CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO IGM-007-2023 RELACIONADO AL "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA EDIFICIO DE OFICINAS CENTRALES, PLANTA CENTRAL DEL INSTITUTO GUATEMALTECO DE MIGRACIÓN". En la ciudad de Guatemala, el doce 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, **JIMENA MARÍA PALACIOS WEYMANN,** de cuarenta y un (41) años de edad, soltera, guatemalteca, Arquitecta, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI-, con Código Único de Identificación -CUI- número dos mil cuatrocientos cuarenta y tres, setenta y cuatro mil trescientos sesenta y ocho, cero ciento uno (2443 74368 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 JOMAPA, SOCIEDAD ANÓNIMA,** personería que acredito con acta notarial de nombramiento, autorizada en esta ciudad con fecha veinte (20) de marzo del dos mil

doce (2012) autorizada por el notario JUAN JOSÉ DEL PINO REGNIER, inscrita en el Registro Mercantil con el Registro número trescientos setenta y cinco mil cuatro (375,004) Folio trescientos setenta y uno (371) del Libro trescientos dos (302) de Auxiliares de Comercio, la entidad a la que represento tiene el Número de Identificación Tributaria -NIT- un millón quinientos treinta y tres mil treinta y siete(1533037), señalo como lugar para recibir notificaciones la Avenida Reforma doce guion cincuenta y uno (12-51), zona diez (10) de la Ciudad de Guatemala, 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 EDIFICIO DE OFICINAS CENTRALES, PLANTA CENTRAL 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 JOMAPA, SOCIEDAD ANÓNIMA,** es legítima propietaria de los bienes inmuebles ubicados en la sexta

avenida tres guion once (3-11) de la zona cuatro (4), del municipio y departamento de Guatemala, inscrito en el Registro de la Propiedad bajo los números de finca ciento cuatro (104), folio ciento cuatro (104) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento cinco (105), folio ciento cinco (105) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento seis (106), folio ciento seis (106) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento siete (107), folio ciento siete (107) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento ocho (108), folio ciento ocho (108) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento nueve (109), folio ciento nueve (109) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento diez (110), folio ciento diez (110) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento once (111), folio ciento once (111) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento doce (112), folio ciento doce (112) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento trece (113), folio ciento trece (113) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento catorce (114), folio ciento catorce (114) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento quince (115), folio ciento quince (115) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento dieciséis (116), folio ciento dieciséis (116) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento diecisiete (117), folio ciento trece (117) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento dieciocho (118), folio ciento dieciocho (118) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento diecinueve (119), folio ciento diecinueve (119) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; finca ciento veinte (120), folio ciento veinte (120) del libro ciento sesenta y cuatro (164) de Propiedad Horizontal del departamento de Guatemala; lo cual acredito con las certificaciones expedidas por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala. Continúa manifestando **"EL ARRENDANTE"** que los bienes inmuebles

objeto del arrendamiento están en buenas condiciones de uso y habitabilidad. **"EL INSTITUTO"** hace constar que los bienes inmuebles cumplen con los aspectos técnicos señalados en los Términos de Referencia número TR guion IGM guion DA guion cero cero cinco guion dos mil veintidós (TR-IGM-DA-005-2022). **TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO:** Por el presente contrato, declara **"EL ARRENDANTE"** que otorga en arrendamiento a **"EL INSTITUTO"** los inmuebles identificados en la cláusula anterior, los cuales cuentan con un área de tres mil cuarenta y ocho metros cuadrados (3048 mts2), tal y como lo indica el arrendante en el cuadro de cumplimiento de especificaciones técnicas suscrito por la Gerente General y Representante legal de **INMOBILIARIA JOMAPA, SOCIEDAD ANÓNIMA**. **CUARTA: SANEAMIENTO:** Continúa manifestando **"EL ARRENDANTE"** que sobre los bienes inmuebles 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:** los bienes inmuebles dados en arrendamiento se utilizarán única y exclusivamente para el funcionamiento del Edificio de Oficinas Centrales, Planta Central del Instituto Guatemalteco de Migración, por lo que **"EL ARRENDANTE"** se compromete a entregarlos en buenas condiciones y buen estado de funcionamiento, y **"EL INSTITUTO"** se compromete a dar un adecuado uso a los bienes inmuebles y los devolverá en las mismas condiciones como le fueron entregados, salvo el desgaste natural de los mismos; **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 **DOS MILLONES SETECIENTOS MIL QUETZALES EXACTOS (Q.2,700,000.00),** que incluye el Impuesto al Valor Agregado -IVA-; **d) RENTA MENSUAL:** La renta mensual del presente contrato de arrendamiento es de: **CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS QUETZALES EXACTOS (Q.112,500.00); 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 los bienes inmuebles 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 de los bienes inmuebles con el consentimiento expreso de **"EL ARRENDANTE"** en el entendido de que al finalizar el presente contrato, entregarán los bienes inmuebles en las condiciones en que lo recibió y las mejoras que le introduzcan a los bienes inmuebles, siempre que no afecten, dañen o alteren la estructura de los mismos, podrán ser retiradas por **"EL INSTITUTO"**; sin embargo, todas aquellas mejoras cuya separación o remoción pudiere afectar la estructura de los bienes inmuebles, quedarán en beneficio del mismo, sin obligación de compensación económica alguna de parte del arrendante; **h) DE LOS SERVICIOS Y PAGO DE LOS MISMOS: : "EL INSTITUTO"** cubrirá los gastos de los servicios básicos de telefonía (si la hubiere), energía eléctrica, mantenimiento de los sistemas hidroneumático, eléctrico, de iluminación, de aguas servidas y cualquier otro que asegure el mantenimiento y resguardo de la infraestructura del inmueble, derivado del uso normal de los mismos. **i) MANTENIMIENTO: "EL INSTITUTO"** será responsable del mantenimiento, limpieza, pintura, reparaciones y cualquier otro que aseguren el mantenimiento y resguardo de la infraestructura de los bienes inmuebles, 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 de los bienes inmuebles, de las obligaciones derivadas del presente Contrato; **c)** Por caso fortuito o fuerza mayor que impidan continuar con el uso de los bienes inmuebles; 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 de los bienes inmuebles, 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 los inmuebles arrendados. **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"** devolverá a "**EL ARRENDANTE**" los bienes inmuebles arrendados, en las condiciones que fueron recibidos, salvo el deterioro derivado del uso normal del mismo, así como cambios en la estructura de los bienes inmuebles 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 cinco guion dos mil veintidós (TR-IGM-DA-005-2022); 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 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 ocho (8) hojas de papel membretado de **"EL INSTITUTO"**, impresas únicamente en su lado anverso.

Jose Eduardo Alejos Rodas
Instituto Guatemalteco de Migración

Jimena María Palacios Weymann
El Arrendante