



**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
NÚMERO TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE - DOS MIL DIECINUEVE (349-
2019).- - - - -**

En la Ciudad de Guatemala, el catorce de mayo del año dos mil diecinueve, nosotros: **JOSÉ CARLOS CALDERÓN GONZÁLEZ**, de veintiséis años de edad, soltero, guatemalteco, estudiante, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con código único de identificación -CUI- dos mil doscientos sesenta y dos espacio noventa y ocho mil novecientos veintidós espacio cero ciento uno (2262 98922 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala -RENAP-, comparezco en mi calidad de Administrador Unico y Representante Legal de la entidad denominada "Las Puertas de San Pedro, Sociedad Anónima", extremo que acredito con el Acta Notarial de mi nombramiento como tal, autorizada en esta ciudad con fecha treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho, por el Notario Julio Roberto Hernández Chinchilla, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la República al número de registro quinientos cuarenta y ocho mil ochocientos cincuenta y cinco (548855), folio ochocientos sesenta y cinco (865) del Libro seiscientos noventa y nueve (699) de Auxiliares de Comercio; señalo como lugar para recibir notificaciones y citaciones

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, guatemalteco, Ingeniero Forestal, de este domicilio, se identifica 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 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 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 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 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 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 Áreas Protegidas, y sus reformas; 3 del Acuerdo Ministerial Número 24-2010 del



Ministerio de Finanzas Públicas, y por la resolución favorable de delegación de firma de la Secretaría General de la Presidencia de la República Número DEAC – ciento doce - dos mil diecinueve, (**DEAC-112-2019**), de fecha trece de mayo del año dos mil diecinueve. **SEGUNDA: DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO:** Yo, **“EL ARRENDANTE”**, en la calidad con que actúo, expongo que mi representada es legítima propietaria del bien inmueble ubicado en la **treinta y seis (36) avenida número cero uno guion once (01-11), zona siete (7), Colonia Toledo, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala**, inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, al número de finca cuarenta y cuatro mil setecientos dos (44702), folio setenta y cuatro (74), libro trescientos sesenta y dos (362) de Guatemala, 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: apartamento con baño cinco punto cinco (5.5) metros por cinco punto tres (5.3) metros (veintinueve punto quince metros cuadrados (29.15 Mts.²); bodega doble piso diez (10) metros por veinticuatro punto nueve (24.9) metros, batería de baños para hombres y mujeres y bodega con jaula de ciento cuarenta y cinco metros cuadrados (145 Mts.²) para un total de trescientos noventa metros cuadrados (390 Mts.²); baño completo en apartamento, batería de baños de hombre y mujeres en área de bodega; electricidad ciento diez / doscientos veinte (110/220) monofásico; contador eléctrico correlativo novecientos treinta y seis mil cuatrocientos setenta y tres (936473) y contador K cuarenta y un mil cinco (K41005); contador de agua número setenta millones doscientos treinta mil ciento cuarenta y siete (70230147).

TERCERA: DEL ARRENDAMIENTO: Continúa manifestando **“EL**

ARRENDANTE", en la calidad con que actúa, 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 Dirección Regional Metropolitana 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 de enero al treinta y uno de diciembre del año dos mil diecinueve; b) **DE LA RENTA**: La renta mensual asciende a la cantidad de **diez mil quinientos quetzales** (Q. 10,500.00), incluido el Impuesto al Valor Agregado -IVA-, haciendo una renta total por los doce (12) meses de **ciento veintiséis mil quetzales** (Q. 126,000.00), incluyendo el Impuesto al Valor Agregado -IVA-. Los pagos por los servicios de agua potable y energía eléctrica corresponden a **"EL ARRENDATARIO"**. 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 cuarenta y dos mil quetzales (Q. 42,000.00), que equivalen a las mensualidades de enero, febrero, marzo y abril del año dos mil diecinueve y, consecuentemente, ocho (8) pagos mensuales de diez mil quinientos quetzales (Q. 10,500.00) 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 cero cero siete guion cero diecisiete mil ochocientos sesenta y uno guion uno (007-017861-1) del Banco

Industrial, Sociedad Anónima (BANCO INDUSTRIAL, S.A.) a nombre de la entidad denominada "Las Puertas de San Pedro, Sociedad Anónima", 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, cero ciento ocho, veintinueve, cero ciento uno, cero cero cero cinco (2019 - 11130016 217 0 31 00 000 010 000 151 0108 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 total de ciento veintiséis mil quetzales (Q. 126,000.00), según la Constancia de Disponibilidad Presupuestaria número treinta y cinco millones quinientos veintiséis mil novecientos treinta y seis (35526936); c) **DESTINO:** El inmueble será utilizado por **"EL ARRENDATARIO"** para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Regional Metropolitana 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 y energía eléctrica, 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

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, both appearing to be stylized and illegible.

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:** 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 **"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 43 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo Número 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 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 ciento dos (102) y ciento tres (103) 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 y 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:** **“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 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 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 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, impresas en su anverso y reverso.



JOSÉ CARLOS CALDERÓN GONZÁLEZ
Administrador Único y Representante Legal
Las Puertas de San Pedro, Sociedad Anónima



~~Ing. Enrique Octavio Barahona Pereira~~
~~Secretario Ejecutivo~~
~~Consejo Nacional de Áreas Protegidas~~
~~-CONAP-~~

ENRIQUE OCTAVIO BARAHONA PEREIRA
Secretario Ejecutivo
Consejo Nacional de Áreas Protegidas
-CONAP-

