

**CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO CNA-DG-008-2019 DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE OFICINAS DEL CONSEJO NACIONAL DE ADOPCIONES -----**

En la ciudad de Guatemala, el dieciocho de diciembre del año dos mil diecinueve, **NOSOTROS: SHARON ESTEFANÍA UMAÑA PORTILLO**, de treinta y tres (33) años de edad, soltera, Abogada y Notaria, guatemalteca, de este domicilio, con Documento Personal de Identificación -DPI-, código único de identificación número mil setecientos noventa y cuatro espacio noventa y seis mil novecientos cinco espacio cero ciento uno (1794 96905 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, Centro América, comparezco como Subdirector General del Consejo Nacional de Adopciones, lo que acredito con el acuerdo de nombramiento interno número CNA guion DG guion cero sesenta y cuatro guion dos mil diecinueve (CNA-DG-064-2019), de fecha veinticuatro (24) de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por la Dirección General del Consejo Nacional de Adopciones; acta de toma de posesión del cargo número cero cincuenta y ocho guion dos mil diecinueve (058-2019) de fecha veinticuatro (24) de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), asentada en el libro de actas número "L" dos, treinta y cuatro mil cuatrocientos cuatro (L2 34404) folio cero novecientos dieciséis (0916), autorizado por la Contraloría General de Cuentas; y resolución de delegación número CNA guion DG guion cero sesenta y nueve guion dos mil diecinueve (CNA-DG-069-2019), de fecha treinta (30) de septiembre del año dos mil diecinueve (2019) también emitida por la Dirección General del Consejo Nacional de Adopciones; actúo en representación del Consejo Nacional de Adopciones,



con cuentadancia C2 guion ciento treinta y ocho (C2-138), para la suscripción del presente contrato, por delegación de la Dirección General, de conformidad con la resolución antes citada; señalo como lugar para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos en la séptima (7ª) Avenida seis guion sesenta y ocho (6-68) de la zona nueve (9), de esta ciudad y en adelante la institución que represento se denominará **"LA ARRENDATARIA"**; y por la otra parte **MIGUEL FERNANDO CÁCERES KNOX**, de sesenta y tres (63) años de edad, casado, guatemalteco, Ingeniero Civil, domiciliado en el departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación – DPI- con Código Único de Identificación –CUI- número un mil setecientos sesenta y dos espacio veintiocho mil trescientos veintidós espacio cero ciento uno (1762 28322 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas – RENAP- de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de Administrador Único y Representante Legal de la entidad **INMOBILIARIA HONEY BEE SOCIEDAD ANÓNIMA**, calidad que acredito con el acta notarial que contiene mi nombramiento, autorizada en esta ciudad el cuatro de abril del año dos mil diecisiete, por el Notario Erick Eduardo López Sandoval, la cual se encuentra inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número quinientos seis mil setecientos tres (506703), folio doscientos diez (210) del libro cuatrocientos treinta y nueve (439) de Auxiliares de Comercio, señalo como lugar para recibir notificaciones, citaciones o emplazamientos la séptima (7ª) calle ocho guion veinte y seis (8-26) zona dos (2) de la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala y la que en adelante se denominará **"LA ARRENDANTE"**. Los otorgantes manifestamos tener las calidades y representación que cada uno ejercitamos las cuales

consideramos que a nuestro juicio y de conformidad con la ley son suficientes para la celebración del presente contrato, asimismo, aseguramos ser de los datos de identificación personal antes consignados y hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y que por el presente acto celebramos **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL CONSEJO NACIONAL DE ADOPCIONES**, de conformidad con las cláusulas siguientes:

**PRIMERA. BASE LEGAL.** El presente contrato se suscribe con fundamento en los artículos 1, 3, 9 numeral 5, literal a), 43, literal e), 47, 48, 49, 65, 69 y 70 del Decreto 57-92 del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas; artículo 55, 56, 58, 59 y 61 literal d) del Acuerdo Gubernativo 122-2016, Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas y el Manual de Procedimientos Administrativos Financieros en el Área de Compras del Consejo Nacional de Adopciones. **SEGUNDA. DEL INMUEBLE.** MIGUEL FERNANDO CÁCERES KNOX en la representación que ejercita, manifiesta que su representada la entidad **INMOBILIARIA HONEY BEE SOCIEDAD ANÓNIMA**, es propietaria de los inmuebles ubicados en la séptima (7ª) Avenida seis guion sesenta y ocho (6-68) de la zona nueve (9) de la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, inscritos en el Registro General de la Propiedad bajo los siguientes números: I) finca número siete (7), folio siete (7) del libro un mil quinientos cincuenta y cinco (1,555) de Guatemala; y II) finca número nueve (9), folio nueve (9) del libro un mil quinientos cincuenta y cinco (1,555) de Guatemala. Dentro de los inmuebles identificados anteriormente se encuentran: a) un edificio de cuatro (4) niveles, con área total de un mil doscientos sesenta y dos punto



treinta y dos (1,262.32) metros cuadrados; **b)** un área doscientos veintinueve punto cincuenta y siete (229.57) metros cuadrados destinado como espacio de parqueo privado ubicado al lado poniente del edificio; y **c)** cinco (5) espacios de parqueos identificados con los números que van del treinta y uno (31) al treinta y cinco (35) inclusive, los cuales se encuentran ubicados en el área de parqueo al público. Cuenta con servicio independiente de agua potable, servida por Empagua con el contador Número setenta millones doscientos cuarenta y cuatro mil trescientos treinta y seis (70244336) y cuenta número trece millones seiscientos nueve mil setecientos cincuenta (13609750) que cubre el servicio de alcantarillado, cuenta con su cisterna, equipo de bombeo con bomba marca Starite de una y media HP y tanque hidro-neumático que abastece los servicios de todos los niveles, la energía eléctrica es suministrada por la Empresa Eléctrica de Guatemala (EEGSA) y controlada por nueve (9) contadores ubicados en el panel del Edificio. Se adjunta copia del plano levantado por Geo-Técnica Consultores Asociados contenido en una hoja, el cual se adjunta como **Anexo "A"**, en donde consta el área arrendada y que ambas partes firmamos y forman parte integral del presente contrato. El inmueble se encuentra libre de gravámenes o limitaciones que afecten el uso y goce del arrendamiento y en estado de servir para el funcionamiento para las oficinas del Consejo Nacional de Adopciones. Asimismo manifiesta que cada puerta se encuentra con su llave respectiva y adicional al del juego de llaves propias del edificio y del portón corredizo (parqueo privado) se le hace formal entrega a **"LA ARRENDATARIA"** de las dos (2) llaves de las puertas, ubicadas en la séptima (7ª) avenida que dan acceso peatonal y vehicular al predio de

servidumbre de paso, que da acceso al parqueo privado antes mencionado, quien deberá asumir el formal compromiso de garantizar la seguridad, controlar los horarios de apertura y cierre de sus oficinas sin afectar a los usuarios de los otros predios. **TERCERA: DEL ARRENDAMIENTO.** “LA ARRENDANTE”, por medio de su representante Legal, por este acto da en arrendamiento a “LA ARRENDATARIA”, el inmueble y su equipamiento anteriormente identificados, que comprende el edificio, predio y equipo descritos en los anexos “A” y “B” que se suscriben, por el período comprendido del uno (01) de enero al treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veinte (2020); y esta, por medio de su representante legal, lo acepta y recibe en tal concepto, bajo las condiciones siguientes. **CUARTA. CONDICIONES.** El arrendamiento del inmueble identificado en la cláusula anterior queda sujeto a las condiciones siguientes: a) **DESTINO.** El inmueble en referencia se destinará exclusivamente para el funcionamiento de oficinas del **CONSEJO NACIONAL DE ADOPCIONES**, siéndole prohibido darle cualquier otro uso, si no es con el consentimiento expreso y por escrito de “LA ARRENDANTE”. b) **PLAZO.** El plazo del presente contrato es de **DOCE (12) MESES** contados a partir del uno (01) de enero del dos mil veinte (2,020) y consecuentemente finalizará el treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veinte (2,020); c) **RENTA.** El valor de la renta es de **NUEVE MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$9,500.00)** mensuales, cantidad que incluye el impuesto al valor agregado -IVA-; por lo que el monto total del contrato es la suma de **CIENTO CATORCE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$114,000.00) EXACTOS.** Para efecto del pago de la renta y de la





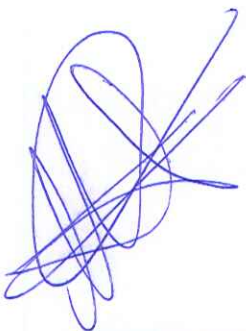
facturación mensual, se tomará como referencia de pago el tipo de cambio publicado por el Banco de Guatemala para la compra de divisas al público, en la fecha de la emisión de la factura de cada mes contractual; **d) PAGO.** El pago de la renta, se efectuará en forma mensual, durante los primeros cinco días hábiles de cada mes calendario, previa entrega de la factura respectiva en la forma estipulada, con cargo a las partidas presupuestarias números:

AÑO	ENTIDAD	PROGRAMA	SUB-PROGRAMA	PROYECTO	ACTIVIDAD	OBRA	RENGLÓN	UBICACIÓN GEOGRÁFICA	FUENTE DE FINANCIAMIENTO
2020	11140067	01	00	000	001	000	151	0101	11
2020	11140067	01	00	000	001	000	151	0101	32
2020	11140067	11	00	000	001	000	151	0101	11
2020	11140067	11	00	000	001	000	151	0101	32
2020	11140067	12	00	000	001	000	151	0101	11
2020	11140067	12	00	000	001	000	151	0101	32
2020	11140067	13	00	000	001	000	151	0101	11
2020	11140067	13	00	000	001	000	151	0101	32

o las que en el futuro correspondan. **e) SERVICIOS:** Los servicios de que goza el inmueble energía eléctrica, agua potable, extracción de basura y cualquier otro que se contrate, serán pagados por cuenta de “**LA ARRENDATARIA**”; **f) PROHIBICIONES.** Le queda prohibido a “**LA ARRENDATARIA**”: **1)** Variar el destino del uso de las oficinas; **2)** Sub-arrendar total o parcialmente el inmueble dado en arrendamiento así como ceder sus derechos a terceros; **3)** Hacer mejoras en las oficinas sin el consentimiento previo y por escrito de “**LA ARRENDANTE**”. Las mejoras que se realicen quedarán a favor del inmueble a excepción que “**LA ARRENDATARIA**” pueda separarlas sin ocasionar daños al mismo; **4)** Depositar o mantener en el inmueble arrendado objetos de tenencia prohibida o de ilícito comercio, sustancias explosivas, corrosivas, salitrosas e inflamables, que puedan causar perjuicio, deterioro o ruina al inmueble arrendado o a sus ocupantes; **5)** Los cinco (5) espacios de parqueos



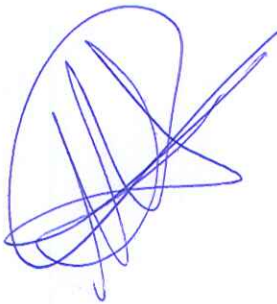
identificados con los números que van del treinta y uno (31) al treinta y cinco (35) inclusive, no pueden pasarse del horario establecido en el parqueo público que es de 7:30 horas a 18:30 horas de lunes a viernes g) **ESTADO DEL INMUEBLE:** el inmueble objeto de este contrato, se encuentra completamente pintado de color blanco, en estado normal de habitabilidad y el mismo será devuelto por “LA ARRENDATARIA” a favor de “LA ARRENDANTE”, completamente pintado de color blanco, limpio y en el mismo estado en que lo recibe, al finalizar el plazo de este contrato, salvo el deterioro que sufra por el uso normal del mismo, según fotografías que se suscriben y que serán parte de este contrato; h) **REPARACIONES:** Serán por cuenta de “LA ARRENDATARIA” todas aquellas reparaciones llamadas locativas y que podrá hacer previa autorización de “LA ARRENDANTE”, pero las que provengan por la mala calidad de la construcción del inmueble será por cuenta de “LA ARRENDANTE”. “LA ARRENDATARIA” exonera expresamente a “LA ARRENDANTE” de cualquier daño que pueda ésta sufrir por causas de fuerza mayor, caso fortuito, terremotos, o causas de la naturaleza. i) **MODIFICACIONES AL INMUEBLE:** Es entendido que “LA ARRENDANTE” desde ya autoriza hacer las modificaciones opcionales en el inmueble objeto de este contrato para que “LA ARRENDATARIA” pueda adecuar las instalaciones a sus necesidades, sin que las mismas afecten la estructura del inmueble y en caso no puedan ser removidas sin menoscabo del inmueble, quedará a discreción de “LA ARRENDANTE” si las mismas deberán ser removidas a costa de “LA ARRENDATARIA”, o si no deberán ser removidas, en cuyo caso quedaran a favor del inmueble, sin costo ni indemnización alguna de “LA ARRENDANTE”. Acuerdan ambas partes que

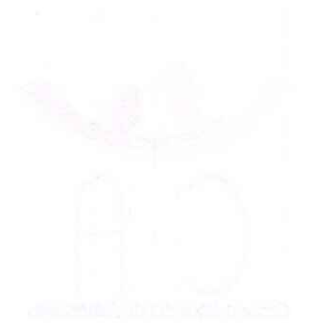


para la realización de trabajos que requieran de licencia municipal, será obligación de "LA ARRENDATARIA" tramitar, pagar y finiquitar las mismas, sin costo alguno para "LA ARRENDANTE". j) **DEPÓSITO:** En concepto de garantía, "LA ARRENDATARIA", entregará en calidad de depósito a "LA ARRENDANTE", el equivalente en quetzales a la suma de **NUEVE MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$9,500.00)** teniendo como referencia el tipo de cambio publicado por el Banco de Guatemala, al momento de ser aprobado el presente contrato con el objeto de cubrir los gastos que más adelante se detallan, relacionados con el presente arrendamiento. El importe de esta suma se conviene que es a cuenta de la liquidación que resulte por desperfectos al inmueble, daños u obligaciones por mantenimiento o de cualquier otro servicio no pagado por "LA ARRENDATARIA", quien, en todo caso, deberá pagar íntegramente cualquier saldo deudor. El depósito aquí mencionado es una cantidad que en ningún momento acuerdan que cubre el pago de rentas atrasadas. "LA ARRENDANTE" devolverá a "LA ARRENDATARIA" el importe de la suma dada como depósito en garantía o, en su caso, el saldo correspondiente, si lo hubiese, después de transcurridos sesenta (60) días a partir de la fecha de la devolución del inmueble, o en el momento en que todas las cuentas estén debidamente canceladas, en el entendido de que tal cantidad no devengará intereses **QUINTA. DEL SOSTENIMIENTO DEL CONTRATO.** "LA ARRENDANTE", por medio de su representante legal, declara que, en caso de venta o disposición en cualquier otra forma del inmueble de su propiedad, se compromete a sostener la vigencia del contrato de arrendamiento hasta la finalización del plazo pactado, caso contrario, se sujeta al pago de daños y

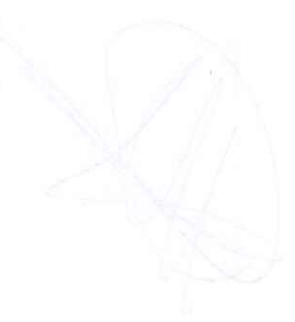
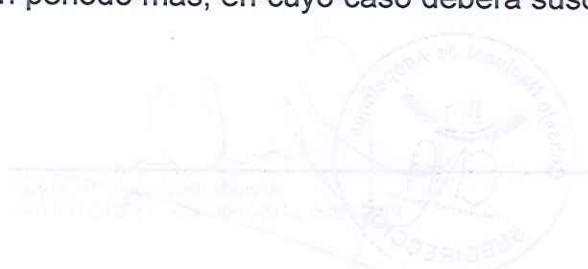


perjuicios causados por el incumplimiento de esta disposición. **SEXTA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato se podrá dar por terminado: a) Por falta de pago de una mensualidad de la renta, en la forma y tiempo convenidos; b) Por incumplimiento o contravención de las obligaciones o prohibiciones contenidas en el presente contrato; c) Por mutuo acuerdo entre "LA ARRENDANTE" y "LA ARRENDATARIA"; d) Por vencimiento del plazo del contrato. **SÉPTIMA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.** Toda controversia relativa al incumplimiento, interpretación, aplicación y efectos de este contrato, será resuelta directamente entre las partes con carácter conciliatorio. **OCTAVA. EFECTOS PROCESALES.** Para los efectos del presente contrato, "LA ARRENDANTE" y "LA ARRENDATARIA", nos sometemos a los tribunales de este departamento y señalamos para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos nuestras direcciones consignadas al principio de este contrato, las cuales se tendrán por bien hechas en los lugares indicados. **NOVENA. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO.** Para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas en el presente contrato, "LA ARRENDANTE", por medio de su representante legal, se compromete a constituir una fianza del equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, la que deberá otorgarse por una institución afianzadora autorizada para operar en la República de Guatemala y de reconocida capacidad y solvencia financiera, como requisito previo para la aprobación del presente contrato. Si "LA ARRENDANTE" incumple con cualquiera de las obligaciones contractuales, "LA ARRENDATARIA" hará efectiva la fianza con base en el informe o informes que emita la Dirección General del Consejo Nacional de





Adopciones. Para el efecto, "LA ARRENDATARIA" solicitará en forma fundamentada el pago de la fianza, misma que deberá realizar la institución afianzadora dentro del plazo que establece la ley vigente. **DECIMA. APROBACIÓN.** Para que este contrato surta efectos legales y obligue a las partes, deberá ser aprobado por la Dirección General del Consejo Nacional de Adopciones, de conformidad con los artículos 9, numeral cinco (5), literal a) y 48 de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas y 42 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas, previa constitución de la garantía de cumplimiento correspondiente. **DECIMA PRIMERA: CLAUSULA RELATIVA AL COHECHO.** Yo, "LA ARRENDANTE", manifiesto que conozco las penas relativas al delito de cohecho, así como las disposiciones contenidas en el Capítulo III del Título XIII del Decreto 17-73 del Congreso de la República, Código Penal. Adicionalmente conozco las normas jurídicas que facultan a la Autoridad Superior de la entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que pudieran corresponderme, incluyendo la inhabilitación en el Sistema Guatecompras. **DÉCIMA SEGUNDA: DECLARACION JURADA:** "LA ARRENDANTE", por medio de su representante Legal, manifiesto que no está comprendida dentro de las prohibiciones establecidas en el artículo 80 de la Ley de Contrataciones del Estado Decreto número 57-92 del Congreso de la República, como consta en el acta de declaración jurada autorizada en esta ciudad el nueve de diciembre del año dos mil diecinueve, autorizada por la Notario Alitza Nineth Figueroa Castro. **DECIMA TERCERA: PRORROGA DEL CONTRATO:** Convenimos ambas partes que el presente contrato podrá ser prorrogado por un periodo más, en cuyo caso deberá suscribirse nuevo contrato, en el que se



fijen las condiciones para el mismo. **DECIMA CUARTA: ACEPTACIÓN.** En los términos y condiciones aquí estipulados, las partes en las calidades con que actuamos, manifestamos; a) Que aceptamos todas y cada una de las cláusulas del presente contrato de arrendamiento; b) Que hemos leído íntegramente lo escrito en este documento y enterados de su contenido, objeto, valor y efectos legales lo aceptamos, ratificamos y firmamos, en dos originales, uno para cada una de las partes contractuales, contenido en seis (6) hojas de papel bond tamaño oficio impresas de la primera a la quinta en ambos lados y la sexta únicamente en su anverso, todas con el membrete del Consejo Nacional de Adopciones.



f) MIGUEL FERNANDO CÁCERES KNOX



f) SHARON ESTEFANÍA UMAÑA PORTILLO

