



CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO 001-2026

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO CERO CERO UNO GUION DOS MIL VEINTISÉIS (001-2026) PARA LAS OFICINAS DE GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL DE SAN MARCOS.

En la ciudad de San Marcos, municipio y departamento de San Marcos, el día viernes dos (2) enero del año dos mil veintiséis (2026), nosotros: por una parte ZORAYA JANETTE OROZCO NAVARRO, de cincuenta y dos (52) años de edad, soltera, guatemalteca, con domicilio en el municipio de San Pedro Sacatepéquez, departamento de San Marcos, licenciada en ciencias jurídicas y sociales, con colegiado activo número cinco mil quinientos dieciocho (5518), me identifico con Documento Personal de Identificación - DPI- con Código Único de Identificación -CUI- un mil ochocientos treinta y tres, setenta y nueve mil ochocientos noventa y seis, mil doscientos dos (1833 79896 1202), extendido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala, actúo en calidad de Profesional Jefe II, cuyo puesto funcional es de jefa administrativa financiera de la Gobernación Departamental de San Marcos; extremo que acredito por medio de certificación de acta de toma de posesión número dieciocho guion dos mil catorce (18-2014), de fecha dieciocho (18) de marzo de dos mil catorce (2014), asentada en el libro de actas del personal de Gobernación Departamental de San Marcos, autorizado por la Contraloría General de Cuentas, según registro L guion doce guion cero ochenta y cinco guion cero seis (L-12-085-06), de fecha veinte (20) de abril del año dos mil seis (2006); comparezco por delegación del señor Gobernador Departamental de San Marcos, según resolución número GDSM veintiséis guion dos mil veinticinco (26-2025), de fecha quince (15) de diciembre del dos mil veinticinco (2025), para la suscripción de contratos; señalo como lugar para recibir notificaciones, citaciones o emplazamientos en la Gobernación Departamental de San Marcos, ubicada en la décima (10ª.) calle ocho guion cincuenta y cuatro (8-54) de la zona uno (1), de esta ciudad y por la otra parte la señora: ELDA MARÍA GONZÁLEZ MÉRIDA DE MÉNDEZ, de ochenta y un (81) años de edad, casada

Zoraya Janette Orozco Navarro
Jefe Administrativo Financiero
Gobernación San Marcos



Elda María González Mérida de Méndez

guatemalteca, ama de casa, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI-, con Código Único de Identificación dos mil cuatrocientos sesenta y ocho, setenta y nueve mil ochocientos siete, un mil doscientos uno (2468 79807 1201), extendido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala, señalo lugar para recibir notificaciones la décima (10ª.) calle ocho guion cincuenta y cuatro (8-54), zona uno (1) de esta ciudad. En lo sucesivo del presente instrumento, los otorgantes nos denominaremos "LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL" y "EL ARRENDADOR". Los otorgantes manifestamos hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y que tuvimos a la vista los documentos con que se acreditan las representaciones que ejercitamos, los cuales son suficientemente de conformidad con la Ley y a nuestro juicio para la celebración del presente CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL DE SAN MARCOS, el cual queda contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA: BASE LEGAL: el presente contrato administrativo de arrendamiento se celebra de conformidad con lo que establece, el Decreto número cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92), Ley de Contrataciones del Estado, del Congreso de la República de Guatemala y su Reglamento, el cual regula el arrendamiento de bienes inmuebles, como una modalidad específica de adquisición, cuyo procedimiento de contratación se encuentra en el Artículo número cuarenta y tres (43), literal e); así como el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo número ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016), de fecha quince (15) de junio de dos mil dieciséis (2016) y Ley de Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el Ejercicio Fiscal dos mil veinticinco (2025) vigente para el Ejercicio Fiscal dos mil veintiséis (2026), Decreto número treinta y seis guion dos mil veinticuatro (36-2024), de fecha seis (06) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024) del Congreso de la República de Guatemala" Artículo número dos (2) del Acuerdo Ministerial número veinticuatro guion dos mil diez (24-2010), de fecha veintidós (22) de abril de dos mil diez (2010), emitido por el Ministerio de Finanzas Públicas, que contiene las Normas de Transparencia en los Procedimientos de Compras o Contratación Pública y de conformidad a los Términos de Referencia y Contratación número TDR-ARRENDAMIENTO guion GDSM guion cero cero uno guion DOS MIL VEINTICINCO (TDR-ARRENDAMIENTO-



GDSM-001-2025). SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO: "EL ARRENDADOR" otorga a la "GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL" en arrendamiento un bien inmueble inscrito en el Segundo Registro de la Propiedad la finca número seis mil setecientos setenta y ocho (6678), folio número ciento setenta y ocho (178), del libro número ciento catorce E (114E) de San Marcos, mediante la certificación extendida el dos (2) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), por el Registrador Auxiliar del Segundo Registro de la Propiedad, el bien inmueble se encuentra ubicado en la décima (10ª.) calle ocho guion cincuenta y cuatro (8-54) de la zona uno (1), del municipio de San Marcos, departamento de San Marcos; el bien inmueble descrito tiene un área de terreno de seiscientos seis punto cuarenta y cinco metros cuadrados (606.45 Mts.²), de la manera siguiente: **PRIMER NIVEL:** cuenta con un (1) área para cafetería y una (1) sala pequeña para reuniones, un (1) servicio sanitario; un (1) salón de sesiones, el cual también se utiliza para atender a personas con discapacidad, donde pueden permanecer cómodamente para proporcionarles la información que necesiten o brindarles los servicios públicos de acuerdo a sus requerimientos, o en el área de registro; y un (1) área de parqueo techado para dos (2) vehículos. **SEGUNDO NIVEL:** cuenta con dos (2) accesos, un (1) servicio sanitario, tres (3) áreas para oficinas y una salida de emergencia. **TERCER NIVEL:** cuenta con seis (6) ambientes, tres (3) servicios sanitarios; además cuenta con un área de cafetería y cocina, sin acceso a la terraza y una salida de emergencia, todo en buenas condiciones de funcionamiento y habitabilidad. **DE LOS PARQUEOS:** se autoriza: a) para diez (10) vehículos en el parqueo contiguo al edificio n referencia, en horario hábil, con acceso compartido con la propietaria, de ocho (8:00) a trece (13:00) horas y de catorce (14:00) a las dieciocho (18:00) horas, de lunes a viernes. b) para diez (10) vehículos en el parqueo ubicado a veinticinco (25) metros del edificio entre octava (8ª.) avenida y décima (10ª.) calle de la zona uno (1) de esta ciudad, en horario hábil de ocho (8:00) a dieciocho (18:00) horas, de lunes a viernes. TERCERA: DECLARACIÓN DE PROPIEDAD: "EL ARRENDADOR" manifiesta que, de acuerdo con la certificación extendida por el Segundo Registro de la Propiedad del Departamento de Quetzaltenango el dos (2) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), que obra en el expediente respectivo, es único y legítimo propietario del bien inmueble identificado en la cláusula anterior y que sobre el mismo no pesan gravámenes, anotaciones o limitaciones que afectan los intereses y

Zoraya Jarama Arce Navarre
Jefe Administrativo Financiero
Gobernación San Marcos



E. J. Jarama Arce Navarre

derechos de "LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL" e indica que si lo declarado no fuere cierto, se somete al saneamiento de la Ley. CUARTA: CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO: yo, "EL ARRENDADOR" por este acto doy en arrendamiento el bien inmueble relacionado en la cláusula anterior a "LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL" bajo las siguientes condiciones a) DESTINO: el bien inmueble objeto del arrendamiento será destinado exclusivamente para las oficinas de Gobernación Departamental de San Marcos, por lo que "EL ARRENDADOR" se compromete a entregar el bien inmueble en buenas condiciones y buen estado de funcionamiento, "LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL" se compromete a dar un adecuado uso al bien inmueble y lo devolverá en las mismas condiciones como le fue entregado, salvo el desgaste natural del mismo. b) PLAZO CONTRACTUAL: el plazo del arrendamiento será de doce (12) meses, contados a partir del día uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veintiséis (2026). c) MONTO TOTAL DEL CONTRATO: el monto total del presente contrato de arrendamiento es por la cantidad de: TRESCIENTOS MIL QUETZALES EXACTOS (Q.300,000.00), que incluye el Impuesto al Valor Agregado -IVA- d) RENTA MENSUAL: LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL: pagará a "EL ARRENDADOR", una renta mensual de: VEINTICINCO MIL QUETZALES EXACTOS (Q. 25,000.00), que incluye el Impuesto al Valor Agregado -IVA-, pagaderos mediante orden de compra, en la forma que se indica en la literal c) de la presente cláusula). e) FORMA DE PAGO: el pago de las rentas correspondientes al presente arrendamiento, se realizará en forma mensual y vencida, con excepción del pago del mes de diciembre, el cual se realizará de forma anticipada en el mismo mes, debido al cierre del ejercicio fiscal dos mil veintiséis (2026), mediante acreditación a cuenta y contra orden de compra, el que se tramitará luego de haberse entregado y haber sido recibido satisfactoriamente el bien inmueble y todos los servicios, el pago de la renta expresa en la presente cláusula deberá efectuarse en moneda de curso legal, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, y la presentación de los siguientes documentos; I) factura electrónica en línea -FEL- que incluirá el Impuesto al Valor Agregado -IVA- y recibo de caja, si es factura cambiaria; II) fotocopia simple del presente contrato y de la resolución de aprobación del mismo; III) fotocopia simple del seguro de caución de cumplimiento del contrato; IV) fotocopia simple de la certificación de autenticidad del seguro de caución de



cumplimiento de contrato; V) fotocopia simple del acta de recepción del bien inmueble; VI) carta de satisfacción emitida por la autoridad competente; VII) otros de conformidad con las normas internas. Dicho pago se efectuará dentro de los treinta (30) días hábiles posteriores de presentada la documentación completa. El pago se efectuará con cargo a la partida presupuestaria número DOS MIL VEINTISÉIS GUION ONCE MILLONES CIENTO TREINTA MIL CINCO GUION DOSCIENTOS VEINTISÉIS GUION CERO CERO GUION QUINCE GUION CERO CERO GUION CERO CERO CERO GUION CERO CERO UNO GUION CERO CERO CERO GUION CIENTO CINCUENTA Y UNO GUION UN MIL DOSCIENTOS UNO GUION ONCE GUION CERO CERO CERO CERO GUION CERO CERO CERO CERO (2026-11130005-226-00-15-00-000-001-000-151-1201-11-0000-0000) del presupuesto General de Ingresos y Egresos del Ministerio de Gobernación, vigente a la que en el futuro corresponda, para la cual "LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL" gestionará las asignaciones presupuestarias correspondientes hasta la finalización del plazo contractual.


ESTEBAN RAMÍREZ NAVARRE
Jefe Administrativo Financiero
Gobernación San Marcos


X

f) RECEPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: la recepción del bien inmueble estará a cargo de la Comisión Receptora y Liquidadora nombrada por la Autoridad Administrativa Superior, quien suscribirá el acta de la recepción correspondiente. g) PROHIBICIONES: queda expresamente prohibido a "LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL" subarrendar total o parcialmente el bien inmueble objeto del presente contrato; así como ceder o negociar los derechos provenientes de este contrato. h) MEJORAS: "LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL": podrá realizar todos los trabajos de remodelación y mejoras que considere conveniente al destino del bien inmueble con la previa autorización escrita de "EL ARRENDADOR", en el entendido que al finalizar el presente contrato, entregará el bien inmueble en las condiciones en que lo recibió, las mejoras que le introduzcan, siempre que no afecten, dañen o alteren la estructura del bien inmueble podrán ser retirado por "LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL"; sin embargo, todas aquellas mejoras cuya separación o remoción pudiere dañar la estructura del bien inmueble, quedarán en beneficio del bien inmueble, sin obligación de compensación económica alguna de parte de "EL ARRENDADOR". i) REPARACIONES: "EL ARRENDADOR" proporcionará sin costo adicional, la reparación de algún daño de la infraestructura del bien inmueble, que se diere por desastres naturales u otros. j) DE LOS SERVICIOS BÁSICOS Y PAGO DE LOS MISMOS: "LA

GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL” cancelará los servicios básicos por extracción de basura y telefonía de los que goza el bien inmueble, así como los excesos derivados del uso de los mismos servicios. k) MANTENIMIENTO: “EL ARRENDADOR” proporcionará durante la vigencia del contrato, el servicio de mantenimiento de las instalaciones; l) sin embargo, cualquier daño que “LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL” o cualquier persona cause al bien inmueble por su culpa, deberá ser reparado bajo la responsabilidad de “LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL”. QUINTA: GARANTÍA SEGURO DE CAUCIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: “EL ARRENDADOR” deberá constituir a favor y a entera satisfacción de “LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL”, previamente a la aprobación del presente contrato, Seguro de Caucción de Cumplimiento equivalente al diez por ciento (10%) de su valor total, que garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas en el mismo; esta garantía se hará efectiva cuando ocurra el incumplimiento de dichas obligaciones. La póliza del Seguro de Caucción de Cumplimiento deberá ser entregada a “LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL” dentro de un plazo no mayor de quince (15) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato, de conformidad con lo preceptuado por los Artículos número sesenta y cinco (65) 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; cincuenta y cinco (55) del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo número ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016) y sus reformas, de fecha quince (15) de junio del dos mil dieciséis (2016). En caso de incumplimiento se dará audiencia por diez (10) días a la Aseguradora, para que exprese lo considerado conveniente y legal, evacuada la audiencia o transcurrido el plazo de la misma sin que se presente razonamiento válido que desvanezca el incumplimiento a juicio de “LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL”, sin más trámite se ordenará el requerimiento, hará el pago sin necesidad de otro trámite o expediente alguno, circunstancia que se hará constar en la póliza respectiva. El Seguro de Caucción de Cumplimiento se mantendrá vigente durante el plazo del contrato. SEXTA: VIGENCIA DEL CONTRATO: la vigencia del contrato será de un (1) año a partir del uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veintiséis (2026), período comprendido entre la fecha de aprobación del presente contrato administrativo a la fecha de aprobación



de la liquidación del mismo. SÉPTIMA: COMPROMISOS: "EL ARRENDAROR" se compromete a: I) no vender el bien inmueble relacionado durante el tiempo que dure la vigencia del contrato, o en todo caso si tuviera necesidad de vender el bien inmueble se obliga a respetar el plazo de arrendamiento y a comunicar a "LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL" con tres (3) meses de anticipación de la venta del bien inmueble; II) a mantener el bien inmueble dado en arrendamiento, con los servicios indicados en oferta, la cual forma parte del presente contrato. III) eximir a "LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL" de toda responsabilidad por accidente o situaciones imprevistas y casos fortuitos que no le sean imputables; IV) "EL ARRENDADOR" queda afecto al pago de los impuestos que las leyes de la República de Guatemala establecen; V) a dar a "LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL" el uso del bien inmueble en arrendamiento, por medio del presente contrato. OCTAVA: CONTROVERSIAS: cualquier controversia que surja entre las partes relativas al incumplimiento, interpretación, aplicación y efectos del presente contrato, serán resueltos directamente entre las partes con carácter administrativo y conciliatorio dentro del plazo de treinta (30) días, contados a partir de la carta de inconformidad entregada por una de las partes; si no fuese posible llegar a un acuerdo, la cuestión o cuestiones a dilucidarse se someterán a la Jurisdicción del Tribunal de Contencioso Administrativo, de conformidad a lo que preceptúa el Artículo ciento dos (102) 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. NOVENA: SANCIONES POR RETRASO DE LA ENTREGA: El retraso del contratista en la entrega del bien inmueble, o que no cuente con los servicios básicos e instalaciones ofrecidas en su oferta, por causas imputables a él, se sancionará con el pago de una multa, por cada día de atraso, equivalente del uno al cinco por millar (1 al 5%) del valor del contrato. Si esto ocurre, "LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL" podrá rescindir el contrato administrativo de conformidad con el Artículo número ochenta y cinco (85) del Decreto número cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92), Ley de Contrataciones del Estado del Congreso de la República de Guatemala. DÉCIMA: SANCIÓN POR VARIACIÓN DEL MONTO DEL CONTRATO: debido a la modalidad del presente contrato, su monto no podrá variar a la renta establecida, por tal motivo "LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL" no reconocerá

Zoraya Jacinto Ovico Navarro
Jefe Administrativo Financiero
Gobernación San Marcos



[Handwritten signature]

x

para su cumplimiento pago adicional alguno al precio establecido en el presente contrato administrativo. DÉCIMA PRIMERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO: se dará por terminado el contrato administrativo de arrendamiento por las causas siguientes: a) vencimiento del plazo estipulado, b) por mutuo consentimiento, c) por incumplimiento de las obligaciones del arrendador sin ninguna responsabilidad de “LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL”, para lo cual se cancelarán las rentas que estuvieran pendientes de pago a la fecha efectiva de desocupación del bien inmueble, d) por caso fortuito o fuerza mayor que impiden continuar con el uso del bien inmueble y e) en caso se encuentre falsedad o engaño en la calidad del servicio prestado, f) “LA GOBERNACIÓN DEPARTAMENTAL”, podrá dar por finalizado el contrato en cualquier momento por considerar lo más conveniente para los intereses del Estado, debiendo para el efecto estar al día en todos los pagos que del presente contrato se deriven. DÉCIMA SEGUNDA: “CLÁUSULA RELATIVA AL COHECHO”: yo “EL ARRENDADOR”, manifiesto que conozco las penas relativas al delito de cohecho, así como las disposiciones contenidas que establece el título XIII, del Capítulo III del Decreto 17-73 del Congreso de la República, Código Penal. Adicionalmente, conozco las normas jurídicas que facultan a la Autoridad Administrativa Superior de la entidad, a efecto podrá aplicar las sanciones administrativas que pudieren corresponderme, incluyendo la inhabilitación en el Sistema GUATECOMPRAS. DÉCIMA TERCERA: APROBACIÓN DEL CONTRATO: para que el presente contrato administrativo de arrendamiento surta sus efectos legales y obligue a las partes a su cumplimiento, deberá ser aprobado por la Autoridad Administrativa Superior de la Gobernación Departamental de San Marcos, de conformidad con lo establecido en los Artículos número nueve (9) numeral cuatro punto dos (4.2) literal a) y cuarenta y ocho (48), del Decreto número cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) de la Ley de Contrataciones del Estado, del Congreso de la República de Guatemala y Artículo número cuarenta y dos (42) del Reglamento de la referida ley, Acuerdo Gubernativo número ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016) de fecha quince (15) de junio de dos mil dieciséis (2016). DÉCIMA CUARTA: DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL CONTRATO: forman parte del presente contrato y quedan incorporados los siguientes documentos; a) los Términos de Referencia y Contratación por Modalidad Específica de Adquisición número TDR GUION ARRENDAMIENTO GUION GDSM



GUIÓN CERO CERO UNO GUIÓN DOS MIL VEINTICINCO (TDR-ARRENDAMIENTO-GDSM-001.-2025); b) la oferta presentada por "EL ARRENDADOR" c) toda la documentación que se produzca hasta el otorgamiento del finiquito recíproco entre las partes. DÉCIMA QUINTA: ACEPTACIÓN: Manifestamos los otorgantes que hemos leído los términos del presente contrato y bien enterados de su contenido, objeto validez y demás efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos en cinco (5) hojas de papel bond membretado tamaño oficio de Gobernación Departamental de San Marcos, cuatro (4) impresas en su lado anverso reverso y una (1) únicamente en el lado anverso.-----

F) 
Elda María González Mérida de Méndez,
"Arrendador"

 F) 
Zoraya Janette Orozco Navarro,
Jefe administrativo financiero,
Gobernación Departamental de San Marcos.

