CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO IGM-006-2023 RELACIONADO AL "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA EL ARCHIVO GENERAL DEL INSTITUTO GUATEMALTECO DE MIGRACIÓN" ----------.

En la ciudad de Guatemala, el siete de junio de dos mil veintitrés, **NOSOTROS:** por una parte, **JOSE EDUARDO ALEJOS RODAS,** de cincuenta y un años de edad, casado, guatemalteco, Licenciado en Administración de Empresas, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- dos mil doscientos veintiocho, treinta y cinco mil quinientos dieciséis, cero ciento uno (2228 35516 0101) emitido por el Registro Nacional de las Personas –RENAP- de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de Subdirector General del Instituto Guatemalteco de Migración, institución que en lo sucesivo se denominará IGM; personería que acredito con la fotocopia de los documentos que detallo a continuación: a) Acuerdo número IGM guion SRRHH guion cero setenta y uno guion dos mil veintidós (071-2022) de fecha ocho de julio de dos mil veintidós, emitido por el Director General del Instituto Guatemalteco de Migración; b) Acta número ciento ochenta y cuatro guion dos mil veintidós (184-2022) de fecha once de julio 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 noventa y cuatro guion dos mil veintiuno (IGM-094-2021) de fecha veintitrés de junio de 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, **ERICK ESTUARDO AQUINO ARÉVALO,** de cuarenta (40) años de edad, casado, guatemalteco, comerciante, de este domicilio, me identifico con Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- número dos mil doscientos cincuenta y uno espacio quince mil seiscientos cuarenta y seis espacio cero ciento uno (2251 15646 0101), emitido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de Gerente General y Representante legal de la entidad denominada **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ESMERO, SOCIEDAD ANÓNIMA,**

personería que acredito con el acta notarial de mi nombramiento autorizada en esta ciudad con fecha veinticinco (25) de febrero del dos mil veintiuno (2021), por el notario LUIS ALBERTO VELÁSQUEZ ARCHILA, inscrita en el Registro Mercantil con el Registro número seiscientos dieciséis mil ciento once (616111) Folio ciento treinta y ocho (138) del Libro setecientos sesenta y siete (767) de Auxiliares de Comercio, la entidad a la que represento tiene el Número de Identificación Tributaria -NIT- veintinueve millones ochocientos cincuenta y tres mil cuarenta y cuatro (29853044), señalo como lugar para recibir notificaciones la treinta (30) avenida, seis guion noventa (6-90) zona once (11), Edificio Las Gemas, Torre Zafiro, apartamento cuatro "B", 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 son suficientes para la celebración del presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA EL ARCHIVO GENERAL 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 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, **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ESMERO, SOCIEDAD ANÓNIMA,** es legítima propietaria del bien inmueble ubicado en la cuarenta y siete (47) calle, diecisiete guion sesenta y cuatro (17-64), zona doce (12), del municipio y departamento de Guatemala, inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central bajo el número de **finca cuarenta y nueve (49), folio cuarenta y nueve (49), del libro dos mil ochocientos noventa y cuatro (2894) de Guatemala**. Continúa manifestando **"EL ARRENDANTE"** que el inmueble objeto del arrendamiento está en buenas condiciones de uso y habitabilidad. **"EL INSTITUTO"** hace constar que el bien inmueble cumple con los aspectos técnicos señalados en los Términos de Referencia número **TR guion IGM guion DA guion cero cero cuatro guion dos mil veintidós (TR-IGM-DA-004-2022)**. **TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO:** Por el presente contrato, declara **"EL ARRENDANTE"** que otorga en arrendamiento a **"EL INSTITUTO"** el inmueble identificado en la cláusula anterior, el cual cuenta con un área de **mil novecientos diecisiete punto setenta y ocho metros cuadrados (1917.78 mts2)**, tal y como lo indica el arrendante en la oferta de fecha veinticuatro de abril del presente año, así como en el cuadro de cumplimiento de especificaciones técnicas suscrito por el Gerente General y Representante legal de **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ESMERO, 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 del Archivo General 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 contrato será de veinticuatro (24) meses contados a partir del uno (1) de enero 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 **un millón seiscientos sesenta y tres mil doscientos quetzales (Q. 1,663,200.00)**, que incluye el Impuesto al Valor Agregado -IVA-; **d) RENTA MENSUAL:** La renta mensual del presente contrato de arrendamiento es de: **SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS QUETZALES (Q.69,300.00); e) FORMA DE PAGO:** El pago de las rentas correspondientes al presente arrendamiento, se realizará de forma mensual, 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 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 de la arrendante; **h) DE LOS SERVICIOS Y PAGO DE LOS MISMOS: "EL INSTITUTO"** cubrirá los gastos de los servicios básicos de energía eléctrica, mantenimiento y resguardo de equipos de sistemas hidroneumáticos, sistema eléctrico, sistema de iluminación y sistema de aguas servidas; **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, 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 Acuerdo Ministerial número veinticuatro guion dos mil diez (24-2010) del Ministerio de Finanzas Públicas. **DÉCIMA PRIMERA: ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE. "EL**

INSTITUTO GUATEMALTECO DE MIGRACIÓN

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) Términos de Referencia número TR guion IGM guion DA guion cero cero cuatro guion dos mil veintidós (TR-IGM-DA-004-2022); 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 LA 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 de 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.

DIRECCIÓN GENERAL INSTITUTO GUATEMALTECO DE MIGRACIÓN GUATEMALA, C.A.

Jose Eduardo Alejos Rodas
Instituto Guatemalteco de Migración

Erick Estuardo Aquino Arévalo
El Arrendante