INSTITUTO GUATEMALTECO DE MIGRACIÓN

CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO IGM-008-2023 RELACIONADO AL "SUBARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA EL DEPARTAMENTO DE IDENTIFICACION Y EMISION DE PASAPORTES Y BODEGAS DEL INSTITUTO GUATEMALTECO DE MIGRACION EN GUATEMALA". En la ciudad de Guatemala, el veintiocho 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 simple 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 **FEDERICO ROLZ CORDÓN** de cuarenta y tres (43) 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 doce, veintitrés mil, setecientos tres, cero ciento uno (2212 23703 0101), emitido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de Administrador Único y Representante legal de la entidad denominada **OPERADORA DE BODEGAS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, personería que acredito con el acta notarial de mi nombramiento autorizada en esta ciudad con fecha veintidós (22) de septiembre del dos

mil veintiuno (2021), por la Notaria María Mercedes Marroquín de Pemueller, inscrita en el Registro Mercantil con el Registro número seiscientos treinta y seis mil novecientos treinta y siete (636937), Folio trescientos catorce (314), del Libro setecientos ochenta y siete (787) de Auxiliares de Comercio, la entidad a la que represento tiene el Número de Identificación Tributaria -NIT- ocho millones quinientos tres mil cuatrocientos cuarenta y tres (8503443), señalo como lugar para recibir notificaciones la catorce (14) avenida, dieciséis guion cincuenta y cinco (16-55) zona trece (13), Edificio Mr. B, quinto nivel, quien en lo sucesivo en este instrumento se le denominará **"EL SUBARRENDANTE"**. 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 **"SUBARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA EL DEPARTAMENTO DE IDENTIFICACION Y EMISION DE PASAPORTES Y BODEGAS DEL INSTITUTO GUATEMALTECO DE MIGRACION EN GUATEMALA**", 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 SUBARRENDANTE"** manifiesta: I) Que su representada es legítima poseedora de siete fincas que forman un solo

cuerpo, ubicadas en Ruta cuatro (4) uno guion veintisiete (1-27) de la zona cuatro (4) de esta ciudad, inscritas en el Registro General de la Propiedad según los registros que se detallan a continuación: a) finca número siete mil novecientos doce (7912), folio cuarenta y tres (43), libro cuatrocientos cuarenta y nueve (449) de Guatemala, según certificación extendida por el Registro General de la Propiedad con fecha dos de mayo de dos mil veintitrés; b) finca número siete mil novecientos trece (7913), folio cuarenta y cuatro (44), libro cuatrocientos cuarenta y nueve (449) de Guatemala, según certificación extendida por el Registro General de la Propiedad con fecha dos de mayo de dos mil veintitrés; c) finca número siete mil novecientos catorce (7914), folio cuarenta y cinco (45), libro cuatrocientos cuarenta y nueve (449) de Guatemala, según certificación extendida por el Registro General de la Propiedad con fecha dos de mayo de dos mil veintitrés; d) finca número siete mil novecientos quince (7915), folio cuarenta y seis (46), libro cuatrocientos cuarenta y nueve (449) de Guatemala, según certificación extendida por el Registro General de la Propiedad con fecha dos de mayo de dos mil veintitrés; e) finca número siete mil novecientos dieciséis (7916), folio cuarenta y siete (47), libro cuatrocientos cuarenta y nueve (449) de Guatemala, según certificación extendida por el Registro General de la Propiedad con fecha dos de mayo de dos mil veintitrés; f) finca número siete mil novecientos diecisiete (7917), folio cuarenta y ocho (48), libro cuatrocientos cuarenta y nueve (449) de Guatemala según certificación extendida por el Registro General de la Propiedad fecha dos de mayo de dos mil veintitrés; g) finca número siete mil novecientos dieciocho (7918), folio cuarenta y nueve (49), libro cuatrocientos cuarenta y nueve (449) de Guatemala, según certificación extendida por el Registro General de la Propiedad con fecha tres de mayo de dos mil veintitrés. Continúa manifestando EL SUBARRENDANTE que su Representada, celebró Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble con la entidad CRISTINA, SOCIEDAD ANÓNIMA, legítima propietaria de los bienes inmuebles descritos en la clausula anterior, por medio de Escritura Pública número seis de fecha ocho de febrero de dos mil veintidós, autorizada por el Notario Edin Leonel Arreaga. II) Según el Contrato de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, cláusula tercera, literal g) se faculta a la arrendataria para subarrendar total o parcialmente las bodegas, locales comerciales, espacios de parqueo dentro del límite de tiempo del contrato. Continúa manifestando EL SUBARRENDANTE que los inmuebles antes descritos contienen las siguientes áreas: LOCALES: Seis locales identificados con los números uno (1), dos (2), tres (3), cuatro (4), cinco (5) y seis (6) con una extensión de ciento

treinta y siete metros cuadrados (137 mt2) cada uno para hacer un total de ochocientos veintidós metros cuadrados (822 mt2). MINI BODEGAS: Quince mini bodegas identificadas con los números uno (1), dos (2), tres (3), doce (12), trece (13), treinta y dos (32), ciento treinta (130), ciento treinta y uno (131), ciento treinta y dos (132), ciento treinta y tres (133), ciento treinta y cuatro (134), ciento treinta y cinco (135), ciento treinta y seis (136), ciento treinta y siete (137) y ciento treinta y ocho (138) que en su conjunto hacen un total aproximado de doscientos ochenta y ocho metros cuadrados (288 mt2) y que por este acto ha entendido los Términos de Referencia número TR guion IGM guion DA guion cero cero seis guion dos mil veintidós (TR-IGM-DA-006-2022), comprometiéndose a suministrar todo lo requerido en las condiciones solicitadas. Continúa manifestando **"EL SUBARRENDANTE"** que los bienes inmuebles objeto del subarrendamiento 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 seis guion dos mil veintidós (TR-IGM-DA-006-2022). **TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO** Por el presente contrato "EL SUBARRENDANTE" otorga al "IGM", en subarrendamiento los bienes inmuebles identificados en la cláusula anterior y que se encuentran ubicados en la Ruta cuatro (4) uno guion veintisiete (1-27) de la zona cuatro (4) de esta ciudad. **CUARTA: SANEAMIENTO:** Continúa manifestando **"EL SUBARRENDANTE"** 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 SUBARRENDAMIENTO:** El presente subarrendamiento se sujeta a las siguientes condiciones: **a) DESTINO:** Los bienes inmuebles dados en subarrendamiento se utilizaran única y exclusivamente, para el Departamento de Identificación y Emisión de Pasaportes y Bodegas del Instituto Guatemalteco de Migración en Guatemala, por lo que **"EL SUBARRENDANTE"** 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 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 subarrendamiento asciende a la cantidad de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL, CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS QUETZALES CON CUARENTA CENTAVOS (Q. 2,882,486.40),** que incluye el Impuesto al Valor Agregado -IVA-; **d) RENTA MENSUAL:** La renta mensual del presente contrato de subarrendamiento es de: **CIENTO VEINTE MIL CIENTO TRES QUETZALES CON SESENTA CENTAVOS (Q.120,103.60); e) FORMA DE PAGO:** El pago de las rentas correspondientes al presente subarrendamiento, 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 ONCE 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 TREINTA Y UNO GUION CERO CERO CERO CERO GUION CERO CERO CERO CERO (2023-11200069-000-00-11-00-000-002-000-151-0101-31-0000-0000)** 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 SUBARRENDANTE"** 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 subarrendante; **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 SUBARRENDANTE"** 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 subarrendamiento 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 SUBARRENDANTE"** por lo menos con tres (3) meses de anticipación a la fecha que se desee desocupar los inmuebles subarrendados. **DÉCIMA: CLÁUSULA RELATIVA AL COHECHO:** "Yo, El Subarrendante, 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 SUBARRENDANTE"** los bienes inmuebles subarrendados, 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 SUBARRENDANTE"**.

INSTITUTO GUATEMALTECO DE MIGRACIÓN

DÉCIMA SEGUNDA: APROBACIÓN DEL CONTRATO: Para que el presente contrato de subarrendamiento 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 seis guion dos mil veintidós (TR-IGM-DA-006-2022); b) La oferta presentada por **"EL SUBARRENDANTE"** 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 subarrendamiento se encuentra en buenas condiciones por lo que releva a **"EL SUBARRENDANTE"** 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

Federico Rolz Cordón
El Subarrendante