



CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
NÚMERO TRESCIENTOS DIECINUEVE - DOS MIL DIECINUEVE (319-2019).- - - -

En la Ciudad de Guatemala, el siete de mayo del año dos mil diecinueve, nosotros: **JORGE NOÉ MENDOZA DE LA ROSA**, de cincuenta años de edad, casado, guatemalteco, comerciante, domiciliado en el departamento de Izabal, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con código único de identificación -CUI- un mil novecientos ochenta y seis, setenta y siete mil doscientos cuarenta y tres, cero quinientos nueve (1986 77243 0509), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala -RENAP-, señalo como lugar para recibir notificaciones

Actúo en mi calidad de Usufructuario Vitalicio del cincuenta por ciento (50%) de la finca número ciento cincuenta y nueve (159), folio ciento cincuenta y nueve (159), libro cincuenta y cinco (55) de Izabal, lo que acredito con la Certificación extendida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, y en mi calidad de Mandatario General Judicial con Representación con Cláusula Especial de la señora **MIRSA SIOMARA ARREAZA ORELLANA DE MENDOZA**, usufructuaria vitalicia del cincuenta por ciento (50%) de la referida finca, representación que acredito con la fotocopia legalizada del primer testimonio de la escritura número cincuenta (50) de fecha dieciséis de octubre de dos mil catorce, autorizada en la ciudad de Guatemala por la notaria Gladys Mercedes Elías Paredes de Armas; en lo sucesivo se me denominará "**EL ARRENDANTE**" y, por la otra parte, **CARLOS EDUARDO MANSILLA OLMEDO**, de veintiocho años de edad, soltero, guatemalteco, Ingeniero Agrónomo, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- código único de identificación -CUI- dos mil quinientos cincuenta y ocho, sesenta mil veintiuno, cero ciento dieciséis (2558 60021

0116), 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**, en funciones, lo que acredito con: a) copia certificada de la resolución número ciento setenta y seis diagonal dos mil diecinueve (176/2019) de fecha veintitrés de abril de dos mil diecinueve, de la Secretaría Ejecutiva del Consejo Nacional de Areas Protegidas; b) certificación del acta de toma de posesión del cargo número ciento dieciocho guion dos mil dieciocho (118-2018) de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho, 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), y c) certificación del acuerdo interno de nombramiento número doscientos sesenta y cinco guion dos mil dieciocho (265-2018) de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho, de la Secretaría Ejecutiva del Consejo Nacional de Areas Protegidas; 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 **"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 cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado,



3 de 10 páginas

y sus reformas, así como el artículo 42 del Acuerdo Gubernativo Número ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016), Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, y sus reformas; 70 y 72 del Decreto Número cuatro guion ochenta y nueve (4-89) del Congreso de la República de Guatemala, y sus reformas, Ley de Areas Protegidas, y por la resolución de delegación de firma emitida por la Secretaría General de la Presidencia de la República Número DEAC – ciento seis - dos mil diecinueve, **(DEAC-106-2019)**, de fecha uno de mayo del año dos mil diecinueve. **SEGUNDA: DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO:** Yo, “**EL ARRENDANTE**”, en la calidad con que actúo y representación que ejercito, manifiesto que soy usufructuario vitalicio del cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble propiedad de Sindy Celeste Mendoza Arreaza y Jorge Daniel Mendoza Arreaza, el cual se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, al número de finca ciento cincuenta y nueve (159), folio ciento cincuenta y nueve (159) del libro cincuenta y cinco (55) de Izabal, asimismo, actúo como Mandatario General Judicial con Representación con Cláusula Especial de Mirsa Siomara Arreaza Orellana de Mendoza, usufructuaria vitalicia del cincuenta por ciento (50%) de la referida finca, por lo que declaro bajo juramento de ley, y bien advertido de las penas relativas al delito de perjurio que establece la ley, que el bien inmueble se encuentra ubicado en **barrio La Iglesia Católica, Río Dulce, Kilómetro doscientos setenta y cinco (275) Carretera al Petén, municipio de Livingston, departamento 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. El inmueble consiste en instalaciones que cuentan con tres (3) ambientes, una (1) sala de recepción, un (1) servicio sanitario y ducha en cada planta,

amplio parqueo, luz, agua potable, totalmente accesible ya que se encuentra a setenta y cinco (75) metros aproximadamente a orilla de la carretera al Petén; el espacio de la casa es de siete por ocho (7x8) metros, cada planta, con corredor; la construcción es de block, terraza, piso cerámico y puertas principales metálicas, contador de luz de Energuate, para cada casa, agua municipal, cuenta con cuatro (4) ventanas laterales para cada nivel, entre las características especiales es un lugar alto, libre de inundaciones. **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 el funcionamiento de las oficinas de la Unidad Técnica Parque Nacional Río Dulce del Consejo Nacional de Áreas Protegidas, bajo las condiciones siguientes; **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 cuatro mil quinientos (Q. 4,500.00), incluido el Impuesto al Valor Agregado -IVA-, haciendo una renta total por los doce (12) meses de cincuenta y cuatro mil quetzales (Q. 54,000.00), incluyendo el Impuesto al Valor Agregado -IVA-, así como los pagos de los servicios de agua potable, luz eléctrica, recolección de basura e internet. 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 dieciocho mil quetzales (Q. 18,000.00), que equivalen a las mensualidades de enero, febrero, marzo y abril del año dos mil



5 de 10 páginas

diecinueve y, consecuentemente, ocho (8) pagos mensuales de cuatro mil quinientos quetzales (Q. 4,500.00) cada uno, por los meses de mayo 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 cuarenta y nueve guion cero cero treinta y seis mil ciento cincuenta y cuatro guion cero (49-0036154-0) del Banco Agromercantil de Guatemala, Sociedad Anónima (BAM), a nombre de Jorge Noé Mendoza de la Rosa, 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 CINCUENTA Y CUATRO MIL QUETZALES (Q. 54,000.00), según la Constancia de Disponibilidad Presupuestaria número treinta y cinco millones cuatrocientos treinta y cuatro mil cuatrocientos veintitrés (35434423); c) **DESTINO:** El inmueble será utilizado por **“EL ARRENDATARIO”** para el funcionamiento de las oficinas de la Unidad Técnica Parque Nacional Río Dulce 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



7 de 10 páginas
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:**

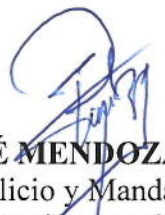
PRÓRROGA: De conformidad con lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo Número ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016), y sus reformas, por decisión unilateral de **"EL ARRENDATARIO"** el plazo contractual podrá prorrogarse obligatoriamente por una sola vez, siempre y cuando se trate de los mismos términos y condiciones establecidos en el presente contrato. **DÉCIMA: 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 **"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




9 de 10 páginas

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 el artículo 102 de la Ley de Contrataciones del Estado. **“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, 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 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 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 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, impresas en su anverso y reverso.



JORGE NOÉ MENDOZA DE LA ROSA
Usufructuario Vitalicio y Mandatario General Judicial
con Representación con Cláusula Especial



CARLOS EDUARDO MANSILLA OLMEDO
Secretario Ejecutivo, en funciones
Consejo Nacional de Áreas Protegidas
-CONAP-

