



CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO CINCUENTA Y TRES GUION DOS MIL VEINTE (53-2020), DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTACIÓN E ISABEL TOJ LUX DE GONZALEZ.

En la ciudad de Guatemala, el treinta y uno de agosto de dos mil veinte, comparecemos: por una parte, **JOSÉ MIGUEL ANTONIO DURO TAMASIUNAS**, de sesenta y tres años de edad, casado, guatemalteco, Ingeniero Agrónomo, de este domicilio; me identifico con el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación -CUI- dos mil seiscientos ocho, ochenta y nueve mil ciento trece, cero ciento uno (2608 89113 0101), emitido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; actúo en mi calidad de **VICEMINISTRO DE DESARROLLO ECONÓMICO RURAL DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTACIÓN**, como lo acredito con las certificaciones de los documentos siguientes: **a)** Acuerdo Gubernativo número once (11) de mi nombramiento, de fecha treinta de julio de dos mil veinte; **b)** Acta número cero noventa y seis guion dos mil veinte (096-2020) de toma de posesión del cargo, de fecha cuatro de agosto de dos mil veinte; y, **c)** Acuerdo Ministerial número noventa y siete guion dos mil veinte (97-2020) de fecha veintisiete de mayo de dos mil veinte, por medio del cual el señor Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, me delega la función de celebrar y suscribir contratos administrativos que se realicen en el Ministerio; y quien en lo sucesivo podrá ser denominado indistintamente como **EL MINISTERIO** o **EL ARRENDATARIO**; y por la otra parte, **ISABEL TOJ LUX DE GONZALEZ**, de cuarenta y siete (47) años de edad, casada, guatemalteca, comerciante, con domicilio en el departamento de El Quiché y de tránsito en esta ciudad, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI-, Código Único de Identificación -CUI- dos mil trescientos sesenta y nueve, dieciocho mil quinientos noventa y uno, mil cuatrocientos uno (2369 18591 1401), emitido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP-; hacemos constar que la señora **ISABEL TOJ LUX DE GONZALEZ** cuenta con el Número de Identificación Tributaria -NIT- seiscientos ochenta y dos mil ochocientos noventa y seis guion cinco (682896-5), y en lo sucesivo podrá ser denominada como "**LA PARTE ARRENDANTE**". Los comparecientes aseguramos ser de los datos personales antes consignados; encontramos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles; que la representación que se ejercita es suficiente conforme a la ley y a nuestro juicio, para la celebración del presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE** de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley de Contrataciones del Estado y sus Reformas; la Resolución número 18-2019 de la Directora de la Dirección General de Adquisiciones del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, Normas para el Uso del Sistema de Información de Contrataciones y Adquisiciones del Estado -Guatecompras-; y el Decreto Ley número 106, Código Civil, en lo que fuere aplicable. El presente contrato queda contenido en las cláusulas siguientes.

PRIMERA: OBJETO. **EL MINISTERIO** para poder realizar sus funciones y por carecer de bienes inmuebles propios para dicho fin, contrata servicio de arrendamiento de bien inmueble, para funcionamiento de las oficinas de la sede Departamental del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, El Quiché.

SEGUNDA: DE LA NEGOCIACIÓN. El presente contrato administrativo se suscribe para hacer constar los pormenores y las condiciones a las que se sujeta la contratación realizada, según se detalla a continuación: **A) DE LA CAPACIDAD PARA DAR EN ARRENDAMIENTO:** Yo, **ISABEL TOJ LUX DE GONZALEZ**, en la calidad con que actúo declaro bajo juramento de ley: **I)** Que soy propietaria de la finca inscrita en el Segundo Registro de la Propiedad, con número de finca cuarenta y un mil setecientos doce (41712), folio ciento noventa y dos (192), del libro ciento sesenta y cuatro (164) de departamento de El Quiché; la cual se encuentra ubicada en la cuarta avenida y



con la certificación extendida por el Segundo Registro de la Propiedad, de fecha catorce de agosto de dos mil veinte; **II)** Que sobre el bien inmueble relacionado no existen gravámenes o anotaciones que puedan afectar los derechos de **EL MINISTERIO** y el mismo se encuentra en condiciones de habitabilidad; en todo caso obligan a su representada al saneamiento de ley; **III)** Que estando legalmente facultada, da en arrendamiento a **EL MINISTERIO** el inmueble identificado en el numeral I). Dicho inmueble comprende: construcción de dos niveles, con quince ambientes, dos baños y un parqueo; en un terreno con un área de **DOSCIENTOS VEINTIUNO PUNTO DIECISÉIS (221.16)** metros cuadrados. **B) PLAZO:** El plazo del arrendamiento es a partir del uno de septiembre de dos mil veinte al treinta y uno de agosto de dos mil veintidós. **C) DE LA RENTA:** **EL MINISTERIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** en concepto de renta un **MONTO TOTAL** de **CEINTO CUARENTA Y CUATRO MIL QUETZALES (Q.144,000.00)**, que ya incluye el Impuesto al Valor Agregado, monto que será cubierto de la siguiente manera: veinticuatro (24) pagos de **SEIS MIL QUETZALES (Q.6,000.00)**. **D) FORMA Y LUGAR DE PAGO:** Los pagos por el presente arrendamiento, se efectuarán sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, en forma mensual, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días posteriores a la fecha en que sea presentada por parte de **LA PARTE ARRENDANTE** la factura correspondiente, emitida a nombre de: Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación; con Número de Identificación Tributaria -NIT- trescientos cuarenta y cuatro mil veintisiete guion tres (344027-3), correspondiente a cada mes. **LA PARTE ARRENDANTE** queda enterada que las rentas que se le paguen estarán afectas a las obligaciones fiscales y tributarias que regulan las leyes vigentes del país y a pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre el inmueble. **E) MEJORAS Y MANTENIMIENTO DEL ÁREA ARRENDADA:** **EL MINISTERIO** no podrá introducir ninguna mejora o modificación en el inmueble sin el consentimiento previo y por escrito de **LA PARTE ARRENDANTE**. Las mejoras necesarias corren por cuenta de **LA PARTE ARRENDANTE** quien podrá ingresar al inmueble, solicitando a **EL MINISTERIO** autorización previa por escrito, quien deberá responder en un plazo máximo de dos (2) días hábiles. Aquellas mejoras que se autoricen y que por su naturaleza no puedan separarse del inmueble sin detrimento de éste, quedarán a beneficio del mismo sin obligación de indemnización o compensación y las fácilmente separables corresponderán a **EL MINISTERIO**. En todo caso al desocupar el inmueble arrendado, se tendrá la obligación expresa de reparar o restituir las cosas a su estado anterior, es decir, como se encontraron, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella. **F) PAGO DE SERVICIOS:** Los pagos por consumo de los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, telefonía e internet con que cuenta el inmueble, así como sus excesos, correrán por cuenta de **EL MINISTERIO**, quien se obliga a mantenerlos al día. **G) DE LAS PROHIBICIONES:** **EL MINISTERIO** tiene prohibido: **a)** Darle un destino o uso distinto al inmueble arrendado; **b)** Mantener en el inmueble arrendado sustancias explosivas, salitrosas, inflamables, mal olientes, prohibidas o de ilícito comercio; **c)** Ceder los derechos de este contrato; y **d)** Subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto de esta contratación. **LA PARTE ARRENDANTE** tiene prohibido: **a)** Incursionar en el inmueble arrendado sin autorización expresa de **EL MINISTERIO**; y, **b)** Cerrar el inmueble arrendado o cambiar el registro de llaves de las puertas de acceso, pudiendo **EL MINISTERIO** iniciar las acciones legales correspondientes en caso de que se incurra en esta prohibición, dando por terminado anticipadamente el plazo del arrendamiento sin responsabilidad de su parte. **H) RESPONSABILIDAD:** **LA PARTE ARRENDANTE** exime a **EL MINISTERIO** de todas las responsabilidades civiles, penales o de cualquier otra índole que se deriven de incumplimiento de las condiciones descritas en el presente documento provocadas o ejecutadas por situaciones accidentales y/o naturales como incendio, huracán, inundación, sismo, terremoto y otros que pudieran ocasionar deterioro, destrucción parcial o total del inmueble arrendado. **I) TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO:** El presente contrato podrá darse por terminado al ocurrir cualesquiera de las circunstancias siguientes: **a)** Por cumplimiento del plazo fijado en el contrato; **b)** Por expropiación de inmueble arrendado; **c)** Si uno de los contratantes incumple con las obligaciones



contraídas; **d)** Si **EL MINISTERIO** usa el inmueble con fines contrarios a la moral, al orden público o a la salubridad pública; y, **e)** **EL MINISTERIO** podrá dar por terminado anticipadamente el plazo convenido en forma unilateral, sin responsabilidad de su parte, por razones ajenas a su voluntad, por caso fortuito o fuerza mayor, por necesidad de traslado de las instalaciones a otra ubicación, o por cualquier circunstancia que convenga a los intereses de **EL MINISTERIO**, dando aviso a **LA PARTE ARRENDANTE** por escrito con treinta días de anticipación. **J) LÍMITE DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO:** En caso el plazo del arrendamiento finalice anticipadamente, **EL MINISTERIO** pagará a **LA PARTE ARRENDANTE** únicamente los meses o días que efectivamente utilice u ocupe el inmueble arrendado.

TERCERA: DE LA PARTIDA PRESUPUESTARIA. El pago se hará efectivo durante la vigencia del presente contrato, con cargo a la partida presupuestaria número 2020-1113-0012-201-01-00-000-005-151-1401-11 del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el ejercicio fiscal dos mil veinte (2020) y las que en el futuro se asignen, conforme disponibilidad financiera y presupuestaria de **EL MINISTERIO**. Para el pago correspondiente a los ejercicios fiscales dos mil veintiuno (2021) y dos mil veintidós (2022), se deberá dejar incluido en la asignación presupuestaria y las partidas que en el futuro se asignen para el efecto.

CUARTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO. Como requisito previo para la aprobación del presente Contrato Administrativo por Acuerdo Ministerial, **LA PARTE ARRENDANTE** deberá constituir a favor del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación una **GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**, mediante fianza otorgada por una institución afianzadora, debidamente autorizada para esta clase de operaciones en Guatemala, equivalente al diez por ciento (10%) sobre el valor total del contrato, la cual garantizará el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractuales. **EL MINISTERIO** hará efectiva la garantía de cumplimiento de contrato en el momento en que **LA PARTE ARRENDANTE**, incumpla cualquiera de las condiciones que se establecen en el presente contrato.

QUINTA: CONTROVERSIAS. Los otorgantes manifestamos expresamente que nos sometemos a las leyes de la República de Guatemala en todo lo relacionado al presente contrato; asimismo, convenimos que cualquier diferencia o reclamo que surja entre ambos, derivado de la interpretación, aplicación y efectos del presente contrato, serán resueltos directamente, de mutuo acuerdo entre las partes; pero si no fuese posible llegar a un acuerdo, la cuestión o cuestiones a dilucidarse se someterán a la jurisdicción de los tribunales que estipulan los artículos 102, 103 y 103 bis de la Ley de Contrataciones del Estado; señalando como lugares para recibir notificaciones y avisos los siguientes: **EL MINISTERIO:** La séptima avenida número doce guion noventa zona trece Edificio Monja Blanca, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; y **LA PARTE ARRENDANTE:** en primera avenida uno guion treinta y uno zona dos, Santa Cruz de Quiché, departamento de El Quiché. En caso de cambio de direcciones, daremos aviso inmediatamente a la otra parte proporcionando la nueva dirección y si no se diere dicho aviso, se tendrán como bien hechas las notificaciones que en los lugares señalados se realicen.

SEXTA: CLÁUSULA RELATIVA AL COHECHO. Yo, **ISABEL TOJ LUX DE GONZALEZ**, manifiesto que conozco las penas relativas al delito de cohecho, así como las disposiciones contenidas en el Capítulo III del Título XIII del Código Penal. Adicionalmente, conozco las normas jurídicas que facultan a la autoridad superior de la entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que pudieren corresponder, incluyendo la inhabilitación en el Sistema GUATECOMPRAS.



SÉPTIMA: DECLARACIÓN JURADA. Yo, **ISABEL TOJ LUX DE GONZALEZ**, declaro bajo juramento, de manera expresa y solemne, enterada de las penas relativas al delito de perjurio, que no me encuentro comprendida en ninguno de los casos a que se refieren los artículos 19 numeral 10) y 80 de la Ley de Contrataciones del Estado; según acta de declaración jurada que obra dentro del expediente relacionado al presente arrendamiento.

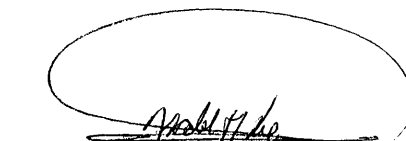
OCTAVA: MODIFICACIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO. El presente contrato de arrendamiento puede ser objeto de modificación, ampliación, adición o supresión, siempre que ello esté acorde a la Ley de Contrataciones del Estado y exista acuerdo por escrito entre las partes.

NOVENA: APROBACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato deberá ser aprobado mediante Acuerdo Ministerial, de conformidad con lo estipulado en el artículo 48 de la Ley de Contrataciones del Estado.

DÉCIMA: DE LA ACEPTACIÓN. Los otorgantes manifestamos de forma expresa que, en los términos expuestos, aceptamos el presente contrato de arrendamiento, el cual hemos leído íntegramente y hacemos constar que ha quedado contenido en cuatro (4) hojas de papel bond con el respectivo membrete del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, impresas únicamente en su anverso, y enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos a entera conformidad.


JOSÉ MIGUEL ANTONIO DURO TAMASIUNAS
Viceministro de Desarrollo Económico Rural




ISABEL TOJ LUX DE GONZALEZ
Arrendante