



SECRETARÍA NACIONAL DE  
ADMINISTRACIÓN DE BIENES EN EXTINCIÓN DE DOMINIO



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
LIBRO DE ACTAS

No. 00000638

**CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO SENABED CERO CERO UNO GUIÓN DOS MIL VEINTIUNO (001-2021), ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE A CARGO DE LA DIRECCIÓN DE CONTROL Y REGISTRO DE BIENES DE LA SECRETARÍA NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES EN EXTINCIÓN DE DOMINIO –SENABED–.....**

En la ciudad de Guatemala, el veintidós de enero de dos mil veintiuno, constituidos en la sala de reuniones de la Secretaría Nacional de Administración de Bienes en Extinción de Dominio –SENABED–, ubicada en la Diagonal seis, diez guion veintiséis de la zona diez de esta ciudad capital; nosotros: **NERY ESTUARDO CHINCHILLA DE PAZ**, de cincuenta y ocho años de edad, casado, guatemalteco, Licenciado en Economía, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación un mil novecientos noventa y nueve espacio treinta mil quinientos noventa y siete espacio cero ciento uno (1999 30597 0101), extendido por el Registro Nacional de Personas, actúo en mi calidad de Director Administrativo Financiero de la **SECRETARÍA NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES EN EXTINCIÓN DE DOMINIO (SENABED)**, a quien en el curso del presente instrumento se le denominará “**LA ARRENDATARIA**”, calidad que acredito con la copia certificada extendida por el Jefe del Departamento de Recursos Humanos de la Secretaría Nacional de Administración de Bienes en Extinción de Dominio del: a) Acuerdo Número ocho guion dos mil veintiuno (8-2021) de Secretaría General de la Secretaría Nacional de Administración de Bienes en Extinción de Dominio de fecha dieciocho de enero de dos mil veintiuno y b) el acta número cero cero tres guion dos mil veintiuno (003-2021) del Libro de Actas de Toma y Entrega de Cargo del Departamento de Recursos Humanos Señalo como lugar para recibir notificaciones la sede central de la Secretaria Nacional de Administración de Bienes en Extinción de Dominio ubicada en el lugar descrito en la parte inicial del presente instrumento. Por otra parte, **ARACELI ZECEÑA Y ZECEÑA DE REYES**, de cincuenta y cuatro años de edad, casada, guatemalteca, comerciante, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación un mil seiscientos sesenta y ocho espacio diez mil cuatrocientos cuarenta y cuatro espacio un mil novecientos ocho (1668 10444 1908) extendido por el Registro

  
**Inmobiliaria El Diamante Azul, S.A.**





SECRETARÍA NACIONAL DE  
ADMINISTRACIÓN DE BIENES EN EXTINCIÓN DE DOMINIO



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
LIBRO DE ACTAS

**No. 00000639**

Nacional de las Personas, actúo en mi calidad de Administrador Único y Representante Legal de la entidad **INMOBILIARIA EL DIAMANTE AZUL, SOCIEDAD ANÓNIMA**, a quien en el transcurso del presente contrato será referida como **"LA ARRENDANTE"**, calidad que acredito con el acta notarial de Nombramiento de fecha dos de diciembre de dos mil veinte autorizada en la Ciudad de Guatemala por la Notaria Doris Magali Gálvez Ortiz de Vásquez, debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la República al número quinientos treinta y un mil ciento veinte (531120), folio ciento treinta y siete (137) del Libro seiscientos ochenta y dos (682) de Auxiliares de Comercio. Ambos comparecientes declaramos: **a)** Que somos de los datos de identificación personal consignados; **b)** Que nos encontramos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles; **c)** Que habiendo tenido a la vista el expediente y los documentos relacionados, la representación que se ejercita es suficiente de conformidad con la ley y a nuestro juicio para celebrar el presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE A CARGO DE LA DIRECCIÓN DE CONTROL Y REGISTRO DE BIENES DE LA SECRETARÍA NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES EN EXTINCIÓN DE DOMINIO -SENABED-**, de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA. DEL FUNDAMENTO LEGAL:** El presente contrato se fundamenta por lo pactado en el presente instrumento y en lo que al respecto determinan los artículos 3, 4, 43 literal e), 47, 48, 49, y 80 de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas; 42 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas; 1880, 1881, 1884, 1885, 1886, 1894, 1896, 1897 a 1941 del Código Civil. **SEGUNDA:** Yo, ARACELI ZECEÑA Y ZECEÑA DE REYES, en la calidad con que actúo, manifiesto que estoy enterada de la pena relativa al delito de perjurio y bajo juramento declaro que no somos deudores morosos del Estado ni de entidades a las que se refiere el artículo uno (1) de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas; que no nos encontramos comprendidas dentro de las prohibiciones a que se refiere el artículo ochenta (80) de dicha ley; que cumplen con las calidades, cualidades, antecedentes y honorabilidad suficientes para ser contratista de CONABED y de SENABED; que el dinero utilizado para la compra o para cualquier operación contractual con la SENABED no procede directa o indirectamente de actividades ilícitas o delictivas, y que mi

**Inmobiliaria El Diamante Azul, S.A.**





SECRETARÍA NACIONAL DE  
ADMINISTRACIÓN DE BIENES EN EXTINCIÓN DE DOMINIO

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
LIBRO DE ACTAS

No. 00000640

representada es legítima propietaria del inmueble ubicado en el kilómetro diez punto ocho, Carretera al Atlántico, cuarenta y tres guion setenta y uno de la zona dieciocho del municipio y departamento de Guatemala, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, identificado como finca un mil cuatrocientos treinta y siete (1437), folio cuatrocientos treinta y siete (437) del Libro cuatrocientos sesenta y tres E (463E) de Guatemala, lo que acredito con certificación de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte extendida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala. Dicho inmueble cuenta con un área de dos mil setecientos tres punto doce metros cuadrados (2703.12 m<sup>2</sup>), el cual está distribuido de la siguiente manera: **a)** Área techada de bodega, un mil setecientos veintidós metros cuadrados (1722.00 m<sup>2</sup>); **b)** área de mezanine, doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados (284 m<sup>2</sup>); **c)** área de garita, doce metros cuadrados exactos (12 m<sup>2</sup>), la cual tiene un área total de construcción de dos mil dieciocho metros cuadrados exactos (2018 m<sup>2</sup>); **d)** área de parqueo exterior para veinticuatro (24) vehículos; **e)** área de circulación de setecientos veintiocho metros cuadrados exactos (728.00 m<sup>2</sup>); **f)** andén de carga, ciento ocho metros cuadrados (108 m<sup>2</sup>). **TERCERA. DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:** El inmueble consta de paredes de block visto de cero punto veinte por cero punto veinte por cero punto cuarenta (0.20x0.20x0.40), cernido gris en columnas y soleras; techo: estructura metálica altura mínima seis punto noventa metros (6.90 m); cubierta: lámina para iluminación natural de día y monitor en cumbre para ventilación; piso: concreto con acabado liso en bodegas y mezanine; ventanería: aluminio anodizado y vidrio de cinco milímetros (5 mm); instalaciones hidráulicas; drenajes: tubería de PVC de seis pulgadas (6"), bajadas pluviales de cuatro pulgadas (4"), rejilla para acceso conectada a la tubería principal; agua potable: suministrada por la Empresa Municipal de Agua (EMPAGUA), con contador de agua, cisterna de dieciocho metros cúbicos (18m<sup>3</sup>) que es igual a cuatro mil setecientos cincuenta galones, bomba hidroneumática de tres cuartos HP (3/4HP), circuito interno de PVC de dos pulgadas (2"); instalaciones eléctricas: ciento diez guion doscientos veinte voltios (110-220), persianas metálicas enrollables en los cuatro accesos y cuatro entradas peatonales, en el portón hay

Inmobiliaria El Diamante Azul, S.A.





SECRETARÍA NACIONAL DE  
ADMINISTRACIÓN DE BIENES EN EXTINCIÓN DE DOMINIO



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
LIBRO DE ACTAS

No. 00000641

una rejilla a lo largo del mismo que conecta el agua del parqueo hacia la tubería de drenaje.

**CUARTA. DE LAS CONDICIONES:** "LA ARRENDANTE" en la calidad con que actúa por este medio hace constar de manera expresa que sobre el bien inmueble no pesan gravámenes, anotaciones, limitaciones ni vicios ocultos que puedan afectar los derechos de "LA ARRENDATARIA" y que conoce las consecuencias legales y responsabilidades civiles en que incurrirá si lo declarado no fuese verídico. **a) DEL PLAZO:** De mutuo acuerdo, se conviene que el plazo del arrendamiento será de **SEIS (6) MESES CALENDARIO** comprendido del **UNO DE ENERO** al **TREINTA DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO INCLUSIVE**, el cual podrá prorrogarse al finalizar el tiempo estipulado a voluntad de ambas partes por un período igual o mayor por medio de un nuevo contrato de conformidad con lo que establece el artículo un mil ochocientos ochenta y seis (1886) del Código Civil. **b) DE LA RENTA:** Ambas partes, en las calidades con las que actuamos, acordamos que por el bien inmueble relacionado, la renta mensual será de **SESENTA MIL QUETZALES EXACTOS (Q60,000.00)**, valor que incluye el Impuesto de Valor Agregado, para un total por el plazo pactado de **TRESCIENTOS SESENTA MIL QUETZALES EXACTOS (Q360,000.00)**, renta que deberá efectuarse en un solo pago cada mes contra entrega de la factura respectiva del mes vencido, a partir del primer día hábil del mes siguiente y dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura respectiva, misma que deberá ser emitida a nombre de la Secretaría Nacional de Administración de Bienes en Extinción de Dominio – SENABED- con número de identificación tributaria –NIT- siete millones cuatrocientos cuarenta y siete mil doscientos veintiocho guion tres (7447228-3). El pago se efectuará por medio de cheque voucher emitido contra cuenta monetaria del Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima (BANRURAL). El trámite de dicho pago estará a cargo del Departamento Financiero de conformidad a la normativa de la SENABED y se hará con cargo a la partida presupuestaria número once espacio cero uno espacio cero cero cero espacio cero cero uno espacio cero cero cero espacio ciento cincuenta y uno espacio cero ciento uno espacio diesiete espacio cero cero cero espacio cero cero cero (11 01 000 001 000 151 0101 17 0000 0000) y cualquier otra partida si fuese necesaria del presupuesto de ingresos y

Inmobiliaria El Diamante Azul, S.A.





SECRETARÍA NACIONAL DE  
ADMINISTRACIÓN DE BIENES EN EXTINCIÓN DE DOMINIO



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
LIBRO DE ACTAS

No. 00000642

egresos de la SENABED. **c) DEL DESTINO, USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE:** De mutuo acuerdo pactamos que el bien inmueble objeto del presente contrato será destinado específicamente para uso de bodega a cargo de la Dirección de Control y Registro de Bienes de la Secretaría Nacional de Administración de Bienes en Extinción de Dominio –SENABED– para la guarda, depósito y custodia de los bienes que sean objeto de medidas cautelares decretadas por Juez competente, de bienes incautados y de bienes sobre los cuales se haya emitido sentencia de extinción de dominio a favor del Consejo Nacional de Administración de Bienes en Extinción de Dominio –CONABED–, aquellos correspondientes al mobiliario y equipo de la SENABED y cualquier otro uso que estime conveniente. **d) DE LOS SERVICIOS DEL BIEN INMUEBLE:** El inmueble cuenta con los siguientes servicios: 1) Agua potable proporcionada por la Empresa Municipal de Agua –EMPAGUA– con contador número ochenta y seis mil trescientos sesenta (86360); 2) Servicio de Energía Eléctrica ciento diez –doscientos veinte voltios proporcionada por la Empresa Eléctrica de Guatemala, Sociedad Anónima, contador M guion once mil quinientos ochenta y nueve (M-11589). **e) DEL PAGO DE LOS SERVICIOS DEL BIEN INMUEBLE:** Los pagos en concepto de cuotas y excesos de los servicios de agua potable y energía eléctrica serán cancelados por la SENABED pagando de igual forma otros servicios adicionales como el de extracción de basura, siempre que los gastos sean generados dentro del plazo del contrato. **f) DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE LAS PARTES:** El presente contrato administrativo de arrendamiento queda sujeto a las siguientes condiciones para ambas partes: **f.1) DE “LA ARRENDANTE”:** 1) Entregar el bien inmueble en estado de servir al objeto de arrendamiento; 2) Mantener a “LA ARRENDATARIA” en el goce pacífico del bien inmueble durante el arrendamiento; 3) No estorbar de manera alguna el uso del bien inmueble arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; 4) Defender el uso del bien inmueble contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella; 5) Pagar los impuestos fiscales y municipales que se gravan sobre el bien inmueble durante el tiempo del arrendamiento; 6) A conservar el bien inmueble arrendado en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias. **f.2) DE “LA**

Inmobiliaria El Diamante Azul, S.A.





SECRETARÍA NACIONAL DE  
ADMINISTRACIÓN DE BIENES EN EXTINCIÓN DE DOMINIO



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
LIBRO DE ACTAS

No. 00000643

**ARRENDATARIA**": 1) Pagar la renta desde el día en que reciba el bien inmueble, en los plazos, forma y lugar convenidos; 2) Servirse del bien inmueble solamente para el uso convenido y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino; 3) Responder de todo daño o deterioro que el bien sufra, ya sea por negligencia, descuido, mal uso o cualquier otra razón imputable a ésta de manera directa o indirecta; 4) Devolver el bien inmueble al terminar el arrendamiento en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente del mismo. **g) DE LAS PROHIBICIONES DE "LA**

**ARRENDATARIA**": 1) Ceder total o parcialmente este contrato, arrendar o subarrendar directa o indirectamente el bien inmueble en todo o en parte, o alojar en ellos a inquilinos sin permiso expreso y escrito de "LA ARRENDANTE"; 2) Introducir sustancias corrosivas, salitrosas, explosivas que pudieran deteriorar o humedecer los bienes inmuebles. 3) Realizar festejos dentro del inmueble y cualquier tipo de actividades de manera directa o indirecta, sus empleados, dependientes o terceras personas vinculadas y cualquier actividad que ponga en riesgo el mismo y conlleve escándalos de cualquier tipo que vayan acompañados de música con volumen fuerte, bebidas alcohólicas, embriagantes o fermentadas, drogas o cualquier tipo de estupefacientes. **h) DE LAS MEJORAS**: Toda construcción definitiva o mejora que se realice dentro del bien inmueble ya sea en el terreno o en la vivienda podrá quedar a favor de éste previa autorización y acuerdo con "LA ARRENDATARIA". **i) DE LAS REPARACIONES**:

Las reparaciones posteriores que se den de carácter necesario provocadas por "LA ARRENDATARIA" en el bien inmueble serán comunicadas a "LA ARRENDANTE", con el objeto que una vez se cuente con la autorización, se proceda a efectuar las reparaciones pertinentes, haciendo constar en su caso que los gastos serán reintegrados por "LA ARRENDANTE" a "LA ARRENDATARIA" en un plazo que no exceda de los diez (10) días hábiles, contados a partir que se haga entrega a "LA ARRENDANTE" del o los comprobantes de gastos efectuados. **QUINTA. DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE**

**ARRENDAMIENTO**: Los otorgantes convienen expresamente que el presente arrendamiento de bien inmueble finaliza, por cualquier de las siguientes causas: 1) Por cumplimiento del plazo fijado en el presente instrumento. 2) Por voluntad de las partes; 3) Por el

Inmobiliaria El Diamante Azul, S.A.





SECRETARÍA NACIONAL DE  
ADMINISTRACIÓN DE BIENES EN EXTINCIÓN DE DOMINIO



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
LIBRO DE ACTAS

**No. 00000644**

incumplimiento parcial o total de las partes a cualquiera de las obligaciones que se indica en este contrato; 4) Por decisión unilateral y voluntaria de "LA ARRENDATARIA", si así conviene a sus intereses, en cualquier momento, lo que puede operar de forma inmediata aunque el plazo del contrato no haya concluido; 5) En cualquiera de los supuestos contemplados en los artículos un mil ochocientos noventa y tres (1893), un mil novecientos veintinueve (1929), un mil novecientos treinta (1930) y un mil novecientos cuarenta (1940) del Código Civil, en lo que fuere aplicable aunque el plazo del contrato no haya concluido, procediendo en un plazo prudencial a la rescisión del mismo; 6) Por cambio en el transcurso del tiempo de las condiciones inicialmente pactadas en el contrato. **SEXTA. DE LAS OBLIGACIONES**

**POSTERIORES A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** a) **DE LA ENTREGA DEL**

**INMUEBLE:** Al finalizar el contrato, ya sea por vencimiento del plazo o por finalización anticipada, "LA ARRENDATARIA" devolverá el bien inmueble objeto del presente contrato a "LA ARRENDANTE", en las mismas condiciones que lo recibió, salvo el deterioro del uso normal del inmueble para el destino que le es dado. Asimismo, deberá hacer entrega de los comprobantes originales donde conste que se ha efectuado el pago y se encuentra solvente de los servicios básicos con que cuenta el inmueble, como lo son el agua potable, energía eléctrica y extracción de basura; caso contrario, efectuará los pagos en un plazo que no exceda de los siete días (07) calendario de finalizado el presente contrato. b) **DE LA**

**RECEPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:** "LA ARRENDATARIA" no incurrirá en responsabilidad alguna por daños que se ocasionen por efectos naturales, los cuales estarán a cargo de "LA ARRENDANTE", quien será la obligada a su reparación. Las reparaciones menores por daños causados por sus trabajadores, dependientes o personas vinculadas serán realizadas por cuenta de "LA ARRENDATARIA". Una vez finalizado el contrato y verificado que no hay ningún pago pendiente en cuanto a los servicios con que cuenta el inmueble o reparaciones menores que realizar, se obliga a extender la liquidación y el finiquito respectivo dentro de los quince (15) días posteriores a la entrega del bien inmueble, haciendo constar que no queda ningún pago pendiente por parte de "LA ARRENDATARIA". **SÉPTIMA. CONSTITUCIÓN DE**

**DOMICILIO ESPECIAL:** Para los efectos de la presente negociación, "LA ARRENDANTE"

**Inmobiliaria El Diamante Azul, S.A.**





SECRETARÍA NACIONAL DE  
ADMINISTRACIÓN DE BIENES EN EXTINCIÓN DE DOMINIO



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
LIBRO DE ACTAS

No. 00000645

señala como lugar para recibir notificaciones la sede central de la entidad INMOBILIARIA EL DIAMANTE AZUL, SOCIEDAD ANÓNIMA, ubicada en el kilómetro trece punto cinco (10.8) Carretera al Atlántico, cuarenta y tres guión setenta y uno (43-71) zona dieciocho (18), municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, dando por bien hechas las notificaciones que en dicho lugar se le efectúen aun cuando cambiare de dirección si previamente no hubiera notificado del cambio a "LA ARRENDATARIA". **OCTAVA. DE LOS EFECTOS PROCESALES:** El incumplimiento a lo establecido en el presente contrato se resolverá en la vía conciliatoria entre ambas partes; de no llegar a un acuerdo el presente instrumento será suficiente para constituirlo como Título Ejecutivo líquido, exigible y de plazo vencido para el cumplimiento de la obligación y el capital que se le reclame se tomará como buenas y exactas las cuentas que se le presenten. El conocimiento y resolución de los conflictos que surjan con motivo de este Contrato de Arrendamiento será competencia exclusiva de los Tribunales de Justicia del municipio y departamento de Guatemala, renunciando a otro fuero de la competencia, señalando como lugar para recibir citaciones y notificaciones "LA ARRENDANTE" la indicada en la cláusula séptima, en el entendido que a falta de aviso, se tendrán por válidas y legalmente bien hechas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se le hicieren en el lugar antes indicado y "LA ARRENDATARIA" en la Diagonal seis, diez guion veintiséis de la zona diez edificio Plaza la República de esta ciudad capital. **NOVENA. DE LA CLÁUSULA ESPECIAL RELATIVA AL COHECHO:** Yo, ARACELI ZECEÑA Y ZECEÑA DE REYES, en la calidad con que actúo, manifiesto que tanto mi representada y yo conocemos las penas relativas al delito de Cohecho, así como las disposiciones contenidas en el Capítulo III del Título XIII, DE LOS DELITOS CONTRA LA ADMINISTRACION PÚBLICA del Código Penal. **DÉCIMA. IMPUESTOS Y RETENCIONES:** Queda entendido que cada pago que se le haga a "LA ARRENDANTE" estará afecto al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que regulen las leyes vigentes del país. **UNDÉCIMA. DE LA APROBACIÓN:** Para que el presente contrato administración de arrendamiento surta los efectos legales correspondientes y obligue al cumplimiento de los otorgantes deberá ser aprobado por el Secretario General de la Secretaría Nacional de Administración de Bienes en

Inmobiliaria El Diamante Azul, S.A.





SECRETARÍA NACIONAL DE  
ADMINISTRACIÓN DE BIENES EN EXTINCIÓN DE DOMINIO



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
LIBRO DE ACTAS

No. 00000646

Extinción de Dominio- SENABED-. DUODÉCIMA. DE LA ACEPTACIÓN: En los términos relacionados, los comparecientes en la calidad con que actuamos, damos nuestra conformidad a todas y cada una de las cláusulas del presente instrumento, el cual hemos leído y bien enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo aceptamos, ratificamos y firmamos en nueve (09) hojas de papel bond, impresas de un lado, siendo de uso exclusivo de la Secretaría Nacional de Administración de Bienes en Extinción de Dominio -SENABED-.

F.   

M.A. Nery Estuardo Chinchilla de Paz  
Director Administrativo Financiero  
Secretaría Nacional de Administración  
de Bienes en Extinción de Dominio

**Inmobiliaria El Diamante Azul, S.A.**