



**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
NÚMERO TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS - DOS MIL DIECINUEVE (356-
2019).-----**

En la ciudad de Guatemala, el veintitrés de mayo del año dos mil diecinueve, nosotros: **ANA BEATRIZ CRUZ SANTOS DE MOLINA**, de cincuenta y cuatro años de edad, casada, guatemalteca, Administradora, de este domicilio, me identifico con Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Unico de Identificación -CUI- dos mil quinientos sesenta y siete espacio treinta y siete mil cuatrocientos setenta y nueve espacio cero ciento uno (2567 37479 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala -RENAP-, comparezco en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad INVERSIONES INMOBILIARIAS TIKAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, lo que acredito con el Acta Notarial de mi nombramiento como tal autorizada con fecha dieciocho (18) de junio de dos mil dieciocho (2018), por el Notario Gabriel Andrés Bran Redondo, la cual se encuentra inscrita en el Registro Mercantil General de la República al número quinientos treinta y siete mil doscientos veinticuatro (537224), folio doscientos treinta y siete (237), Libro seiscientos ochenta y ocho (688) de Auxiliares de Comercio; señalo como lugar para recibir notificaciones

en lo sucesivo se me denominará "LA
ARRENDANTE" y, por la otra parte, **ENRIQUE OCTAVIO BARAHONA PEREIRA**, de treinta y tres años de edad, soltero, guatemalteco, Ingeniero Forestal, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Unico de Identificación -CUI- 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 (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 seis guión cero seis (6-06) de la zona uno (1) de esta ciudad capital, edificio del IPM, séptimo (7º) nivel, en lo sucesivo se me denominará **"EL ARRENDATARIO"**. Ambos comparecientes aseguramos ser de los datos de identificación personal indicados, hallarnos 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 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado, y sus reformas; 42 del Acuerdo Gubernativo Número 122-2016, Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, y sus reformas; 70 y 72 del Decreto Número 4-89 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Areas Protegidas, y sus reformas; 3 del Acuerdo Ministerial Número 24-2010 del Ministerio de Finanzas Públicas, y por la Resolución de delegación de firma emitida por la Secretaría General de la Presidencia de la República Número DEAC guión ciento



veintiuno guión dos mil diecinueve, (**DEAC-121-2019**), de fecha veinte (20) de mayo del año dos mil diecinueve (2019). **SEGUNDA: DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO**: Yo, "**LA ARRENDANTE**", en la calidad con que actúo, expongo que mi representada es legítima propietaria de la finca inscrita al número setenta y cuatro mil quinientos cincuenta y cinco (74555), folio doscientos cuarenta y uno (241), Libro un mil ciento treinta (1130) de Guatemala, según consta en la certificación de fecha dieciocho de febrero de dos mil diecinueve extendida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, el cual se encuentra ubicado en la **sexta calle número cuatro guion diecisiete (4-17), zona uno (1), Edificio Tikal, municipio de Guatemala, del departamento de Guatemala**. En este bien inmueble se encuentra la oficina N guion ciento seis (N-106), primer nivel, Ala Norte del Edificio Tikal, la cual será objeto del presente arrendamiento, siendo que cuenta con servicio sanitario, una línea telefónica, contador de energía eléctrica, cámaras digitales, además, guardia de seguridad en la puerta principal permanente y el edificio se mantiene abierto de lunes a sábado de siete horas (7:00) a diecinueve horas (19:00). **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, la oficina identificada en la cláusula anterior al Consejo Nacional de Áreas Protegidas para el funcionamiento de una (1) oficina para el Proyecto Consolidación del SIGAP del Consejo Nacional de Areas Protegidas, en el municipio y departamento de Guatemala, bajo las siguientes condiciones: a) **PLAZO**: El plazo del arrendamiento será de once (11) meses contados a partir del uno (1) de febrero al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil diecinueve (2019); b) **DE LA RENTA**: La renta mensual asciende a la cantidad de **dos mil quinientos quetzales** (Q. 2,500.00), incluidos el

Pratoy de Molina

Impuesto al Valor Agregado -IVA-, así como el servicio de agua, internet, extracción de basura y mantenimiento de áreas comunes; haciendo una renta total por los once (11) meses de **veintisiete mil quinientos quetzales (Q. 27,500.00)**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado -IVA- y los servicios. 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 febrero del año dos mil diecinueve, por lo que el primer pago ascenderá a la cantidad de diez mil quetzales (Q. 10,000.00), que equivalen a las mensualidades de febrero, marzo, abril y mayo del año dos mil diecinueve y, consecuentemente, siete (7) pagos mensuales de dos mil quinientos quetzales (Q. 2,500.00) cada uno, por los meses de junio a diciembre del año dos mil diecinueve. La renta convenida se pagará en forma mensual en los primeros cinco (5) días de cada mes siguiente al mes vencido, depositando en la cuenta monetaria número cero doce guion cero noventa y nueve mil trescientos nueve guion siete (012-099309-7) del Banco Industrial, Sociedad Anónima, a nombre de Inversiones Inmobiliarias Tikal, Sociedad Anónima, 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 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 Estado del ejercicio fiscal dos mil diecinueve, o las partidas presupuestarias que en el futuro correspondan, por un monto de veintisiete mil quinientos quetzales (Q. 27,500.00), según la Constancia de Disponibilidad



Presupuestaria número treinta y cinco millones seiscientos veintiséis mil cincuenta y nueve (35626059); **c) DESTINO:** El inmueble consistente en la oficina N - ciento seis (N-106), primer nivel, Ala Norte del Edificio Tikal, será utilizado por “**EL ARRENDATARIO**” para el funcionamiento de una oficina para el Proyecto Consolidación del SIGAP del Consejo Nacional de Áreas Protegidas, con un total de cuarenta y dos metros cuadrados (42 Mts.²), 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 luz eléctrica y del servicio telefónico, 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, con todos sus enseres, 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

Bratoy de Melina

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:** **"EL ARRENDANTE"** manifiesta 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 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 local 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 43 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo Número

Quetz de Molina

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: 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 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 los artículos 102 y 103 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 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 pudiere corresponderle, incluyendo la inhabilitación en el Sistema GUATECOMPRAS. **DÉCIMA SEGUNDA: DECLARACION JURADA:**



9 de 9 páginas

“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 80 de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto Número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, y sus reformas. **DÉCIMA TERCERA: 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) impresas en su anverso y reverso, y la última únicamente en su anverso.

Beatriz de Molina
ANA BEATRIZ CRUZ SANTOS DE MOLINA
 Gerente General y Representante Legal
 Inversiones Inmobiliarias Tikal, Sociedad Anónima

[Firma]
ENRIQUE OCTAVIO BARAHONA PEREIRA
 Secretario Ejecutivo
 Consejo Nacional de Areas Protegidas
 -CONAP-
Ing. Enrique Octavio Barahona Pereira
Secretario Ejecutivo
Consejo Nacional de Areas Protegidas
 -CONAP-



[Firma]