



INSTITUTO DE PREVISIÓN MILITAR

5ª. Avenida 6-06, Zona 1. - Edificio IPM - PBX: 2305-4900
 Correo Electrónico: insprevm@ipm.org.gt
www.ipm.org.gt
 REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.

Página 1 de 10

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE NÚMERO TRESCIENTOS SETENTA Y UNO - DOS MIL DIECINUEVE (371-2019). - - - - -

En la ciudad de Guatemala, el treinta (30) de mayo del año dos mil diecinueve (2019),

NOSOTROS: El Coronel de Infantería Diplomado en Estado Mayor (DEM) Jubilado (J)

JAVIER HUMBERTO ROBLES ARRIVILLAGA, de cincuenta y dos años de edad, casado,

guatemalteco, Oficial del Ejército, de este domicilio, me identifico con Documento Personal

de Identificación -DPI-, Código Único de Identificación -CUI- dos mil cuatrocientos once,

diecinueve mil ciento ochenta y nueve, cero ciento uno (2411 19189 0101), extendido por

el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actúo en mi calidad

de Gerente y Representante Legal del Instituto de Previsión Militar (IPM), lo cual acredito

con certificación de mi nombramiento como tal, contenido en las actas números cero

veinticinco guion dos mil quince (025-2015) y cero treinta y uno guion dos mil quince (031-

2015), de fechas veinticuatro (24) de febrero y cinco (5) de marzo ambas del año dos mil

quince (2015), puntos cuarto y quinto, respectivamente, correspondientes a las sesiones

celebradas por la Junta Directiva del Instituto de Previsión Militar (IPM); la representación

legal que se ejercita es de acuerdo con el artículo veintidós (22) del Decreto Ley setenta y

cinco guion ochenta y cuatro (75-84), Ley Orgánica del Instituto de Previsión Militar;

señalo como lugar para recibir notificaciones y citaciones la quinta avenida número seis

guion cero seis (6-06) zona uno (1) de esta ciudad, octavo (8º) nivel del Edificio del

Instituto de Previsión Militar -IPM-; en lo sucesivo se me denominará indistintamente como

“EL INSTITUTO”; y **ENRIQUE OCTAVIO BARAHONA PEREIRA**, de treinta y tres años

de edad, soltero, guatemalteco, Ingeniero Forestal, de este domicilio, me identifico con el

Documento Personal de Identificación -DPI- código único de identificación -CUI- dos mil

seiscientos treinta y siete, setenta y seis mil ciento noventa, un mil seiscientos uno (2637

76190 1601), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de

Handwritten signature in blue ink.

INSTITUTO DE PREVISIÓN MILITAR

5ª. Avenida 6-06, Zona 1. - Edificio IPM - PBX: 2305-4900
Correo Electrónico: insprevm@ipm.org.gt
www.ipm.org.gt
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.

Página 2 de 10

Guatemala, 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 (15) de enero de dos mil diecinueve (2019), y b) Certificación del Acta de Toma de Posesión del Cargo número quince guion dos mil diecinueve (15-2019), de fecha dieciséis (16) de enero de dos mil diecinueve (2019), asentada en el Libro de Actas autorizado por la Contraloría General de Cuentas con número de 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 guion cero seis (6-06) de la zona uno (1) de esta ciudad capital, Edificio del Instituto de Previsión Militar -IPM-, séptimo (7º) nivel, en lo sucesivo se me denominará indistintamente como **"EL ARRENDATARIO"**; los comparecientes manifestamos: a) Encontrarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles; b) Ser de los datos de identificación personal consignados y haber tenido a la vista la documentación relacionada; c) Que las representaciones que se ejercitan son suficientes a nuestro juicio y de conformidad con la ley para el otorgamiento del presente contrato administrativo de arrendamiento de bien inmueble, el cual se encuentra contenido en las cláusulas siguientes: **PRIMERA: BASE LEGAL.** El presente contrato se suscribe con fundamento en los artículos: 1517, 1880, 1881, 1886 y 1896 del Código Civil, Decreto Ley Número 106, y sus reformas; 1 y 63 de la Ley Orgánica del Instituto de Previsión Militar, Decreto Ley Número 75-84, y sus reformas; 2 al 4 y 14 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, Decreto Número 31-2002 del Congreso de la República de Guatemala, y sus reformas; 1, 2 y 43 literal e) de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto Número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, y sus reformas; 42 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo Número 122-2016, y sus reformas; 70 y 72 de la Ley de Areas Protegidas, Decreto Número 4-89

INSTITUTO DE PREVISIÓN MILITAR

5ª. Avenida 6-06, Zona 1. - Edificio IPM - PBX: 2305-4900
Correo Electrónico: insprevm@ipm.org.gt
www.ipm.org.gt
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.

Página 3 de 10

del Congreso de la República de Guatemala, y sus reformas; 3 del Acuerdo Ministerial Número 24-2010 del Ministerio de Finanzas Públicas; 1, 4 literal b), del 24 literal a) al 26, 29, 30, 34, 39 literal a) y b), 41 al 43, 48, 49 y 54 del Acuerdo número 271-2017 emitido por la Junta Directiva "Normativo para el arrendamiento de bienes inmuebles del Instituto de Previsión Militar"; Resolución Número **SJDt - cero cero tres guion dos mil diecinueve (SJDt-003-2019)**, emitida por la Junta Directiva del Instituto de Previsión Militar (IPM), con fecha nueve (9) de enero de dos mil diecinueve (2019) y por la Resolución de Delegación de Firma emitida por la Secretaría General de la Presidencia de la República Número **DEAC – ciento treinta y dos - dos mil diecinueve, (DEAC-132-2019)**, de fecha veintiocho (28) de mayo del año dos mil diecinueve (2019). **SEGUNDA: DE LA PROPIEDAD.** Manifiesta el Coronel de Infantería Diplomado en Estado Mayor (DEM) Jubilado (J) **JAVIER HUMBERTO ROBLES ARRIVILLAGA**, en la calidad con que actúa, que su representado es legítimo propietario del Edificio IPM, ubicado en la quinta (5ª) avenida número seis guion cero seis (6-06) de la zona uno (1), ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, al número de finca cuarenta y dos mil trescientos veintisiete (42,327), folio doscientos siete (207), del libro novecientos dieciocho (918) de Guatemala. **TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.** Sigue manifestando "**EL INSTITUTO**" que el inmueble descrito en la cláusula anterior, lo da en arrendamiento a "**EL ARRENDATARIO**", los niveles quinto (5º), sexto (6º), séptimo (7º) y noveno (9º) del Edificio IPM, los cuales tienen las medidas siguientes: a) QUINTO NIVEL: Área de cuatrocientos setenta y cuatro punto cero tres metros cuadrados (474.03 mts²); b) SEXTO NIVEL: Área de cuatrocientos setenta y cuatro punto cero tres metros cuadrados (474.03 mts²); c) SÉPTIMO NIVEL: Área de cuatrocientos setenta y cuatro punto cero tres metros cuadrados (474.03 mts²); y d) NOVENO NIVEL: Área de cuatrocientos setenta y

INSTITUTO DE PREVISIÓN MILITAR

5ª. Avenida 6-06, Zona 1. - Edificio IPM - PBX: 2305-4900

Correo Electrónico: insprevm@ipm.org.gtwww.ipm.org.gt

REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.

Página 4 de 10

cuatro punto cero tres metros cuadrados (474.03 mts²); para funcionamiento de las oficinas centrales del Consejo Nacional de Areas Protegidas. **CUARTA:** Continúa manifestando “**EL INSTITUTO**”, que por el presente acto, otorga en calidad de arrendamiento los niveles identificados en la cláusula anterior a “**EL ARRENDATARIO**”, bajo las condiciones siguientes: a) **PLAZO:** El plazo del presente contrato es de un (1) año, comprendido del uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019); b) **RENTA:** El valor de la renta mensual y servicios de apoyo, están distribuidos de la forma siguiente: b.1) Renta mensual de los niveles quinto, sexto, séptimo y noveno incluyendo los servicios de apoyo, por la cantidad de **CIENTO VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN QUETZALES (Q. 127,971.00)** con el Impuesto al Valor Agregado -IVA- incluido, siendo el monto total anual del presente contrato, incluido el Impuesto al Valor Agregado -IVA-, por la cantidad de **UN MILLÓN QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS QUETZALES (Q. 1,535,652.00)**; b.2) **SERVICIOS DE APOYO INHERENTES A LA RENTA:** Los servicios de apoyo incluidos en la renta mensual consisten en el uso de once (11) espacios de estacionamiento en el sótano del Edificio del Instituto de Previsión Militar; seguridad física de las instalaciones arrendadas; abastecimiento de agua potable; uso de elevadores, planta eléctrica y cisterna, y extracción de basura; c) **SERVICIOS BÁSICOS POR CUENTA DEL ARRENDATARIO:** “**EL ARRENDATARIO**” realizará el pago que corresponde a los contadores de energía eléctrica que registran el consumo directo de los niveles arrendados, instalados en cada nivel y detallados a continuación: c.1) Quinto nivel: contador de energía eléctrica número L guion dieciocho mil ciento cincuenta y cuatro (L-18154); c.2) Sexto nivel: contador de energía eléctrica número M guion sesenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y ocho (M-64,468); c.3) Séptimo nivel: contador de energía eléctrica número K guion veintidós mil veinte (K-22020); y c.4) Noveno nivel:



INSTITUTO DE PREVISIÓN MILITAR

5ª. Avenida 6-06, Zona 1. - Edificio IPM - PBX: 2305-4900
 Correo Electrónico: insprevm@ipm.org.gt
www.ipm.org.gt
 REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.

Página 5 de 10

contador de energía eléctrica número M guion sesenta y cuatro mil quinientos veinticinco (M-64525). El monto será cancelado directamente por **"EL ARRENDATARIO"** a las entidades que brindan el servicio de energía eléctrica. **"EL ARRENDATARIO"** queda facultado para realizar las gestiones pertinentes ante la Empresa Eléctrica de Guatemala, con el objeto de que el consumo directo de energía eléctrica sea facturado a su nombre por parte de la entidad comercializadora de energía eléctrica, a la terminación del arrendamiento y en caso de desocupación del mismo, deberá realizar las gestiones necesarias para que la facturación se emita nuevamente a nombre del Instituto de Previsión Militar (IPM); c.4) Líneas telefónicas: **"EL ARRENDATARIO"** se obliga a pagar de forma directa el servicio de líneas telefónicas asignadas a las instalaciones otorgadas en arrendamiento, estando en capacidad de contratar líneas adicionales con entidades comercializadoras; d) **MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES:** Las reparaciones locativas y aquellas derivadas del uso de área objeto de arrendamiento serán por cuenta de **"EL ARRENDATARIO"**, salvo si los deterioros provienen de la mala calidad o defecto de construcción del inmueble arrendado; e) **FORMA DE PAGO:** El pago que corresponde al arrendamiento y servicios de apoyo se pagará en forma mensual en los primeros cinco (5) días de cada mes siguiente al mes vencido, depositando en la cuenta de depósitos monetarios número treinta guion treinta y tres guion dieciocho mil veinte guion ocho (30-33-18020-8) a nombre del Instituto de Previsión Militar, constituida en el Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima (BANRURAL, S.A.), 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 cero nueve, cero cero cero, ciento cincuenta y uno, cero ciento uno, veintinueve, cero ciento uno, cero cero cero cinco (2019 - 11130016 217 0 31 00 000 009 000 151 0101 29 0101 0005) correspondiente al Presupuesto de Egresos del

INSTITUTO DE PREVISIÓN MILITAR

5a. Avenida G-06, Zona 1. - Edificio IPM - PBX: 2305-4900
Correo Electrónico: insprevm@ipm.org.gt
www.ipm.org.gt
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.

Página 6 de 10

Estado del ejercicio fiscal dos mil diecinueve, o las partidas presupuestarias que en el futuro correspondan, por un monto de UN MILLÓN QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS QUETZALES (Q. 1,535,652.00), según la Constancia de Disponibilidad Presupuestaria número treinta y cinco millones seiscientos ochenta y cinco mil cincuenta y nueve (35685059). El pago por el consumo directo de energía eléctrica, se realizará de forma directa por parte de **"EL ARRENDATARIO"** a la Empresa Eléctrica de Guatemala. Los contratantes hacemos 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 seiscientos treinta y nueve mil ochocientos cincuenta y cinco quetzales (Q. 639,855.00), que equivalen a las mensualidades de enero, febrero, marzo, abril y mayo del año dos mil diecinueve y, consecuentemente, siete (7) pagos mensuales de ciento veintisiete mil novecientos setenta y un quetzales (Q. 127,971.00) cada uno, por los meses de junio a diciembre del año dos mil diecinueve.

QUINTA: OTRAS OBLIGACIONES. **"EL ARRENDATARIO"** manifiesta que se obliga a:

- a) pagar la renta y demás obligaciones en la forma y tiempo convenidos; b) mantener su calidad de arrendatario así como no cambiar el destino del inmueble arrendado; c) no realizar cambios adicionales y mejoras fijas al inmueble sin el consentimiento previo y por escrito de **"EL INSTITUTO"**; d) no ceder el presente contrato o los derechos que del mismo se originan; e) notificar por escrito con un mínimo de treinta (30) días de anticipación la desocupación del inmueble; f) no tener ningún material inflamable, salitroso, explosivo, corrosivo, o cualquier sustancia que pueda afectar o ponga en peligro el inmueble que toma en arrendamiento o a las personas que lo habiten, tomando las medidas de precaución pertinentes; g) en caso que **"EL INSTITUTO"**, vendiera el



INSTITUTO DE PREVISIÓN MILITAR

5ª. Avenida 6-06, Zona 1. - Edificio IPM - PBX: 2305-4900
 Correo Electrónico: insprevm@ipm.org.gt
www.ipm.org.gt
 REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.

Página 7 de 10

inmueble dado en arrendamiento a través del presente contrato, se tendrá por vencido el mismo sin ninguna responsabilidad para las partes contratantes, teniendo que desalojar el mismo en un plazo de treinta días (30) días hábiles. **SEXTA: FORMA DE TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.** Se podrá dar por terminado el presente contrato cuando ocurra cualquiera de las siguientes circunstancias: a) Por vencimiento del plazo pactado; b) Por rescisión acordada de mutuo acuerdo entre las partes; c) Por casos fortuitos o de fuerza mayor que hagan innecesario el objeto del presente contrato o que afecten su cumplimiento; d) Si **"EL ARRENDATARIO"** incumpliera cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente contrato; e) Por falta de pago de dos (2) mensualidades de renta en forma consecutiva. f) Por subarrendar total o parcialmente los inmuebles; g) Por cualquiera de las causas establecidas en la ley; h) Por convenir a los intereses de **"EL INSTITUTO"** quien deberá notificarlo a **"EL ARRENDATARIO"** con treinta días (30) hábiles de anticipación; i) Por decisión unilateral de **"EL ARRENDATARIO"**, por convenir a sus intereses, quien deberá notificarlo a **"EL INSTITUTO"** al menos con tres (3) meses de anticipación. **SÉPTIMA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO.** De conformidad con el dictamen La guion seiscientos cuatro guion dos mil diez (La-604-2010) emitido por el Departamento Legal del Instituto de Previsión Militar, y la Providencia Número DAG guion PROV guion UARE guion mil cuatrocientos cuarenta y tres guion dos mil diez (DAG-PROV-UARE-1443-2010) de fecha diecinueve (19) de octubre de dos mil diez (2010), emitida por la Dirección de Auditoría Gubernamental de la Contraloría General de Cuentas, no es necesario caucionar fianza de cumplimiento en el presente contrato de arrendamiento. **OCTAVA. CONTROVERSIAS.** 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

Handwritten signature in blue ink.

INSTITUTO DE PREVISIÓN MILITAR

5a. Avenida 6-06, Zona 1. - Edificio IPM - PBX: 2305-4900
Correo Electrónico: insprevm@ipm.org.gt
www.ipm.org.gt
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.

Página 8 de 10

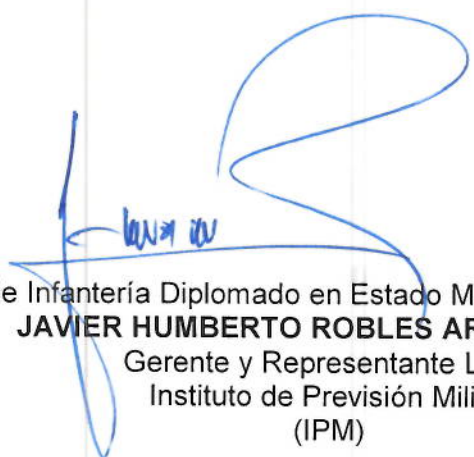
incumplimiento, aplicación y efectos del presente contrato, será resuelto directamente entre el **“EL INSTITUTO”** y **“EL ARRENDATARIO”** a través de la vía conciliatoria, cuyo procedimiento es el siguiente: se le correrá audiencia a **“EL ARRENDATARIO”** por un plazo de cinco (5) días, período dentro 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 los artículos 102 y 103 de la Ley de Contrataciones del Estado. **“EL INSTITUTO”** y **“EL ARRENDATARIO”** nos comprometemos a informar el cambio del 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. **NOVENA: DE LOS DELITOS DE COHECHO.** **“EL INSTITUTO”** y **“EL ARRENDATARIO”** manifiestan que conocen las penas relativas a los delitos de cohecho así como las disposiciones contenidas en el Capítulo III del Título XIII, Libro Segundo, del Código Penal, Decreto Número 17-73 del Congreso de la República de Guatemala, 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 pudiese corresponderle, incluyendo la inhabilitación en el Sistema Guatecompras. **DÉCIMA: 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 48 de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto Número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, y sus reformas, y 42 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo Número 122-2016, y sus reformas. **DÉCIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.** **“EL ARRENDATARIO”** y **“EL INSTITUTO”** en las calidades con que actuamos, expresamente manifestamos que en los términos relacionados aceptamos el presente contrato de

INSTITUTO DE PREVISIÓN MILITAR

5ª. Avenida 6-06, Zona 1. - Edificio IPM - PBX: 2305-4900
Correo Electrónico: insprevm@ipm.org.gt
www.ipm.org.gt
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.

Página 9 de 10

arrendamiento, que leemos íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, objeto y demás efectos legales, lo aceptamos, ratificamos y firmamos quedando contenido en cinco (5) hojas de papel bond membretadas del Instituto de Previsión Militar y del Consejo Nacional de Áreas Protegidas, impresas en su anverso y reverso, imprimiéndose en dos (2) originales, uno para cada contratante, quedando una copia certificada del expediente original en el Departamento Inversiones de “**EL INSTITUTO**”.



Coronel de Infantería Diplomado en Estado Mayor (DEM) Jubilado (J)
JAVIER HUMBERTO ROBLES ARRIVILLAGA
Gerente y Representante Legal
Instituto de Previsión Militar
(IPM)



ENRIQUE OCTAVIO BARAHONA PEREIRA
Secretario Ejecutivo y Representante Legal
Consejo Nacional de Areas Protegidas
-CONAP-

En la ciudad de Guatemala, el treinta de mayo de dos mil diecinueve, como Notaria, **DOY FE:** que las firmas que anteceden son auténticas por haber sido reconocidas el día de hoy ante mi presencia por **JAVIER HUMBERTO ROBLES ARRIVILLAGA**, quien se identifica con Documento Personal de Identificación -DPI-, Código Único de Identificación -CUI- dos mil cuatrocientos once, diecinueve mil ciento ochenta y nueve, cero ciento uno (2411 19189 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, y por **ENRIQUE OCTAVIO BARAHONA PEREIRA**, quien se identifica con el Documento Personal

INSTITUTO DE PREVISIÓN MILITAR

5ª. Avenida 6-06, Zona 1. - Edificio IPM - PBX: 2305-4900
Correo Electrónico: insprevm@ipm.org.gt
www.ipm.org.gt
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.

Página 10 de 10

de Identificación -DPI-, código único de identificación -CUI- dos mil seiscientos treinta y siete, setenta y seis mil ciento noventa, un mil seiscientos uno (2637 76190 1601), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala. Firmas que calzan un contrato administrativo de arrendamiento de bien inmueble, siendo que **JAVIER HUMBERTO ROBLES ARRIVILLAGA** actúa en su calidad de Gerente y Representante Legal del Instituto de Previsión Militar (IPM), y **ENRIQUE OCTAVIO BARAHONA PEREIRA** actúa en su calidad de Secretario Ejecutivo y Representante Legal del Consejo Nacional de Areas Protegidas -CONAP-; signatarios que vuelven a firmar la presente acta juntamente conmigo.-----



Coronel de Infantería Diplomado en Estado Mayor (DEM) Jubilado (J)
JAVIER HUMBERTO ROBLES ARRIVILLAGA
Gerente y Representante Legal
Instituto de Previsión Militar
(IPM)



ENRIQUE OCTAVIO BARAHONA PEREIRA
Secretario Ejecutivo y Representante Legal
Consejo Nacional de Areas Protegidas
-CONAP-

ANTE MI,



Karen Jeanneth De la Cruz Orellana
Abogada y Notaria

