CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO IGM-003-2023 RELACIONADO AL "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA SEDE DE EMISIÓN DE PASAPORTES EN ESCUINTLA, DEL DEPARTAMENTO DE IDENTIFICACIÓN Y EMISIÓN DE PASAPORTES DEL INSTITUTO GUATEMALTECO DE MIGRACIÓN". En la ciudad de Guatemala, el trece de abril de dos mil veintitrés, **NOSOTROS:** por una parte, **FLOR DE MARIA URREA MOSS,** de cincuenta y tres años de edad, soltera, guatemalteca, Abogada y Notaria, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- mil novecientos noventa y uno, ochenta y cinco mil novecientos noventa y nueve, cero ciento uno (1991 85999 0101) emitido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de **Subdirector de la Subdirección de Documentos de Identidad Personal y de Viaje** del Instituto Guatemalteco de Migración; personería que acredito con la copia simple certificada por el Jefe de Gestión de Personal de la Subdirección de Recursos Humanos y Profesionalización de Personal del Instituto Guatemalteco de Migración, de los documentos que detallo a continuación: a) Acuerdo número IGM guion SRRHH guion ciento cuarenta y nueve guion dos mil veintidós (IGM-SRRHH-149-2022) emitido por el Subdirector General en Sustitución del Director General del Instituto Guatemalteco de Migración el dieciocho de noviembre del año dos mil veintidós; b) Acta de Toma de Posesión número doscientos sesenta y siete guion dos mil veintidós (267-2022) de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintidós emitida por la Subdirección de Recursos Humanos y Profesionalización de Personal del Instituto Guatemalteco de Migración; comparezco por delegación del señor Director General del Instituto Guatemalteco de Migración para la celebración del presente contrato tal como lo acredito con la Resolución número IGM guion cero treinta y nueve guion dos mil veintiuno (IGM-039-2021) del nueve de abril dos mil veintiuno. Señalo como lugar para recibir notificaciones la sede del Instituto Guatemalteco de Migración, ubicada en la sexta (6ª) avenida número tres guion once (3-11), de la zona cuatro (4) de esta Ciudad de Guatemala, a quien en lo sucesivo en este instrumento se le denominará **"EL INSTITUTO";** y por la otra parte, **CARLOS EDUARDO WYLD DE NES** de cincuenta (50) años de edad, soltero, guatemalteco, Arquitecto, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI-, con Código Único de Identificación -CUI- número dos mil seiscientos trece, treinta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y seis, cero ciento uno (2613 35456 0101), expedido por el Registro Nacional de las

Personas -RENAP- de la República de Guatemala; actúo en mi calidad de Administrador Único y Representante Legal de **EUROBUSINESS, SOCIEDAD ANÓNIMA,** personería que acredito con acta notarial de nombramiento autorizada en esta ciudad con fecha doce (12) de diciembre del dos mil veintidós (2022) autorizada por el notario JESÚS SALVADOR SANTOS MENÉNDEZ y debidamente inscrita en el Registro Mercantil con el Registro número seiscientos ochenta y dos mil novecientos sesenta y tres (682,963) Folio sesenta y cinco (65) del Libro ochocientos once (811) de Auxiliares de Comercio, la entidad se identifica con el Número de Identificación Tributaria -NIT- ochenta y cuatro millones doscientos veintiocho mil, novecientos sesenta y dos (84228962); y señala como lugar para recibir notificaciones: San Juan El Paraíso, carretera vieja al puerto Kilometro ciento seis punto cinco (106.5) zona cero (0), Puerto San José, Escuintla, quien en lo sucesivo en este instrumento se le denominará **"EL ARRENDANTE";** Ambas partes hacemos constar lo siguiente: **a)** Ser de los datos de identificación personal consignados; **b)** Hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles; y **c)** Que los documentos de identificación personal descritos, y los que acreditan la calidad y representación legal que ejercita cada uno de los comparecientes, de conformidad con la ley y a nuestro juicio es suficiente para la celebración del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA SEDE DE EMISIÓN DE PASAPORTES EN ESCUINTLA, DEL DEPARTAMENTO DE IDENTIFICACIÓN Y EMISIÓN DE PASAPORTES DEL INSTITUTO GUATEMALTECO DE MIGRACIÓN**, de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA: DE LA BASE LEGAL:** El presente contrato se celebra con fundamento en lo que para el efecto determina la Constitución Política de la República de Guatemala; Decreto número 44-2016 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Migración; Decreto número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado, específicamente el artículo 43 literal e); Acuerdo Gubernativo número 122-2016, Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y sus Reformas; Decreto número 54-2022 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el Ejercicio Fiscal dos mil veintitrés; Acuerdo Gubernativo número 367-2022 del Presidente de la República de Guatemala; Acuerdos Ministeriales números 24-2010 y 563-2018, ambos del Ministerio de Finanzas Públicas; Resolución número 01-2022 de la Dirección General de Adquisiciones del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, Normas para el Uso del Sistema de Información de Contrataciones y Adquisiciones del Estado (GUATECOMPRAS); Decreto número 25-2010 del

contrato será de veintidós (22) meses y catorce (14) días contados a partir del quince (15) de febrero del año dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024); **c) MONTO TOTAL DEL CONTRATO:** El monto total del presente contrato de arrendamiento asciende a la cantidad de **TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL, SETECIENTOS SESENTA Y TRES QUETZALES CON CINCUENTA CENTAVOS (Q.375,763.50),** que incluye el Impuesto al Valor Agregado -IVA-; **d) RENTA MENSUAL:** La renta mensual del presente contrato de arrendamiento es de: **DIECISÉIS MIL SETECIENTOS QUETZALES CON SESENTA CENTAVOS (Q.16,700.60)**; excepto la renta correspondiente a los catorce días del mes de febrero del año dos mil veintitrés, la cual es de **OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA QUETZALES CON TREINTA CENTAVOS (Q.8,350.30); e) FORMA DE PAGO:** El pago de las rentas correspondientes al presente arrendamiento, se realizará de forma mensual, correspondiendo en el mes de febrero la cantidad de **OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA QUETZALES CON TREINTA CENTAVOS (Q.8,350.30)** y a partir del mes de marzo la cantidad de **DIECISÉIS MIL SETECIENTOS QUETZALES CON SESENTA CENTAVOS (Q.16,700.60),** mediante acreditamiento a cuenta y contra orden de compra. El pago de la renta expresada 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)** Facturas que incluirán el Impuesto al Valor Agregado -IVA- y recibo de caja, si es factura cambiaria; **II)** Fotocopia del presente contrato y de la Resolución de Aprobación del mismo; **III)** Fotocopia de la garantía de cumplimiento del contrato; el pago se efectuará dentro del plazo establecido en la ley, con cargo a la partida presupuestaria número **DOS MIL VEINTITRÉS GUION ONCE MILLONES DOSCIENTOS MIL SESENTA Y NUEVE GUION CERO CERO CERO GUION CERO CERO GUION CERO UNO GUION CERO CERO GUION CERO CERO CERO GUION CERO CERO UNO GUION CERO CERO CERO GUION CIENTO CINCUENTA Y UNO GUION CERO CIENTO UNO GUION TREINTA Y UNO GUION CERO CERO CERO CERO GUION CERO CERO CERO CERO (2023-11200069-000-00-01-00-000-001-000-151-0101-31-0000-0000)** del Presupuesto General de Ingresos y Egresos de **"EL INSTITUTO"** vigente para el ejercicio fiscal dos mil veintitrés, o la que en el futuro corresponda; **f) PROHIBICIONES:** Queda expresamente prohibido a **"EL INSTITUTO"** subarrendar total o parcialmente el bien inmueble objeto del presente contrato, así como ceder o negociar los derechos provenientes de este contrato; **g) MEJORAS: "EL INSTITUTO"** podrá realizar todos los trabajos de remodelación que

Congreso de la República de Guatemala, Ley de la Actividad Aseguradora; y, Decreto Ley número 106, Código Civil, en lo que fuere aplicable. **SEGUNDA: DECLARACIÓN DE PROPIEDAD: "EL ARRENDANTE"** manifiesta que su representada, **EUROBUSINESS, SOCIEDAD ANÓNIMA,** es legítima propietaria del bien inmueble ubicado en el Complejo Centro Empresarial Pacifico Sur, Edificio de oficinas, Kilometro ciento seis punto cinco (106.5), Antigua Carretera a Puerto de San José, del departamento de Escuintla, inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central bajo el número de **finca** tres mil ochocientos veintiséis (3826), **folio** trescientos veintiséis (326) del **libro** trescientos cuarenta y ocho E (348E) de Escuintla. Continúa manifestando **"EL ARRENDANTE"** que las dos oficinas objeto del arrendamiento se encuentran en buenas condiciones de uso y habitabilidad, y se encuentran ubicadas en el primer nivel de la torre dos del Edificio de oficinas del referido bien inmueble. **"EL INSTITUTO"** hace constar que el bien inmueble cumple con las especificaciones técnicas anexas a los Términos de Referencia número TR guion IGM guion DA guion cero cero dos guion dos mil veintitrés (TR-IGM-DA-002-2023). **TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO:** Por el presente contrato **"EL ARRENDANTE"** otorga en arrendamiento a **"EL INSTITUTO"** el inmueble identificado en la cláusula anterior, el cual cuenta con un área de ciento diecinueve punto cinco metros cuadrados (119.5 mts2), tal y como lo indica el arrendante en la oferta de fecha cinco de febrero del presente año, la cual fue presentada al Instituto el veintisiete de febrero del año en curso, así como en el cuadro de cumplimiento de especificaciones técnicas suscrito por el Administrador Único y Representante Legal de EUROBUSINESS, SOCIEDAD ANÓNIMA. **CUARTA: SANEAMIENTO:** Continúa manifestando **"EL ARRENDANTE"** que sobre el bien inmueble no pesan gravámenes o limitaciones que afecten los intereses y derechos de **"EL INSTITUTO",** e indica que, si lo declarado no fuere cierto, se somete al saneamiento de Ley. Asimismo, declara que el pago de Impuestos y sus servicios están totalmente al día. **QUINTA: CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO:** El presente arrendamiento se sujeta a las siguientes condiciones: **a) DESTINO:** el bien inmueble dado en arrendamiento se utilizará única y exclusivamente para el funcionamiento de la Sede de Emisión de Pasaportes en Escuintla del Instituto Guatemalteco de Migración, por lo que **"EL ARRENDANTE"** se compromete a entregarlo en buenas condiciones y buen estado de funcionamiento, y **"EL INSTITUTO"** 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:** El plazo del presente

considere convenientes al destino del bien inmueble con el consentimiento expreso de **"EL ARRENDANTE"** en el entendido de que al finalizar el presente contrato, entregará el bien inmueble en las condiciones en que lo recibió y las mejoras que le introduzcan al bien inmueble, siempre que no afecten, dañen o alteren la estructura del mismo, podrán ser retiradas por **"EL INSTITUTO"**; sin embargo, todas aquellas mejoras cuya separación o remoción pudiere afectar la estructura del bien inmueble, quedarán en beneficio del mismo, sin obligación de compensación económica alguna de parte del arrendante; **h) DE LOS SERVICIOS Y PAGO DE LOS MISMOS:** Los servicios de limpieza de áreas comunes, aire acondicionado, energía eléctrica, agua potable y telefonía estarán a cargo de **"EL INSTITUTO"**. **i) MANTENIMIENTO: "EL INSTITUTO"** será responsable del mantenimiento, limpieza, pintura, reparaciones y cualquier otro que aseguren el mantenimiento y resguardo de la infraestructura del bien inmueble, derivado del uso normal de los mismos. **"EL INSTITUTO"** se hará cargo, sin necesidad de requerimiento alguno, de los montos que en concepto de multas, intereses, moras, recargos, reconexión o reinstalación del servicio que por causa evidente que responsabilice a el Instituto, sea necesario efectuar. **SEXTA: SEGURO DE CAUCIÓN DE CUMPLIMIENTO: "El ARRENDANTE"** deberá constituir a favor y entera satisfacción de **"EL INSTITUTO"** previamente a la aprobación del presente contrato, un seguro de caución de cumplimiento, a través de seguro de caución, equivalente al diez por ciento (10%) del monto del contrato respectivo, que garantice el cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas en el mismo de conformidad con lo preceptuado por el artículo cincuenta y cinco (55) del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado; esta garantía se hará efectiva cuando ocurra el incumplimiento de dichas obligaciones. La póliza del seguro de caución de cumplimiento deberá ser entregada a **"EL INSTITUTO"**, dentro de un plazo no mayor de quince (15) días siguientes a su celebración, de conformidad con lo preceptuado por el Artículo cincuenta y tres (53) literal b) del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado. En caso de incumplimiento se dará audiencia por diez (10) días a la aseguradora que haya emitido la póliza para que exprese lo que considere pertinente y legal. Evacuada la audiencia o transcurrido el plazo de la misma sin que se presente ningún razonamiento válido que desvanezca el incumplimiento a juicio de **"EL INSTITUTO"**, sin más trámite se ordenará el requerimiento respectivo. La aseguradora dentro del plazo de treinta (30) días contados a partir del requerimiento, deberá hacer el pago sin necesidad de otro trámite o expediente alguno, circunstancia que se hará constar en la póliza respectiva. El seguro de caución

de cumplimiento deberá mantenerse vigente durante la vigencia del presente contrato y hasta que **"EL INSTITUTO"** extienda constancia de haberse prestado el arrendamiento contratado, a entera satisfacción. **SEPTIMA: CONTROVERSIAS:** Cualquier controversia que surja entre las partes relativa al incumplimiento, interpretación, aplicación y efectos del presente contrato, serán resueltos directamente entre las partes con carácter administrativo y conciliatorio; si no fuere posible llegar a un acuerdo, la cuestión o cuestiones a dilucidarse se someterán a la Jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, de conformidad a lo que preceptúa el Artículo ciento dos (102) del Decreto número cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado. **OCTAVA: VARIACIÓN DEL VALOR DEL CONTRATO:** Debido a la modalidad del presente contrato, su monto no podrá variar a la renta establecida, por tal motivo **"EL INSTITUTO"** no reconocerá para su cumplimiento pago adicional alguno al precio establecido en el presente contrato. Además, cualquier variación en la cantidad o calidad del objeto del contrato, será sancionada de conformidad con el Artículo ochenta y seis (86) del Decreto número cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado. **NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato se podrá dar por terminado por las causas siguientes: **a)** Vencimiento del plazo estipulado en el Contrato correspondiente; **b)** Por incumplimiento de parte del propietario del bien inmueble, de las obligaciones derivadas del presente Contrato; **c)** Por caso fortuito o fuerza mayor que impidan continuar con el uso del bien inmueble; y **d)** Por decisión unilateral de **"EL INSTITUTO"**, por así convenir a sus intereses, en este caso **"EL INSTITUTO"**, sin ninguna responsabilidad de su parte cancelará las rentas que estuvieren pendientes de pago a la fecha efectiva de la desocupación del bien inmueble, debiendo para el efecto notificar dicha situación a **"EL ARRENDANTE"** por lo menos con tres (3) meses de anticipación a la fecha que se desee desocupar el inmueble arrendado. **DÉCIMA: CLÁUSULA RELATIVA AL COHECHO:** "Yo, El Arrendante, manifiesto que conozco 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, conozco las normas jurídicas que facultan a la Autoridad Administrativa Superior de la entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que pudieren corresponderme, incluyendo la inhabilitación en el sistema de **GUATECOMPRAS**", lo descrito en esta cláusula se fundamenta en lo que estipula el

INSTITUTO GUATEMALTECO DE MIGRACIÓN

Acuerdo Ministerial número veinticuatro guion dos mil diez (24-2010) del Ministerio de Finanzas Públicas. **DÉCIMA PRIMERA: ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE. "EL INSTITUTO"** devolverá a **"EL ARRENDANTE"** el bien inmueble arrendado, en las condiciones que fue recibido, salvo el deterioro derivado del uso normal del mismo, así como cambios en la estructura del bien inmueble autorizados por **"EL ARRENDANTE"**. **DÉCIMA SEGUNDA: APROBACIÓN DEL CONTRATO:** Para que el presente contrato de arrendamiento surta sus efectos legales y obligue a las partes a su cumplimiento, deberá ser aprobado por la Autoridad Superior de **"EL INSTITUTO"**. **DÉCIMA TERCERA: DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL CONTRATO:** Forman parte del presente contrato y quedan incorporados los siguientes documentos: a) Los Términos de Referencia número TR guion IGM guion DA guion cero cero dos guión dos mil veintitrés (TR-IGM-DA-002-2023); b) La oferta presentada por **"EL ARRENDANTE"** y toda la documentación que se produzca hasta el otorgamiento del finiquito reciproco entre las partes. **DÉCIMA CUARTA: DE HABITABILIDAD:** Declara **"EL INSTITUTO"** que el bien inmueble que recibe en calidad de arrendamiento se encuentra en buenas condiciones por lo que releva a **"EL ARRENDANTE"** de presentar la tarjeta habitabilidad. **DÉCIMA QUINTA: PRÓRROGA DEL CONTRATO:** El presente contrato podrá prorrogarse de común acuerdo entre las partes por una sola vez y se perfeccionará a través de la aceptación por escrito de ambas partes. **DÉCIMA SEXTA: VIGENCIA:** La vigencia del presente contrato comprende desde la fecha de su aprobación a la fecha de aprobación de la liquidación del mismo. **DÉCIMA SÉPTIMA: ACEPTACIÓN:** En los términos y condiciones estipuladas en el presente contrato, los otorgantes hacemos constar que hemos leído lo escrito y bien enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos en siete (7) hojas de papel membretado de **"EL INSTITUTO"**, impresas únicamente en su lado anverso.

Flor de María Urrea Moss
Instituto Guatemalteco de Migración

Carlos Eduardo Wyld de Nes
El Arrendante