

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO MIDES GUION A GUION CERO CERO TRES GUION DOS MIL VEINTITRÉS (MIDES-A-003-2023), ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL –MIDES- E INMOBILIARIA FUTURA E INVERSIONES, 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 Interna número VMAF-ARREN-019-2023 de fecha veintidós (22) de septiembre de dos mil veintitrés (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 (5ª.) 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 la señora **OLGA SAMIRA YUNES DEL CID DE GARRIDO**, de cincuenta y tres (53) años de edad, casada, guatemalteco, bachiller en ciencias y letras, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI) número mil setecientos diecisiete, cincuenta y cuatro mil novecientos noventa y nueve, cero ciento cinco (1717 54999 0105), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP), de la República de Guatemala, Centroamérica, actúo en mi calidad de **Gerente General y Representante Legal** de la sociedad denominada **INMOBILIARIA FUTURA E INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA**,



Olga Samira Yunes del CID de Garrido
Inmobiliaria
FUTURAS.A



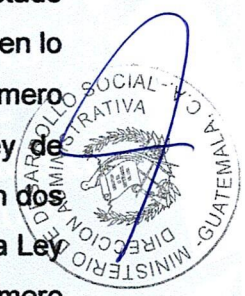
**GOBIERNO de
GUATEMALA**
DR. ALEJANDRO GIAMMATTEI

**MINISTERIO DE
DESARROLLO
SOCIAL**

lo cual acredito con la fotocopia legalizada de acta notarial de nombramiento faccionada por el Notario Ponciano Alfonso España Mazariegos, en fecha dos (2) de febrero del dos mil nueve (2009), debidamente inscrito al número de registro trecientos dieciséis mil seiscientos cuarenta y nueve (316649), folio seiscientos setenta y nueve (679), libro doscientos cuarenta y tres (243) de Auxiliares de Comercio, del Registro Mercantil General de la República. Asimismo, hago constar que en mi calidad de Representante Legal de la entidad relacionada, me encuentro facultado para dar en arrendamiento el inmueble que se describe en la cláusula segunda de este contrato. Señalo como lugar para recibir notificaciones Kilómetro diez punto cinco (10.5) Carretera a Al Atlántico, zona dieciocho (18), Importadora Astro, del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, y quien en lo sucesivo del presente contrato podrá denominarse simplemente **“EL ARRENDANTE”** o **“LA PARTE ARRENDANTE”**. Asimismo acepto al amparo de lo establecido en el Artículo treinta y cinco (35) del Decreto número cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92), del Congreso de la República, “Ley de Contrataciones del Estado”, en donde se estipula que podrá ser notificado por la vía electrónica a través del Sistema de Información de Contrataciones y Adquisiciones del Estado GUAATECOMPRAS de los actos que se deriven del presente contrato. Ambos comparecientes manifestamos: a) Hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles; b) Ser de los datos de identificación personal antes indicados; y c) 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 BIEN INMUEBLE** de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA: BASE LEGAL.** El presente contrato por tratarse de una Institución de Estado quien toma en arrendamiento el inmueble objeto del negocio jurídico, se fundamenta en lo establecido en la siguiente normativa: a) Artículos 1, 3, 43, inciso e) y 65 del Decreto número cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado; 42, 55, 56 del Acuerdo Gubernativo ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016), emitido por la Presidencia de la República, Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado; b) Acuerdo Gubernativo 300-2017; Decreto número cincuenta guion dos mil dieciséis (50-2016), emitido por el Congreso de la República, Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el Ejercicio Fiscal dos mil diecisiete (2017); c) Decreto número ciento catorce guion noventa y siete (114-97), Ley del

Ponciano Alfonso España Mazariegos

inmobiliaria
FURAS





**GOBIERNO de
GUATEMALA**
DR. ALEJANDRO GIAMMATTEI

**MINISTERIO DE
DESARROLLO
SOCIAL**

Organismo Ejecutivo, emitido por el Congreso de la República y sus Reformas; d) 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; e) Artículo 3 del Acuerdo Ministerial número 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. Se hace constar que para el otorgamiento de este instrumento se conformó el expediente administrativo de conformidad con la ley, el cual respalda este contrato administrativo. **SEGUNDA: OBJETO DEL ARRENDAMIENTO:** Declara “EL ARRENDANTE”, en la calidad que actúa, que Inmobiliaria Futura, sociedad anónima legítima propietaria de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad. En la cuarta (4ª) inscripción bajo el número de finca diez mil doscientos sesenta y uno (10,261), Folio ciento ochenta y seis (186), del libro ciento setenta (170) del departamento de Guatemala, lo cual acredita mediante certificación emitida por el Registro General de la Propiedad del departamento de Guatemala, y que la misma se encuentra libre de gravámenes, limitaciones y anotaciones que puedan afectar el uso a “EL MINISTERIO”. Y que por este acto da en arrendamiento al **MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL -MIDES-**, el inmueble que consiste en área circulada de 900 mts². el cual debe ser devuelto en las mismas condiciones, ubicado Kilometro dieciocho punto cinco (18.5) carretera al atlántico, El Chato, zona dieciocho (18), ciudad Guatemala, **TERCERA: USO Y DESTINO DEL BIEN INMUEBLE:** El bien inmueble objeto del presente contrato, será utilizado por “EL MINISTERIO” para uso de parqueo para almacenar vehículos propiedad de “EL MINISTERIO” quedando prohibido dar un uso o destino distinto a dicho inmueble sin previo aviso y consentimiento de “EL ARRENDANTE”. **CUARTA: PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del presente contrato administrativo de arrendamiento es de doce (12) meses, contados 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

Ramiro y Yanez

Inmobiliaria
FUTURA S.A.





**GOBIERNO de
GUATEMALA**
DR. ALEJANDRO GIAMMATTEI

**MINISTERIO DE
DESARROLLO
SOCIAL**

realizada, salvo posterior convenio entre las partes, “EL MINISTERIO”, se obliga: a) A cubrir por los daños y perjuicios que se causen en el inmueble, salvo que éstos se ocasionen por caso fortuito o caso de fuerza mayor que no sea imputable al mismo; b) La utilización del inmueble descrito para el uso indicado; c) No depositar en el inmueble sustancias corrosivas, inflamables, explosivas, drogas, estupefacientes, cualquier mercancía o material de ilícito comercio; y d) No subarrendar total o parcialmente la parte del inmueble objeto del presente contrato. **OCTAVA: GARANTÍA: FIANZA DE CUMPLIMIENTO: “LA PARTE 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 al Ministerio de Desarrollo Social -MIDES-, dentro del plazo de cinco (5) días contados a partir de la notificación 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 del contrato de acuerdo con los documentos contractuales, así como la prestación del servicio, en el tiempo y calidad estipulados. Asimismo, esta fianza cubrirá las fallas o desperfectos que aparecieren en el inmueble, objeto del presente contrato. Es entendido que cualquier incumplimiento garantizado por esta fianza será cubierto en su totalidad y no mediante porcentaje alguno, mientras se encuentre dentro de los límites de la suma que 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 “LA PARTE ARRENDANTE”, en la prestación del servicio de arrendamiento, que le impida cumplir con la prestación del servicio de arrendamiento, 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 MINISTERIO”, o la persona que sea designada; b) Si cometiese actos dolosos o culposos en perjuicio de la prestación del servicios de arrendamiento, a juicio y calificación del Ministerio de Desarrollo Social -MIDES-; y c) Si “LA PARTE ARRENDANTE”, rehúsa proseguir o dejase de prestar los servicios, parcial o totalmente, de tal forma que no cumpla con la prestación de los servicios, dentro del plazo



Inmobiliaria
FUTURAS.A



**GOBIERNO de
GUATEMALA**
DR. ALEJANDRO GIAMMATTEI

**MINISTERIO DE
DESARROLLO
SOCIAL**

establecido en este contrato, o de cualquier prórroga o ampliación que se le conceda. **NOVENA: PROHIBICIONES:** Queda prohibido a "EL MINISTERIO", ingresar, mantener o procesar en el inmueble que hoy se da 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.

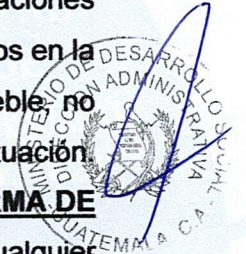
DÉCIMA: INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LA RENTA: El atraso consecutivo de dos (2) rentas, dará derecho al propietario a promover la desocupación del inmueble, dando un período para la desocupación del inmueble de dos (2) meses, ya que por tratarse del Estado, en ocasiones se presentan casos fortuitos o fuerza mayor que impiden hacer el pago dentro del plazo convenido. El período indicado en ningún momento implica que "EL ARRENDANTE", condona la deuda de los meses atrasados, únicamente implica que esperará a que el problema ya sea administrativo o financiero que provoca el atraso, sea resuelto, tanto por "EL MINISTERIO", como por el Ministerio de Finanzas Públicas o por la autoridad que tenga a su cargo tal resolución. **DÉCIMA PRIMERA: AUTORIZACIONES Y**

CONDICIONES ESPECIALES: "EL ARRENDANTE", queda expresamente autorizado para que, por lo menos una (1) vez al mes pueda supervisar cualquier reparación que se realice a las áreas dadas en arrendamiento, tales como vidrios, lámparas, bombas de agua. 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 del inmueble o su alteración estética que pudiere implicar algún tipo de depreciación. Las partes convienen en que los daños que en el inmueble surjan, presente, o pueda sufrir durante la vigencia de este contrato, derivados de acontecimientos naturales tales como terremotos, sismos y otros similares, o situaciones humanas que sean calificadas como accidentes, por ejemplo, el choque de vehículos en la vía pública que provoquen la caída de un poste o árbol que caiga sobre el inmueble, no implicará responsabilidad para "EL MINISTERIO", pues no le es imputable tal situación.

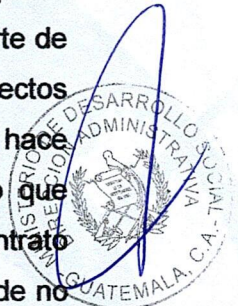
En todo caso esto debe proveerlo "EL ARRENDANTE". **DÉCIMA SEGUNDA: FORMA DE RESOLVER LAS CONTROVERSIAS:** Las partes convenimos en que cualquier controversia que surja derivada de la aplicación de este contrato de arrendamiento, la resolverán administrativamente en forma conciliatoria y de no ser posible se aplicará la vía Contencioso Administrativa, conforme lo establece la ley de la materia. **DÉCIMA**

Primer copia de Guadalupe

inmobiliaria
FURAS.A



TERCERA: SUJECIÓN A LAS LEYES DE LA REPÚBLICA Y CONTROVERSIAS. “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 CUARTA: 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 tal sentido las partes, en este acto y en esta cláusula celebramos **CONVENIO EXPRESO** y pactamos que “EL MINISTERIO”, en cualquier momento podrá dar por finalizado este contrato invocando el Convenio Expreso entre las partes, lo que implica que “EL MINISTERIO” no incurrirá en responsabilidad civil o administrativa al dar por terminado el presente contrato previo al cumplimiento del plazo. Esta cláusula de convenio expreso será la base y se citará en el instrumento en el cual se dé por terminado el arrendamiento que aquí se constituye. Por tratarse que una de las partes del presente contrato sea EL ESTADO, se conviene que al propietario se le pagará la renta hasta la efectiva desocupación del inmueble por parte de “EL MINISTERIO”, debiendo tenerse esta cláusula presente para los efectos presupuestarios institucionales y del pago correspondiente. **DÉCIMA QUINTA:** Se hace constar que por ser una Institución del Estado una de las partes contratantes, en caso que el “EL MINISTERIO”, no continúe el año próximo con interés de realizar un nuevo contrato de arrendamiento, desocupará el inmueble el año que finaliza el presente contrato; de no ser así se compromete a pagar la renta hasta la efectiva desocupación del inmueble. **DÉCIMA SEXTA:** Por su parte, “EL MINISTERIO”, manifiesta que acepta expresamente el Arrendamiento del Inmueble, que por este acto se le hace, así como todos y cada uno de los términos y condiciones ya relacionados. Ambas partes agregan bajo juramento, que están enteradas de las obligaciones que les impone este contrato conforme el Código Civil y otras normas vigentes. **DÉCIMA SÉPTIMA. DECLARACIÓN:** “EL ARRENDANTE”, declara **BAJO JURAMENTO DE LEY**, que no se encuentra dentro de las prohibiciones



inmobiliaria
FURAS.A

contenidas en el Artículo 80 de la “LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO”, no teniendo ninguna limitación para la celebración del presente contrato. **DÉCIMA OCTAVA: DE LOS IMPUESTOS GENERADOS:** “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 MINISTERIO”. “EL MINISTERIO” realizará las retenciones cuando correspondan, según la legislación vigente. **DÉCIMA NOVENA: 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 la Autoridad Superior de la entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que pudieren corresponderle, incluyendo la inhabilitación en el sistema GUAATECOMPRAS **VIGÉSIMA: APROBACIÓN:** Para que el presente contrato surta sus efectos legales y obligue a las partes, deberá ser aprobado de conformidad con lo que establece el Artículo 48 de la “LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO”. **VIGÉSIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN:** Los otorgantes, en forma expresa y con las calidades ya acreditadas, manifestamos nuestra plena conformidad con todas y cada una de las cláusulas que conforman el 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 (9) 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.

Diana y Guadalupe

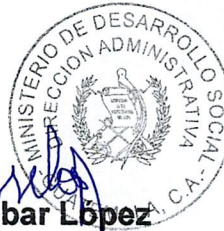
inmobiliaria
FUURASA





**GOBIERNO de
GUATEMALA**
DR. ALEJANDRO GIAMMATTEI

**MINISTERIO DE
DESARROLLO
SOCIAL**



Sergio Francisco Tobar López

Director Administrativo

Viceministerio Administrativo y Financiero

Ministerio de Desarrollo Social

Samira Yunes Del Cid De Garrido

Gerente General y Representante

Inmobiliaria Futura e Inversiones, S.A.

Inmobiliaria

FUTURAS.A.