DOCUMENTO PRIVADO
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

Por el presente documento privado los suscritos:

Por una parte, el señor **PEDRO GONZÁLEZ-TEJA PUIGCERVER**, de sesenta y ocho años de edad, casado, guatemalteco naturalizado, Ejecutivo, con domicilio en el departamento de Guatemala, se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI), Código Único de Identificación (CUI) número dos mil cuatrocientos sesenta y seis espacio diecinueve mil treinta y uno espacio cero ciento uno (2466 19031 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas, República de Guatemala, Centroamérica, el día veinticinco de octubre de dos mil dieciséis; actúa en su calidad de **PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA y REPRESENTANTE LEGAL** de la Asociación Civil denominada **ASOCIACIÓN GUATEMALTECA DE HISTORIA NATURAL**, la que acredita con la constancia de su nombramiento, contenida en acta notarial autorizada en la ciudad de Guatemala por el Notario César Augusto López Ávila, el once de septiembre de dos mil dieciocho, documento inscrito en el Ministerio de Gobernación, Registro de las Personas Jurídicas, bajo la partida número cuatrocientos noventa y cinco (495), folio cuatrocientos noventa y cinco (495) del libro cincuenta y cinco (55) de Nombramientos, el veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho, entidad a la que en el cuerpo de este instrumento se le llamará "la propietaria", "la arrendadora" o "la arrendante".

Por la otra parte, comparece la señora **CLAUDIA LISBETH SALAZAR SEGURA**, de cuarenta y nueve años de edad, casada, guatemalteco, Administradora, con domicilio en el departamento de Guatemala, se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI), Código Único de Identificación (DPI), Código Único de Identificación (CUI) número dos mil cuatrocientos sesenta y siete espacio noventa y tres mil ciento treinta y nueve espacio cero ciento uno (2467 93139 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas, República de Guatemala, Centroamérica; actúa en su calidad de **Administradora General** del Parque Zoológico Nacional La Aurora, administrado por la **ASOCIACIÓN GUATEMALTECA DE HISTORIA NATURAL**, a la que en el cuerpo de este instrumento se le llamará "la arrendataria" o "la entidad arrendataria". Damos fe de tener a la vista los documentos identificados y de que las representaciones que se ejercitan son suficientes, de conformidad con la ley y a nuestro juicio, para la celebración de este acto. Los comparecientes aseguramos hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles, ser de los datos de identificación consignados y, en las calidades con que actuamos, celebramos **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** contenido en las siguientes cláusulas.

PRIMERA. Antecedentes.

Manifiesta el señor **Pedro González-Teja Puigcerver**, en la calidad con que actúa, que su representada es legítima propietaria de la finca rústica inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central bajo el número **cinco mil seiscientos sesenta (5660)**, folio **ciento sesenta (160)** del libro **ciento treinta y dos E (132E)** de Santa Rosa, que consiste en inmueble ubicado en aldea El Garitón, municipio de Taxisco, departamento de Santa Rosa. Tiene las medidas y colindancias que le aparecen en su primera inscripción de dominio. Agrega el señor **Pedro González-Teja Puigcerver**, que el inmueble descrito tiene construcciones varias.

SEGUNDA. Objeto.

Sigue manifestando el señor **Pedro González-Teja Puigcerver**, en la calidad con la cual gestiona que, por el presente acto, su representada da en arrendamiento a la entidad **Asociación Guatemalteca de Historia Natural**, en su calidad de **Administradora del Parque Zoológico Nacional La Aurora**, el inmueble identificado en la cláusula primera de este contrato, bajo las condiciones y formalidades que se describen en la estipulación siguiente.

TERCERA. Condiciones.

Los comparecientes, en las calidades con las cuales gestionan, manifiestan que el arrendamiento estará sujeto a las siguientes condiciones: **I) Plazo.** El plazo del presente contrato es de **quince (15) años** computado del **uno de diciembre de dos mil dieciocho** al **treinta de noviembre de dos mil treinta y tres**; solamente podrá prorrogarse el plazo aquí estipulado mediante el otorgamiento de nuevo documento privado. La arrendataria tendrá derecho de tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que cumpla voluntariamente todas las obligaciones que contrae a favor de la arrendadora. Si la entidad arrendataria no devuelve el inmueble en la fecha y condiciones previstas, la arrendataria faculta a la propietaria para que automáticamente, sin necesidad de declaración judicial, tome posesión del inmueble de inmediato, a efecto de no variar el plazo del presente contrato. **II) Destino.** El destino que la arrendataria dará al inmueble será la de instalación del **Centro de Conservación Marina (CCM)**, que albergará especies de la colección del Parque Zoológico Nacional La Aurora, que se encuentran en peligro de extinción y otras que no sean de tráfico ilegal. **III) Renta.** En concepto de renta se fija **un quetzal (Q.1.00)** por año, que incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA). Conforme el artículo 1903 del Código Civil, la renta anual la pagará la arrendataria en forma anual y vencida en las siguientes fechas: uno de diciembre de dos mil diecinueve, uno de diciembre de dos mil veinte, uno de diciembre de dos mil veintiuno, uno de diciembre de dos mil veintidós, uno de diciembre de dos mil veintitrés, uno de

diciembre de dos mil veinticuatro, uno de diciembre de dos mil veinticinco, uno de diciembre de dos mil veintiséis, uno de diciembre de dos mil veintisiete, uno de diciembre de dos mil veintiocho, uno de diciembre de dos mil veintinueve, uno de diciembre de dos mil treinta, uno de diciembre de dos mil treinta y uno, uno de diciembre de dos mil treinta y dos y treinta de noviembre de dos mil treinta y tres. La propietaria deberá entregar el recibo que acredite el pago de la renta. La renta descrita ha sido fijada con la finalidad de que la arrendataria pueda seguir cumpliendo con los fines que se describen en el Decreto Ley número 39 del jefe del Gobierno de la República, de fecha veinticuatro de mayo de mil novecientos sesenta y tres, publicado en el Diario Oficial *"El Guatemalteco"*, el veintinueve de mayo de mil novecientos sesenta y tres. La **Asociación Guatemalteca de Historia Natural**, Administradora del Parque Zoológico Nacional La Aurora, pagará la renta anual con los fondos privativos que obtiene en los términos del Decreto número 39 descrito precedentemente o, en su caso, con donaciones específicas de particulares para tal fin. **IV) Entrega.** La finca objeto del arrendamiento se encuentra en buen estado, sin trabajadores y se ha entregado a la arrendataria sin la presencia de personas o empleados y deberá devolverse en igual forma, inmediatamente que finalice el plazo acordado, siendo por cuenta de la arrendataria los pagos de cualquier daño o perjuicio que se ocasionen por su culpa o la de sus trabajadores, salvo los desperfectos ocasionados por el uso a que quedará sometido por la siembra, cultivo, de productos agrícola y estancia de los animales de la colección del Parque Zoológico Nacional La Aurora. **V) Servicios.** Todos los servicios de que ya goza el inmueble y aquellos de que sea necesario dotarlo para su mejor aprovechamiento, de acuerdo con el uso al cual se le destine, serán a cargo de la entidad arrendataria, la que velará por el correcto uso del inmueble, sus instalaciones y servicios, en su caso, cercas, bordas y drenajes, y proveerá a su constante mantenimiento y reparación. De igual manera cuidará de que los caminos y servidumbres de que goza la finca, se encuentren despejados y habilitados para su uso normal y se compromete a dar inmediato aviso al propietario del inmueble en caso de que por parte de terceros surgieren invasiones o actos que perturbaren o amenazaren en forma alguna el derecho de propiedad. **VI) Inspecciones.** Para comprobar el uso correcto de la finca y sus instalaciones y su adecuado mantenimiento, la propietaria goza del derecho de inspeccionar el inmueble en cualquier época, siempre que lo haga de manera que no perturbe las labores y no afecte el objeto del contrato **VII) Prohibiciones.** A la arrendataria le queda expresamente prohibido: **a)** Instalar negocios ilícitos o usar el inmueble para negocios de similar naturaleza. **b)** Mantener en el inmueble sustancias salitrosas, corrosivas o inflamables, que puedan deteriorarlo, así como instrumentos o pertrechos de guerra. No obstante, lo anterior, dada la naturaleza del contrato de arrendamiento, la arrendataria queda facultada para mantener en el inmueble los bienes que se destinen para el uso del contrato. La arrendataria no podrá otorgar a favor de terceros, servidumbres o concesión de cualquier servicio que afecten la finca, sus instalaciones o servicios. **VIII) Otras condiciones**. Las partes contratantes también pactan las siguientes condiciones: **a)** La arrendadora no tiene trabajadores en la finca, por lo que cualquier contratación laboral será por cuenta de la arrendataria o de las empresas que le

presten servicios de personal, quienes al desocupar el inmueble los deberá dejar sin pasivos laborales, terceros, ni trabajadores permanentes. **b)** Para cumplir con el objeto del contrato, la arrendataria solicitará al Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN), Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP) y otras dependencias, si corresponde, las licencias, autorizaciones y otras que sean necesarias. **IX) Gastos a cargo de la arrendataria.** Serán por cuenta exclusiva de la arrendataria, los pagos que corresponda hacer por cualquiera de los siguientes conceptos: **a)** Por trabajos y preparación de tierras, siembra, cultivo, cuidado y recolección de sus productos, si los hiciere. **b)** Por concepto de obligaciones con sus trabajadores y pago de cuotas al Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS) y demás instituciones similares. **c)** Impuestos fiscales y arbitrios municipales o de cualquier orden, que graven las cosechas que se obtengan en la finca arrendada. El Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI) será a cargo de la arrendadora, salvo que, posteriormente, se convenga, por escrito, que le corresponde a la arrendataria. También serán por cuenta de la propietaria, los impuestos y arbitrios que en el futuro se establezcan en disposiciones legales, y la obliguen. **X) Rescisión.** El presente contrato podrá rescindirse por cualquiera de las siguientes circunstancias: **a)** Si la arrendadora o la arrendataria faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones. **b)** Si debiendo la arrendataria garantizar el pago de la renta anual, se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido. **c)** Si la arrendataria subarrienda contra la prohibición expresa de la arrendadora. **d)** Por usar la arrendataria la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público o a la salubridad pública. **e)** Por incumplimiento en cualquiera de las cláusulas o prohibiciones aquí estipuladas. Configurado uno de los supuestos descritos, la arrendadora queda facultada para dar por vencido el plazo del contrato y reclamar judicial o extrajudicialmente la desocupación del inmueble arrendado. **XI) Otras obligaciones.** Las partes se obligan en forma expresa e irrevocable a suscribir cualquier aclaración, modificación o ampliación de este contrato, que fuera necesaria a fin de que se cumpla con todas las formalidades establecidas en el Código Civil. **XII) Uso de instalaciones y bienes muebles.** La arrendataria hará uso de todas las instalaciones que se encuentran en el inmueble objeto del contrato. **XIII) Subarrendamiento.** Al tenor del artículo 1890 del Código Civil, le queda expresamente prohibido a la arrendataria para dar en subarrendamiento total o parcialmente el inmueble objeto del contrato.

CUARTA. Mejoras.

Las partes pactan que, al tenor de los artículos mil novecientos quince, mil novecientos dieciséis, mil novecientos diecisiete, mil novecientos dieciocho y mil novecientos veinte, la arrendadora autoriza expresamente a la arrendataria para mudar la forma de la cosa arrendada y hacer todas las mejoras necesarias, útiles y de recreo en el inmueble objeto del arrendamiento, con la finalidad de adecuarlo al destino que se le dará, de conformidad con las siguientes condiciones: **I)** Las mejoras que hará la arrendataria para adecuar el inmueble al uso que le dará son las siguientes: **a)** Muro de bambú. **b)** Reparación de recintos de: Mono

capuchino, mono araña, perros africanos, guacamayas, ocelotes, aves, pecarí de labio blanco y otros. **c)** Instalación de cerco eléctrico. **d)** Perforación de pozo. También serán a cargo de la arrendataria los gastos por mantenimiento de las instalaciones. **II)** La suma que pagará la arrendataria como consecuencia de las mejoras individualizadas que realizará en el inmueble y mantenimiento, ascienden a la cantidad de **ciento ochenta mil quetzales (Q.180,000.00)**. Si por alguna circunstancia, en el futuro se hace necesario hacer otras inversiones en mejoras, las mismas deberán documentarse y contar con la autorización de la propietaria. La **Asociación Guatemalteca de Historia Natural**, Administradora del Parque Zoológico Nacional La Aurora, hará las mejoras individualizadas con los fondos privativos que obtiene, conforme lo prescrito en el Decreto Ley número 39 del jefe del Gobierno de la República. Al finalizar el plazo del contrato y sus prórrogas, si las hubiere, las mejoras quedarán a beneficio del bien dado en arrendamiento, debiendo cumplir la propietaria con la condición a la cual se hace referencia en el numeral romano siguiente. **III)** Al terminar el plazo del contrato y sus prórrogas, la arrendadora devolverá a la arrendataria la cantidad que esta invertirá en las mejoras necesarias, útiles y de recreo, igual a **ciento ochenta mil quetzales (Q.180,000.00)**. Ese monto se incrementará si, conforme el supuesto contenido en el numeral segundo (II) romano anterior, se hace indispensable que la arrendataria pague otras mejoras para el uso del bien inmueble. La propietaria pagará o reembolsará la suma descrita, a la **Asociación Guatemalteca de Historia Natural**, en su calidad de Administradora del Parque Zoológico Nacional La Aurora, en un plazo máximo de quince (15) días, contados a partir de la fecha en que la arrendataria desocupe el inmueble. La **Asociación Guatemalteca de Historia Natural**, Administradora del Parque Zoológico Nacional La Aurora, extenderá a la **Asociación para la Conservación de la Naturaleza**, el recibo denominado sesenta y tres A (63ª), que acreditará el pago.

Queda expresamente pactado por las partes que si de conformidad con lo convenido el plazo del contrato finaliza antes de lo previsto en la cláusula tercera numeral primero (I) romano anterior, la propietaria también pagará o reembolsará a la arrendataria, en su calidad de Administradora del Parque Zoológico Nacional La Aurora, el monto de las mejoras que han sido convenidas y tasadas, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, también contados a partir de la fecha en que la arrendataria desocupe el inmueble.

QUINTA. Acuerdo de confidencialidad.

Cada parte considera oficial toda la información que obtenga de la otra parte con relación al objeto del presente contrato y tomará las medidas oportunas para proteger la naturaleza confidencial del mismo, de igual modo que si se tratara de información confidencial de su propiedad. Cualquier información que una parte reciba de la otra durante la vigencia de este contrato, será tratada con absoluta discreción y no podrá ser relevada, al igual que el contrato, a otras personas individuales o jurídicas, salvo en los casos expresamente autorizados por

escrito por la parte que entregó la información. Lo anterior, incluye la información que pueda obtenerse en forma no oficial y que no sea pública. Para el caso de que el requerimiento del contrato o de documentos relacionados con el mismo, sea de entidades gubernamentales o judiciales, la parte que reciba el requerimiento, deberá trasladar a la otra esa solicitud y solo entregará lo requerido una vez la otra comunique, por escrito, estar enterada. La respuesta de cualquiera de los contratantes se dará en el plazo de quince (15) días hábiles, contado a partir de que reciba el requerimiento. Para el caso de que cualquiera de las partes revele información o documentos proporcionados a la otra parte, sin su autorización, la otra parte propietaria de tal información, o documentación podrá rehusarse a proveer más información o documentación y podrá demandar una pronta devolución de toda la información o documentación provista previamente a la otra y podrá demandarla por los daños y perjuicios ocasionados. La negativa a proporcionar más información o documentación no constituirá violación del contrato. Los comparecientes, en las calidades con que actúan, manifiestan que conforme las disposiciones contenidas en el Código Civil, fijan en la suma de cien mil quetzales (Q.100,000.00), el monto de los daños y perjuicios que debe pagar la parte que incumpla el acuerdo o cláusula de confidencialidad.

SEXTA. Aceptación y sometimiento judicial.

Manifiesta la señora **Claudia Lisbeth Salazar Segura** que en nombre de su representada, la **Asociación Guatemalteca de Historia Natural**, Administradora del Parque Zoológico Nacional La Aurora, acepta expresamente el bien que por el presente contrato se le da en arrendamiento, recibiendo el inmueble a su entera satisfacción, expresando que, para los efectos del presente contrato, su representada renuncia al fuero de su domicilio, sometiéndose, en caso de incumplimiento a los términos de este contrato, a los Tribunales del departamento de Guatemala de la República de Guatemala que la arrendadora elija, a quien exonera de cualquier garantía judicial que el tribunal imponga por cualquier medida cautelar o intervención que sea solicitada en la demanda, señalando como lugar para recibir notificaciones la quinta calle interior, Parque Zoológico Nacional La Aurora, finca La Aurora, zona trece, ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, obligándose a comunicar, por escrito, a la arrendadora de cualquier cambio que de ella hiciere, de lo contrario se tendrán por bien hechas las que en dicho lugar se efectúen. Igualmente, el señor **Pedro González-Teja Puigcerver,** en nombre de su representada expresa que, para los efectos del presente contrato, la **Asociación Guatemalteca de Historia Natural**, renuncia al fuero de su domicilio, sometiéndose en caso de incumplimiento a los términos de este contrato, a los Tribunales del departamento de Guatemala, República de Guatemala que la arrendataria elija, a quien exonera de cualquier garantía judicial que el Tribunal imponga por cualquier medida cautelar o intervención que sea solicitada en la demanda.

SÉPTIMA. Título ejecutivo.

Convienen los otorgantes, en las calidades con las cuales actúan, que el presente contrato es título ejecutivo suficiente, de conformidad con la ley, para reclamar cualquier saldo insoluto, aceptando la arrendataria, como buenas y exactas las cuentas que la arrendadora le presente, y como líquida, exigible y de plazo vencido la suma que se le reclame. Igualmente, la propietaria acepta como buenas y exactas las cuentas que la arrendataria le presente y, como líquido y exigible y de plazo vencido, la suma que en concepto de pago o reembolso se le reclame.

OCTAVA. Saneamiento.

El señor **Pedro González-Teja Puigcerver**, en la calidad con que actúa, manifiesta que sobre el inmueble objeto del arrendamiento no pesa ningún gravamen, anotación, limitación, litigio o cuestión pendiente que puedan afectar los derechos de la arrendataria, **Asociación Guatemalteca de Historia Natural**, en su calidad de Administradora del Parque Zoológico Nacional La Aurora. Agrega que su representada se somete al saneamiento del contrato y que se encuentra enterada de los alcances de esta declaración.

NOVENA. Aceptación general.

Los comparecientes, en las calidades con las cuales actúan, aceptan todas y cada una de las cláusulas de este contrato; se encuentra contenido en siete (7) hojas de papel bond tamaño carta, impresas solamente de su lado anverso. Previa lectura íntegra de lo escrito y bien impuestos de su contenido, objeto, valor y efectos legales, lo aceptamos, ratificamos y firmamos, en dos (2) originales, uno para cada contratante.

Ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, cuatro de octubre de dos mil dieciocho.

Pedro González-Teja Puigcerver. **Claudia Lisbeth Salazar Segura.**