE" con un (1) mes de anticipación. **SÉPTIMA:** **RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y PERJUICIOS:** "LA ARRENDANTE", no se hace responsable por ningún daño o perjuicio que sufriera "EL ARRENDATARIO", sus empleados o demás personas que ocupen el inmueble arrendado, como consecuencia de hechos naturales, fortuitos o ilícitos, ni de los daños o perjuicios que "EL ARRENDATARIO", sus empleados o demás personas que ocupen las oficinas arrendadas causen a terceros. **OCTAVA:** **OTRAS CONDICIONES:** a) Yo "EL ARRENDATARIO", me obligo a devolver el inmueble y sus elementos en el mismo estado en que los recibí salvo las modificaciones necesarias, sin más deterioro que el derivado del uso racional y ordinario, siendo por mi cuenta las reparaciones de cualquier naturaleza que se hicieran en el inmueble, respondiendo particularmente por la ruptura e inutilización de vidrios, lámparas, divisiones, artefactos, sanitarios y cualquiera otros elementos con que pudiera contar el mismo; b) "EL ARRENDATARIO" no podrá dar uso privativo o variar el uso común de las áreas y servicios comunes del inmueble. **NOVENA:** **PRÓRROGA:** De conformidad con lo establecido en el artículo cuarenta y tres (43) del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo Número ciento veintidós - dos mil dieciséis (122-2016) y sus reformas, por decisión unilateral de "EL ARRENDATARIO" el plazo contractual podrá prorrogarse obligatoriamente por una sola vez, siempre y cuando se trate de los mismos términos y condiciones establecidos en el presente contrato. **DÉCIMA:** **CONTROVERSIA:** Queda entendido que en materia de conservación, reparaciones, destino y otros aspectos relacionados con el arrendamiento, serán aplicables las disposiciones del Código Civil. Asimismo, los otorgantes convenimos en que cualquier diferencia o reclamo que surja derivado del incumplimiento, aplicación y efectos del presente contrato, será resuelto directamente

entre el “EL ARRENDATARIO” y “LA ARRENDANTE” a través de la vía conciliatoria, cuyo procedimiento es el siguiente: se le correrá audiencia a “LA ARRENDANTE” por un plazo de cinco (5) días, período dentro del cual ambas partes procurarán mecanismos adecuados para el restablecimiento del daño causado. Si no fuera posible llegar a un acuerdo, la cuestión o cuestiones a dilucidarse se someterán a la jurisdicción contencioso administrativo, de conformidad con el artículo ciento dos (102) de la Ley de Contrataciones del Estado. “LA ARRENDANTE” se compromete a informar el cambio de lugar para recibir notificaciones si fuera el caso, si no las notificaciones realizadas en el lugar señalado en el presente contrato serán consideradas como válidas y bien hechas. **DÉCIMA PRIMERA: DE LOS DELITOS DE COHECHO:** “LA ARRENDANTE” manifiesta que conoce las penas relativas a los delitos de cohecho y las disposiciones contenidas en el Capítulo III del Título XIII, Libro Segundo, del Decreto Número Diecisiete guion setenta y tres (17-73) del Congreso de la República de Guatemala, Código Penal y sus reformas, así como también las normas jurídicas que facultan a la Autoridad Superior de la Entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que pudiere corresponderle, incluyendo la inhabilitación en el Sistema GUATECOMPRAS. **DÉCIMA SEGUNDA: DECLARACION JURADA:** “LA ARRENDANTE” manifiesta ser conocedora de las penas que se imponen por el delito de perjurio y declara expresamente y bajo juramento que no se encuentra comprendida en las prohibiciones contenidas en el artículo ochenta (80) de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto Número cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala y sus Reformas. **DÉCIMA TERCERA: APROBACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:** Para que el presente contrato surta sus efectos y obligue a las partes a su cumplimiento, es indispensable su aprobación de conformidad con los artículos cuarenta y ocho (48) de la Ley de



Contrataciones del Estado, Decreto Número cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, y cuarenta y dos (42) del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo número ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016) y sus reformas. **DÉCIMA CUARTA. ACEPTACION:** Ambos comparecientes, en la calidad y representación que se ejercitan, aceptamos todas y cada una de las cláusulas del presente contrato por lo que leído íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo aceptamos, ratificamos y firmamos en CINCO (5) hojas de papel membretado del Consejo Nacional de Áreas Protegidas -CONAP-, tamaño oficio, las primeras cuatro (4) útiles en su anverso y reverso, y la última, únicamente en su anverso.


EUGENIA DE JESUS ORELLANA OVALLE
Propietaria


ENRIQUE OCTAVIO BARAHONA PERERA
Secretario Ejecutivo
Consejo Nacional de Áreas Protegidas
-CONAP-
Ing. Enrique Octavio Barahona Perera
Secretario Ejecutivo
Consejo Nacional de Áreas Protegidas
-CONAP-

