



**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE  
NÚMERO DOSCIENTOS DOS - DOS MIL DIECINUEVE (202-2019).-----**

En la Ciudad de Guatemala, el veintiuno de marzo del año dos mil diecinueve, nosotros:  
**EDGAR LEONEL ESQUIVEL AROCHE**, de cincuenta y un años de edad, soltero, guatemalteco, comerciante, domiciliado en el departamento de Izabal, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- Código Unico de Identificación -CUI- número un mil setecientos dieciocho, cero tres mil quinientos sesenta y seis, un mil ochocientos uno (1718 03566 1801) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; señalo como lugar para recibir notificaciones la

en lo sucesivo se me denominará **"EL 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 Unico de Identificación -CUI- número 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, actúo en mi calidad de **SECRETARIO EJECUTIVO Y REPRESENTANTE LEGAL DEL CONSEJO NACIONAL DE AREAS PROTEGIDAS**, lo que acredito con: a) fotocopia simple del Acuerdo Gubernativo número tres (3) de fecha quince de enero de dos mil diecinueve, y b) fotocopia simple del Acta de Toma de Posesión del Cargo número quince guion 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 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 IPM, séptimo (7º) nivel, en lo sucesivo se le 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 la calidad y representación con que se actúa, 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 uno (1), cuarenta y tres (43) literal e), cuarenta y siete (47) y cuarenta y ocho (48) del Decreto Número cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado y sus Reformas, así como el artículo cuarenta y dos (42) del Acuerdo Gubernativo Número ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016), Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y sus Reformas; setenta (70) y setenta y dos (72) del Decreto Número cuatro guion ochenta y nueve (4-89) del Congreso de la República de Guatemala y sus Reformas, Ley de Áreas Protegidas, y por la resolución favorable de delegación de firma de la Secretaría General de la Presidencia de la República número DEAC - cero sesenta y ocho - dos mil diecinueve, **(DEAC-068-2019)**, de fecha once de marzo del año dos mil diecinueve. **SEGUNDA: DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO**: Yo, **"EL ARRENDANTE"**, expongo que soy legítimo propietario del bien inmueble ubicado en la **cero (0) calle novena (9ª) avenida, Barrio El Estrecho, del municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal**, inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala al número de finca ciento cuarenta y nueve (149), folio ciento cuarenta y nueve (149), del libro cuarenta y dos (42) de Izabal, 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 primer nivel del edificio: dos (2) espacios, uno como área de reuniones con baño privado de treinta metros cuadrados (30 Mts.<sup>2</sup>), el otro espacio para oficina con baño privado con veinticinco metros cuadrados (25 Mts.<sup>2</sup>), una (1) bodega con amplio espacio con medidas de veinticinco metros cuadrados (25 Mts.<sup>2</sup>); segundo nivel del edificio: cinco (5) espacios para oficina con baño privado cada una con las medidas de veinticinco metros cuadrados (25 Mts.<sup>2</sup>) cada uno, área de espera, externa a las oficinas para usuarios de la institución y oficina para recepción de cuarenta y dos metros cuadrados (42 Mts.<sup>2</sup>); para mayor seguridad el inmueble cuenta con muros perimetrales, parqueo interno para diez (10) vehículos, parqueo para visitantes, parqueo techado para lancha, área de muelle para atracadero de lanchas; debido a que en Puerto Barrios se sufre de constantes apagones de energía eléctrica, el inmueble posee un generador de energía eléctrica para no interrumpir actividades del personal de la institución; cuenta con tres (3) tanques de agua para abastecer de forma constante al edificio, todas las habitaciones cuentan con aires acondicionados tipo mini split, silenciosos para mayor comodidad; todo el edificio posee acometida de energía ciento diez / doscientos veinte (110/220) para equipo de cómputo u otro tipo de equipo que lo requiera. El inmueble cuenta con dos (2) líneas telefónicas para una mejor recepción de servicio de internet. **TERCERA: DEL ARRENDAMIENTO:** Continúa manifestando **"EL 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 instalaciones de las oficinas de la Dirección Regional Nororiente del Consejo Nacional de Areas 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 **quince mil quetzales** (Q. 15,000.00), incluido el Impuesto al Valor Agregado, haciendo una renta total por los doce (12) meses de **ciento ochenta mil quetzales** (Q. 180,000.00), incluyendo el Impuesto al Valor Agregado -IVA-, los servicios de agua potable y energía eléctrica. 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 treinta mil quetzales (Q. 30,000.00), que equivalen a las mensualidades de enero y febrero del año dos mil diecinueve y, consecuentemente, diez (10) pagos mensuales de quince mil quetzales (Q. 15,000.00) 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 monetaria número cero ciento uno, cero cero cero cero, cero cero treinta, cero novecientos dieciséis, tres mil ochocientos cuatro (0101 0000 0030 0916 3804) del Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, (BANRURAL, S.A.), a nombre de Edgar Leonel Esquivel Aroche, contra factura que extenderá mensualmente **"EL 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 ochocientos uno, veintinueve, cero ciento uno, cero cero cero cinco (2019 - 11130016 217 0 31 00 000 010 000 151 1801 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 CIENTO OCHENTA MIL QUETZALES (Q. 180,000.00), según la Constancia de Disponibilidad Presupuestaria número treinta y cuatro millones novecientos noventa y seis mil trescientos treinta y nueve (34996339). c) **DESTINO:** El inmueble será utilizado por **“EL ARRENDATARIO”** para las instalaciones de la Dirección Regional Nororiente 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, dará derecho a **“EL 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 **“EL 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:** “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 “EL ARRENDANTE”; y en caso contrario, será causa de rescisión del contrato y “EL 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, “EL 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. “EL 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 “**EL ARRENDANTE**” con un (1) mes de anticipación. **SÉPTIMA: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y PERJUICIOS:** “**EL 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 guion 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 **"EL ARRENDANTE"** a través de la vía conciliatoria, cuyo procedimiento es el siguiente: se le correrá audiencia a **"EL 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 lo establecido en la ley de la materia. **"EL 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.

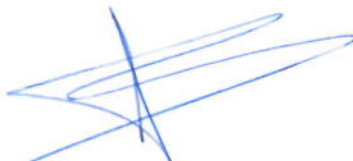
**DÉCIMA PRIMERA: DE LOS DELITOS DE COHECHO:** **"EL ARRENDANTE"** manifiesta que conoce las penas relativas a los delitos de cohecho así como las disposiciones contenidas en el Capítulo III del Título XIII, Libro Segundo, del Código Penal, Decreto número Diecisiete guion setenta y tres (17-73) del Congreso 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:** **"EL ARRENDANTE"** manifiesta ser conocedor de las penas que se imponen por el delito de perjurio y declara expresamente y bajo juramento que no se encuentra comprendido



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 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: ACEPTACIÓN:** 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.



**EDGAR LEONEL ESQUIVEL AROCHE**  
Propietario



**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-