

**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO MIDES GUION A
GUION CERO CERO CUATRO GUION DOS MIL VEINTITRES (MIDES-A-004-2023),
ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL –MIDES- Y LA ENTIDAD
ALMACENES PACAYA, SOCIEDAD ANÓNIMA. -----**

En el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala el veintidós (22) de septiembre del año dos mil veintitrés (2023); comparecemos, por una parte: **SERGIO FRANCISCO TOBAR LÓPEZ**, cuarenta y cinco (45) años de edad, casado, guatemalteco, Licenciado en Administración de Empresas, de éste domicilio, me identifico con Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación dos mil doscientos veinticuatro espacio cincuenta y seis mil cuatrocientos noventa y tres espacio cero ciento uno (2224 56493 0101), extendido por el Registro Nacional de Personas de la República de Guatemala; actúo en calidad de **Director Administrativo** del Viceministerio Administrativo y Financiero del Ministerio de Desarrollo Social, personería que acredito con: a) Certificación del Acuerdo Ministerial número DS guion RRHH guion AC guion ciento cincuenta y ocho guion dos mil veintiuno (DS-RRHH-AC-0158-2021) de Nombramiento, suscrito por el Ministro de Desarrollo Social; b) Certificación del Acta número dieciséis guion dos mil veintiuno (0016-2021), en la cual consta la toma de posesión en el Cargo; c) Certificación de la Resolución número DS guion ciento setenta y cuatro guion dos mil veintitrés (DS-174-2023), suscrita por el Ministro de Desarrollo Social, en la cual se me delega la facultad para suscribir el presente contrato. Señalo como lugar para recibir notificaciones la quinta (5^a) avenida ocho guion setenta y ocho (8-78) de la zona nueve (9) del municipio y departamento de Guatemala; y, en lo sucesivo del presente contrato se me podrá denominar como **“EL ARRENDATARIO”**. Y por la otra parte, **WILFREDO CAMEROS MONTENEGRO**, de cuarenta y un (43) años de edad, casado, guatemalteco, comerciante, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación, con Código Único de Identificación número dos mil trescientos noventa y cuatro espacio treinta y seis mil setenta y cinco espacio cero ciento uno (2394 36075 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de **Administrador Único y Representante Legal** de la entidad denominada Almacenes Pacaya, Sociedad Anónima, lo cual acredito con: a) Fotocopia legalizada del Acta Notarial que contiene mi Nombramiento como Administrador Único y Representante Legal de la

entidad Almacenes Pacaya, Sociedad Anónima, autorizada en esta ciudad por el Notario Gabriel Antonio Fernández Rojas, Ciudad de Guatemala el veintiuno (21) de julio del dos mil veintitrés (2023), la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil con número de Registro setecientos siete mil ciento nueve (707109), folio cincuenta y nueve (59), del Libro ochocientos veinte (820) de Auxiliares de Comercio. b) Copia legalizada del Testimonio de la Escritura Pública número cuarenta y dos, faccionada por la Notaria María Olga Arce Godoy, en fecha veinticuatro de junio de dos mil quince, en la cual se constituyó la entidad Almacenes Pacaya, Sociedad Anónima, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de la República con el número de Registro ciento veintisiete mil ciento veinte (127120), folio ochocientos veintiocho (828), libro doscientos veinte (220) de Sociedades Mercantiles. c) Acta Notarial fraccionada en la ciudad de Guatemala, el veintidós de septiembre de dos mil veintitrés, por el Notario Andrés Hernández Martínez, a requerimiento del señor Wilfredo Cameros Montenegro, en su calidad de Administrador Único y Representante Legal de la entidad denominada **ALMACENES PACAYA, SOCIEDAD ANONIMA**. Por medio de dicha acta, el Notario procede a transcribir el punto quinto de la Asamblea General de Accionistas con carácter totalitaria de la referida entidad donde se resolvió autorizar dar en arrendamiento las cinco fincas propiedad de la entidad **ALMACENES PACAYA, SOCIEDAD ANONIMA**, al Ministerio de Desarrollo Social (MIDES) y autorizar expresamente al señor Wilfredo Cameros Montenegro en su calidad de Administrador y Representante Legal, para que suscriba la documentación correspondiente ante el Ministro. Señalo como lugar para recibir notificaciones trece (13) avenida cuatro guion veinticuatro (4-24) zona once (11) del municipio y departamento de Guatemala; y, en lo sucesivo del presente contrato se me podrá denominar como **“EL ARRENDANTE”**. Ambos comparecientes manifestamos: a) Ser de los datos de identificación personal antes indicados; b) Hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles c) Haber tenido a la vista los documentos antes individualizados; d) Que las calidades con que actuamos son suficientes de conformidad con la ley y a nuestro juicio para la celebración del presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA BODEGA Y ANEXO**, de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA. BASE LEGAL.** El presente contrato se fundamenta en: Artículos 1, 3, 43 inciso e, 47 y 65 del Decreto número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones

del Estado; 42, 55, 56, 59 del Acuerdo Gubernativo número 122-2016, emitido por la Presidencia de la República de Guatemala, Reglamento de la Ley del Estado; Decreto número 114-97, Ley del Organismo Ejecutivo, emitido por el Congreso de la República de Guatemala; Acuerdo Gubernativo número ochenta y siete guion dos mil doce (87-2012), emitido por la Presidencia de la República de Guatemala, Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Desarrollo Social; Artículo 3 del Acuerdo Ministerial veinticuatro guion dos mil diez (24-2010), emitido por el Ministerio de Finanzas Públicas, Normas de Transparencia en los Procedimientos de Compra o Contratación Pública. Demás leyes, normas y regulaciones aplicables a este tipo de contratación. **SEGUNDA. OBJETO DEL ARRENDAMIENTO:** El objeto del presente contrato es, otorgar en arrendamiento al Ministerio de Desarrollo Social los bienes inmuebles ubicados en 20 calle 28-02 para uso de Bodega y en 20 calle 28-00 como Anexo, ambos en Zona 4 del municipio de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, los cuales cuentan con un área de parqueo de seiscientos noventa y siete punto cincuenta (697.50) metros cuadrados; área de oficinas, trabajo y salones de trescientos veintinueve punto trece (329.13) metros cuadrados; y, área de bodega y parqueos de dos mil treinta y tres punto setenta y seis (2033.76) metros cuadrados. Declara "EL ARRENDANTE", que su representada es única y legítima propietaria de los bienes inmuebles identificados en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, como: **1) BODEGA:** a) finca cuatro mil trescientos quince (4315), folio doscientos veintiocho (228), del libro mil trescientos sesenta y ocho (1368) de Guatemala, extremo que acreditó con la Certificación del Historial Completo emitida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, en fecha (05) de septiembre de dos mil veintitrés; b) finca mil doscientos sesenta y seis (1266), folio once (11), del libro mil trescientos diecinueve (1319) de Guatemala, extremo que acreditó con la Certificación del Historial Completo emitida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, en fecha (05) de septiembre de dos mil veintitrés; c) finca treinta y cinco (35), folio treinta y cinco (35), del libro dos mil seiscientos quince (2615) de Guatemala, extremo que acreditó con la Certificación del Historial Completo emitida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, en fecha (04) de septiembre de dos mil veintitrés. **2) ANEXO:** a) finca noventa y tres mil setecientos diecinueve (93719), folio ciento nueve (109), del libro mil doscientos cuarenta y dos (1242) de Guatemala, extremo que

acreditó con la Certificación del Historial Completo emitida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, en fecha (04) de septiembre de dos mil veintitrés; y, b) finca dieciocho mil ciento sesenta y nueve (18169), folio doscientos seis (206), del libro setecientos sesenta y dos (762) de Guatemala, extremo que acreditó con la Certificación del Historial Completo emitida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, en fecha (04) de septiembre de dos mil veintitrés. Asimismo, declara “**EL ARRENDANTE**” que los inmuebles que otorga en arrendamiento se encuentran libres de reservas gravámenes, limitaciones y anotaciones que puedan afectar el uso a “**EL ARRENDATARIO**”. **TERCERA. USO Y DESTINO DEL ARRENDAMIENTO:** Los inmuebles que por este contrato se otorgan en arrendamiento, podrán ser utilizados para bodega, parqueo y oficina, resguardo de la documentación, mobiliario y equipo del Ministerio de Desarrollo Social. Quedándole prohibido a “**EL MINISTERIO**” subarrendar o dar un uso o destino distinto sin previo aviso y consentimiento de “**EL ARRENDANTE**”. **CUARTA. PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del presente contrato es doce (12) meses, contados a partir del veintidós (22) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) al veintiuno (21) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024). El plazo del presente contrato se podrá prorrogar por una sola vez, bajo las mismas condiciones, por un plazo igual o menor, con base en lo establecido en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, debiendo “**EL ARRENDANTE**” y “**EL ARRENDATARIO**” observar el procedimiento aplicable a cada caso. **QUINTA. VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:** El valor total del Contrato Administrativo de Arrendamiento descrito en la Cláusula Segunda de este contrato, asciende a la cantidad de **UN MILLON TRECIENTOS VEINTE MIL EXACTOS. (Q.1,320,000.00)**, valor que no podrá aumentar o disminuir durante la vigencia del contrato, salvo convenio entre las partes, velando en todo caso por los intereses del Estado; y, la forma de pago será distribuida de la siguiente manera: I) Un primer pago de **TREINTA Y TRES MIL QUETZALES EXACTOS (Q.33,000.00)**, que corresponde del veintidós al treinta de septiembre de dos mil veintitrés. II) once (11) pagos consecutivos y mensuales de **CIENTO DIEZ MIL QUETZALES EXACTOS. (Q.110,000.00)**. III) El pago número trece (13) de **SETENTA Y SIETE MIL QUETZALES EXACTOS (Q.77,000.00)**, que corresponde del uno al veintiuno de septiembre de dos mil veinticuatro. Mismos que conforme a la Ley, incluye el impuesto al valor Agregado (IVA); el monto total del presente contrato se garantiza

con cargo al Código Programático del Presupuesto general del Ministerio de Desarrollo Social y partida Presupuestaria número once millones ciento treinta mil veinte guion doscientos uno guion cero uno guion cero cero guion cero cero cero guion cero cero dos guion cero cero cero guion ciento cincuenta y uno guion cero ciento uno guion once, (11130020-201-01-00-000-002-000-151-0101-11) o las partidas que se creen en el futuro para el efecto; pago que será cubierto por la Unidad de Administración Financiera –UDAF– del Ministerio de Desarrollo Social o las Unidades Ejecutoras que se designen en el futuro, dicho pago se hará en moneda nacional, con base a lo establecido en el contrato, por medio de orden de compra, debiendo adjuntar a la misma, la factura respectiva y recibo de caja (en caso de factura cambiaria) fotocopia de contrato celebrado y la aprobación del mismo, fotocopia de la garantía del cumplimiento del contrato, el cual se realizará por medio de acreditamiento bancario por parte de la Tesorería Nacional de Ministerio de Finanzas Públicas a la cuenta bancaria que “EL ARRENDANTE” tenga registrada, a través de Comprobante Único de Registro (CUR). **SEXTA. PAGO DE SERVICIOS:** El valor de la renta no incluye los pagos por consumo de agua, energía eléctrica, teléfono o cualquier otro servicio; por lo tanto, el pago de los mismos si existieren, será responsabilidad de “EL ARRENDATARIO”. **SÉPTIMA. DEL USO, MEJORAS Y DAÑOS.** El Ministerio de Desarrollo Social, deberá de tramitar la correspondiente autorización de “EL ARRENDANTE”, para que éste otorgue su consentimiento a efecto de realizar las reparaciones, modificaciones y ampliaciones que considere convenientes, necesarias, útiles o de ornato, en todo caso las que se hagan quedarán a beneficio del bien inmueble sin que deba reintegrarse la inversión realizada, salvo convenio entre las partes. “EL ARRENDATARIO” se obliga a cubrir por los daños que se causen en la Bodega y su Anexo por el mal uso que se le diere, salvo que éstos se ocasionen por el uso normal, caso fortuito o caso de fuerza mayor que no le sean imputables a “EL ARRENDATARIO”, en este caso será responsabilidad de “EL ARRENDANTE” realizar las reparaciones necesarias que permitan utilizar la Bodega y su Anexo en las condiciones óptimas. **OCTAVA. FIANZA DE CUMPLIMIENTO:** “EL ARRENDANTE”, deberá constituir a favor del Ministerio de Desarrollo Social –MIDES–, una fianza que garantice el cumplimiento de todas las obligaciones que adquiere por este contrato, la cual deberá cubrir el diez por ciento (10%) del monto total del contrato, cuya póliza deberá entregar el Ministerio de Desarrollo Social



–MIDES–, dentro del plazo de quince (15) días contados a partir de la suscripción del presente contrato, la que deberá permanecer vigente hasta que el Ministerio de Desarrollo Social –MIDES–, compruebe que todas las obligaciones contractuales del presente instrumento han sido cumplidas. Esta garantía cubrirá el cumplimiento total del contrato, Es entendido que cualquier incumplimiento garantizado por esta fianza será cubierto en su totalidad y no mediante porcentaje alguno, mientras que encuentre dentro de los límites de la suma garantiza la póliza de fianza correspondiente. El Ministerio de Desarrollo Social –MIDES– ejecutará la fianza de cumplimiento en cualesquiera de los casos siguientes: a) En caso de incumplimiento de “**EL ARRENDANTE**”, en el plazo fijado en este contrato; o si por otras causas no cumple con lo estipulado en el presente contrato en forma aceptable y diligente. El incumplimiento se comprobará con los dictámenes o informes que emita la persona designada por “**EL ARRENDATARIO**”; b) Si cometiese actos dolosos o culposos en perjuicio de arrendamiento, a juicio y calificación del Ministerio de Desarrollo Social –MIDES–; y c) Si “**LA PARTE ARRENDANTE**”, rehúsa proseguir o dejase de prestar arrendar, parcial o totalmente de tal forma que no cumpla con la prestación de los servicios a los cuales está obligado, dentro del plazo establecido en este contrato, o de cualquier prórroga o ampliación que se le conceda. **NOVENA. PROHIBICIONES:** Queda prohibido a “**EL ARRENDATARIO**”: a) Ingresar, mantener o procesar en la Bodega y su anexo que se otorgan en arrendamiento sustancias prohibidas, explosivas, salitrosas y cualquier otra que puedan poner en riesgo el inmueble, a sus ocupantes y en general que puedan provocar daño o que implique violación a cualquier ley o norma vigente; y, b) Subarrendar total o parcialmente la Bodega y su anexo objeto del presente contrato. **DÉCIMA. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LA RENTA:** El atraso consecutivo de dos (2) rentas, dará derecho a “**EL ARRENDANTE**” a promover la desocupación de la Bodega y su anexo, otorgando a “**EL ARRENDATARIO**” un periodo de dos (2) meses para la desocupación, los cuales deberán ser pagados íntegramente como parte de la renta. **DÉCIMA PRIMERA. AUTORIZACIONES Y CONDICIONES ESPECIALES:** “**EL ARRENDANTE**”, queda expresamente autorizado para que por lo menos una (1) vez al mes pueda visitar la bodega y su anexo, debiendo de dar aviso de su visita por lo menos con veinticuatro horas (24) de anticipación. Asimismo, en las condiciones descritas anteriormente, queda autorizado para supervisar cualquier reparación que se realice a las áreas dadas en arrendamiento, tales

como vidrios, lámparas, bombas de agua, etc. Toda reparación que afecte no solo a la estructura del inmueble, sino a la dotación de servicios, debe ser previamente autorizado por escrito por “EL ARRENDANTE”, con el objeto de evitar el menoscabo o su alteración estética en la bodega y su anexo que pudiere implicar algún tipo de depreciación. Las partes convienen en que los daños que la bodega y su anexo puedan sufrir durante la vigencia de este contrato, derivados de acontecimientos naturales tales como terremotos, sismos y otros similares, así como Casos Fortuitos o de Fuerza Mayor, no implicará responsabilidad alguna para “EL ARRENDATARIO”, pues no le es imputable tal situación. En todo caso, será responsabilidad de “EL ARRENDANTE” proveer y restituir la Bodega y su Anexo a las condiciones aceptables de uso para el fin que por este acto se otorgan; asimismo, “EL ARRENDANTE” declara que, durante el tiempo que duren las reparaciones, exime a “EL ARRENDATARIO” del pago de la renta mensual, hasta el momento que sean entregadas las instalaciones en buen funcionamiento y que no se pongan en peligro los bienes que se almacenen o la vida de los trabajadores de “EL ARRENDATARIO”.

DÉCIMA SEGUNDA. FORMA DE RESOLVER LAS CONTROVERSIAS: Las partes convenimos en que cualquier controversia que surja derivada de la aplicación de este contrato de arrendamiento, podrán resolverse administrativamente en un plazo máximo de treinta días (30); y, de no ser posible se aplicará la vía Contencioso Administrativa, conforme lo establece la ley de la materia. “EL ARRENDANTE” declara expresamente que renuncia al fuero de su domicilio y se somete a las leyes de la República de Guatemala, en todo lo relacionado a este contrato, teniendo como bien hecha cualquier notificación o citación en el lugar señalado en el presente contrato, salvo que se diere aviso por escrito a la otra parte respecto del cambio que ocurriere.

DÉCIMA TERCERA. MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO: El arrendamiento termina por el cumplimiento del plazo fijado en el presente contrato y también por las razones siguientes: a) Por convenio expreso entre las partes; b) Por nulidad o rescisión del contrato; c) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada; d) Por expropiación o evicción de la cosa arrendada, conforme lo establece el Código Civil; e) **POR CONVENIR A LOS INTERESES DEL ESTADO.** En este caso, “EL ARRENDATARIO” unilateralmente y sin responsabilidad en cualquier momento podrá dar por finalizado este contrato lo que implica que “EL ARRENDATARIO” no incurrirá en responsabilidad civil,

administrativa o de cualquier otra índole, al dar por terminado anticipadamente el presente contrato. Por tratarse que una de las partes del presente contrato es el Estado de Guatemala, se conviene que a “EL ARRENDANTE” se le pagará la renta hasta la efectiva desocupación del inmueble por parte de “EL ARRENDATARIO”, debiendo tenerse esta cláusula presente para los efectos presupuestarios institucionales y del pago correspondiente. **DÉCIMA CUARTA.** Se hace constar que por ser una Institución del Estado una de las partes contratantes en caso que “EL ARRENDATARIO”, no continúe con interés de realizar un nuevo contrato de arrendamiento desocupará la Bodega y su anexo al finalizar el presente contrato; de no ser así se compromete a pagar la renta hasta la efectiva desocupación del inmueble; por lo que, la presente disposición no se puede considerar como prórroga tácita o expresa, total o parcial, automática o indefinida del presente contrato. **DÉCIMA QUINTA.** Por su parte, “EL MINISTERIO” manifiesta que acepta expresamente el Arrendamiento de los bienes inmuebles que componen la Bodega y su Anexo, que por este acto se le hace, así como todos y cada uno de los términos y condiciones ya relacionados. Ambas partes declaran que están enteradas de las obligaciones que les impone este contrato. **DÉCIMA SEXTA. DECLARACIÓN:** “EL ARRENDANTE” declara que él y su representada, no se encuentran dentro de las prohibiciones contenidas en el Artículo 80 de la “LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO” y en general no tienen ninguna limitación legal, administrativa, fiscal o de cualquier otra índole para la celebración del presente contrato. **DÉCIMA SEPTIMA: DE LOS IMPUESTOS:** “EL ARRENDANTE” deberá cumplir con las obligaciones de pago de impuestos que le correspondan, de acuerdo a la legislación tributaria vigente, sin responsabilidad alguna para “EL ARRENDATARIO”. “EL MINISTERIO” realizará las retenciones cuando correspondan, según la legislación aplicable. **DÉCIMA OCTAVA: RELATIVA AL COHECHO:** “EL ARRENDANTE” manifiesta que conoce las penas relativas al delito de cohecho, así como las disposiciones contenidas en el capítulo III del Título XIII del Decreto diecisiete guion setenta y tres (17-73) del Congreso de la República, Código Penal. Adicionalmente, conoce las normas jurídicas que facultan a las Autoridades de la entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que pudieren corresponderle, incluyendo la inhabilitación en el sistema GUATECOMPRAS. **DÉCIMA NOVENA: APROBACIÓN:** Para que el presente contrato surta efectos legales y obligue a

las partes, deberá ser aprobado por la autoridad respectiva de conformidad con lo que establece el Artículo 48 de la ley de Contrataciones del Estado. **VIGÉSIMA:**
ACEPTACIÓN: Los otorgantes en forma expresa y en la calidad con que actuamos, manifestamos nuestra conformidad con todas y cada una de las cláusulas del presente contrato; y, hacemos constar que hemos leído íntegramente lo escrito y bien enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo aceptamos, ratificamos y firmamos, el cual queda contenido en nueve (09) hojas de papel membretado del Ministerio de Desarrollo Social –MIDES- impresas todas únicamente en su anverso; y, el original del presente contrato quedará en resguardo en la Dirección Administrativa del Ministerio de Desarrollo Social.-----



Sergio Francisco Tobar López
Director Administrativo
Viceministerio Administrativo y Financiero
Ministerio de Desarrollo Social




Wilfredo Cameros Montenegro
Administrador Único y Representante Legal
Almacenes Pacaya, Sociedad Anónima

