

ACUERDO MINISTERIAL No. 81-2018

Edificio Monja Blanca: Guatemala, 19 de abril de 2018.

EL MINISTRO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTACIÓN

CONSIDERANDO:

Que la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, establece que los contratos deben ser aprobados por la autoridad superior de cada dependencia del Estado de Guatemala.

POR TANTO:

En ejercicio de las funciones que le confiere los artículos: 194 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 27, 29 de la Ley del Organismo Ejecutivo, Decreto número 114-97 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas; 9, 48 de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto número 57-92 del Congreso de la República, 42 del Reglamento de dicha Ley y 7 del Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Acuerdo Gubernativo número 338-2010.

ACUERDA:

Artículo 1. Aprobar las diez (10) cláusulas que contiene el **CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO DIECISIETE GUION DOS MIL DIECIOCHO (17-2018) DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTACIÓN Y JULIA ESCOBAR DE VILA, ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD MIRALCAMP, SOCIEDAD ANÓNIMA.**

Artículo 2. El presente Acuerdo Ministerial entrará en vigencia inmediatamente.

COMUNÍQUESE.



Mario Méndez Montenegro
Ministro de Agricultura
Ganadería y Alimentación

CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO DIECISIETE GUION DOS MIL DIECIOCHO (17-2018) DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTACIÓN Y JULIA ESCOBAR DE VILA, ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD MIRALCAMP, SOCIEDAD ANÓNIMA.

En la ciudad de Guatemala, el trece de abril de dos mil dieciocho, **COMPARECEMOS**: por una parte, **JOSÉ FELIPE ORELLANA MEJIA**, de cincuenta y cuatro años de edad, casado, guatemalteco, Médico Veterinario, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI-, con Código Único de Identificación -CUI-, dos mil cuatrocientos veintisiete, setenta y ocho mil trescientos cuarenta y ocho, cero ciento uno (2427 78348 0101), emitido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; actúo en mi calidad de **VICEMINISTRO DE DESARROLLO ECONÓMICO RURAL DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTACIÓN**; como lo acredito con las certificaciones de los documentos siguientes: **a)** Acuerdo Gubernativo número uno (1) de mi nombramiento, de fecha veintidós de enero de dos mil dieciséis; **b)** Acta número ochenta y cinco guion dos mil dieciséis (85-2016) de toma de posesión del cargo, de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciséis; y, **c)** Acuerdo Ministerial número doscientos veintinueve guion dos mil dieciséis (229-2016), de fecha nueve de diciembre de dos mil dieciséis, por medio del cual el señor Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación; me delega la función de celebrar y suscribir contratos administrativos que se realicen en el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación; y en lo sucesivo del presente contrato me denominaré indistintamente como **EL MINISTERIO o EL ARRENDATARIO**; y por la otra parte, **JULIA ESCOBAR DE VILA**, de ochenta y un años de edad, casada, española, ama de casa, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI-, con Código Único de Identificación -CUI- dos mil setecientos treinta y ocho, veintiséis mil setenta y siete, cero ciento uno (2738 26077 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 **MIRALCAMP, SOCIEDAD ANONIMA**, calidad que acredito con fotocopia legalizada del acta notarial de mi nombramiento, autorizada en esta ciudad el diecinueve de febrero de dos mil dieciséis, por el Notario Roberto Carlos Aguilar García, el cual quedó inscrito en el Registro Mercantil General de la República con el número de registro cuatrocientos sesenta y nueve mil trescientos noventa y tres (469393), folio ochocientos sesenta (860) del libro trescientos noventa y seis (396) de Auxiliares de Comercio, con fecha veintitrés de febrero de dos mil dieciséis, hago constar que mi representada cuenta con el Número de Identificación Tributaria -NIT- seis millones novecientos sesenta y cuatro mil sesenta y ocho guion ocho (6964068-8), y en lo sucesivo del presente contrato me denominaré indistintamente como **EL ARRENDADOR**. Los comparecientes aseguramos ser de los datos personales antes consignados; encontramos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles; que la representación que se ejercita es suficiente conforme a la ley y a nuestro juicio, para la celebración del presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE** de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento; la Resolución número 11-2010 de la Dirección Normativa de Contrataciones y Adquisiciones del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, Normas para el Uso del Sistema de Información de Contrataciones y Adquisiciones del Estado -Guatecompras-; y el Código Civil, en lo que fuere aplicable. El presente contrato queda contenido en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: OBJETO. Contratar por parte de **EL MINISTERIO** servicio de arrendamiento de un bien inmueble, para ubicar las oficinas centrales de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET- para poder realizar sus funciones y por carecer de bienes inmuebles propios para dicho fin.

SEGUNDA: DE LA NEGOCIACIÓN. El presente contrato administrativo se suscribe para hacer constar los pormenores y las condiciones a las que se sujeta la contratación realizada, según se detalla a continuación: **A) DE LA CAPACIDAD PARA DAR EN ARRENDAMIENTO:** Yo, **JULIA ESCOBAR DE VILA**, en la calidad con que actúo, declaro bajo juramento de ley: **I)** Que mi representada es legítima propietaria de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad con número ciento veintisiete (127), folio doscientos veintitrés (223), del libro uno (1) de Propiedad Horizontal Guatemala; la cual se encuentra ubicada en la séptima avenida doce guión veintitrés, zona nueve, Edificio Elisa, sexto nivel, Ala Norte, ciudad de Guatemala; lo cual acredito con la certificación extendida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, con fecha treinta de noviembre de dos mil diecisiete y Acta Notarial autorizada por la Notaria Dora Judith Zaldivia G. de Estrada con fecha tres de abril de dos mil dieciocho; **II)** Que sobre el bien inmueble relacionado no existen gravámenes ni anotaciones que puedan afectar los derechos de **EL MINISTERIO**; únicamente una limitación de servidumbre de paso, la cual no afecta los derechos de **EL MINISTERIO** y el mismo se encuentra en condiciones de habitabilidad; en todo caso me obligo al saneamiento de ley; **(III)** Que estando legalmente facultada, doy en arrendamiento a **EL MINISTERIO** el inmueble identificado en el numeral I), el cual consta de cuatrocientos cincuenta y uno punto ochenta y tres metros cuadrados (451.83 m²), veintitrés ambientes de oficina, cocina, seis baños. **B) PLAZO:** El plazo del arrendamiento es a partir de la fecha de aprobación del contrato hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho. **C) DE LA RENTA:** **EL MINISTERIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** en concepto de renta un **VALOR TOTAL** de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUETZALES (Q.396,000.00)**, que ya incluye el Impuesto al Valor Agregado, monto que será cubierto de la siguiente manera: un primer pago de **NOVENTA Y NUEVE MIL QUETZALES EXACTOS (Q.99,000.00)** y nueve (9) pagos de **TREINTA Y TRES MIL QUETZALES EXACTOS (Q.33,000.00)**. **D) FORMA Y LUGAR DE PAGO:** Los pagos por el presente arrendamiento, se efectuarán sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, en forma mensual y vencida, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días posteriores a la fecha en que sea presentada por parte de **EL ARRENDADOR** la factura correspondiente, emitida a nombre de: Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación; con Número de Identificación Tributaria -NIT- trescientos cuarenta y cuatro mil veintisiete guión tres (344027-3), correspondiente a cada mes. **EL ARRENDADOR** queda enterado que las rentas que se le paguen estarán afectas a las obligaciones fiscales y tributarias que regulan las leyes vigentes del país y a pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre el inmueble. **E) MEJORAS Y MANTENIMIENTO DEL ÁREA ARRENDADA:** **EL MINISTERIO** no podrá introducir ninguna mejora o modificación en el inmueble sin el consentimiento previo y por escrito de **EL ARRENDADOR**. Las mejoras necesarias corren por cuenta de **EL ARRENDADOR**. Aquellas mejoras que se autoricen y que por su naturaleza no puedan separarse del inmueble sin detrimento de éste, quedarán a beneficio del mismo sin obligación de indemnización o compensación y las fácilmente separables corresponderán a **EL MINISTERIO**. En todo caso al desocupar el inmueble arrendado, se tendrá la obligación expresa de reparar o restituir las cosas a su estado anterior, es decir, como se encontraron, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella. **F) PAGO DE SERVICIOS:** El inmueble a arrendar cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica y línea telefónica; cuyo pago por consumo y excesos correrá por cuenta de **EL MINISTERIO**, quien se obliga a mantenerlos al día; y el servicio básico de agua potable, cuyo pago correrá por cuenta de **EL ARRENDADOR**, quien se obliga a mantenerlo al día. **G) DE LAS PROHIBICIONES:** **EL MINISTERIO** tiene prohibido: **a)** Darle un destino o uso distinto al inmueble arrendado; **b)** Mantener en el inmueble arrendado sustancias explosivas, salifrosas, inflamables, mal olientes, prohibidas o de ilícito comercio; **c)** Ceder los derechos de este contrato; y, **d)** Subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto de esta contratación. **EL ARRENDADOR** tiene prohibido: **a)** Incursionar en el inmueble arrendado sin autorización expresa de **EL MINISTERIO**; y, **b)** Cerrar el inmueble arrendado o cambiar el registro de llaves de las puertas de acceso, pudiendo **EL MINISTERIO** iniciar las acciones legales correspondientes en caso de que se incurra en esta prohibición.

Julia de Vila

MSJ

dando por terminado anticipadamente el plazo del arrendamiento sin responsabilidad de su parte. **H) RESPONSABILIDAD:** EL ARRENDADOR exime a EL MINISTERIO de todas las responsabilidades civiles, penales o de cualquier otra índole que se deriven del incumplimiento de las condiciones descritas en el presente documento provocadas o ejecutadas por situaciones accidentales y/o naturales como incendio, huracán, inundación, sismo, terremoto y otros que pudieran ocasionar deterioro, destrucción parcial o total del inmueble arrendado. **I) TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO:** El presente contrato podrá darse por terminado al ocurrir cualesquiera de las circunstancias siguientes: **a)** Por cumplimiento del plazo fijado en el contrato; **b)** Por expropiación del inmueble arrendado; **c)** Si uno de los contratantes incumple con las obligaciones contraídas; **d)** Si EL MINISTERIO usa el inmueble con fines contrarios a la moral, al orden público o a la salubridad pública; y, **e)** EL MINISTERIO podrá dar por terminado anticipadamente el plazo convenido en forma unilateral, sin responsabilidad de su parte, por razones ajenas a su voluntad, por caso fortuito o fuerza mayor, por necesidad de traslado de las instalaciones a otra ubicación, o por cualquier circunstancia que convenga a los intereses de EL MINISTERIO, dando aviso a EL ARRENDADOR por escrito con treinta días de anticipación. **J) LÍMITE DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO:** En caso el plazo del arrendamiento finalice anticipadamente, EL MINISTERIO pagará a EL ARRENDADOR únicamente los meses o días que efectivamente utilice u ocupe el inmueble arrendado.

TERCERA: DE LA PARTIDA PRESUPUESTARIA. Las erogaciones que se realicen en el año en curso se pagarán con el presupuesto vigente y serán cargadas a la partida presupuestaria número 2018-1113-0012-0203-12-00-000-003-151-0101-T1 del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado, Ejercicio Fiscal dos mil dieciocho y las que en el futuro se asignen, conforme disponibilidad financiera y presupuestaria de EL MINISTERIO.

CUARTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO. Como requisito previo para la aprobación del presente Contrato Administrativo por Acuerdo Ministerial, EL ARRENDADOR deberá constituir a favor del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación una **GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**, mediante fianza otorgada por una institución afianzadora, debidamente autorizada para esta clase de operaciones en Guatemala, equivalente al diez por ciento (10%) sobre el valor total del contrato, la cual garantizará el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractuales. EL MINISTERIO hará efectiva la garantía de cumplimiento de contrato en el momento en que EL ARRENDADOR, incumpla cualquiera de las condiciones que se establecen en el presente contrato.

QUINTA: CONTROVERSIAS. Los otorgantes manifestamos expresamente que nos sometemos a las leyes de la República de Guatemala en todo lo relacionado al presente contrato; asimismo, convenimos que cualquier diferencia o reclamo que surja entre ambos, derivado de la interpretación, aplicación y efectos del presente contrato, serán resueltos directamente, de mutuo acuerdo entre las partes; pero si no fuese posible llegar a un acuerdo, la cuestión o cuestiones a dilucidarse se someterán a la jurisdicción de los tribunales que estipulan los artículos 102, 103 y 103 bis de la Ley de Contrataciones del Estado; señalando como lugares para recibir notificaciones y avisos los siguientes: **EL MINISTERIO:** La séptima avenida número doce guion noventa zona trece Edificio Monja Blanca, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; y **EL ARRENDADOR:** la cuarta calle "A" y veinte avenida zona catorce, Residenciales Mallorca, Casa veinte guion ochenta, Guatemala. En caso de cambio de direcciones, daremos aviso inmediatamente a la otra parte proporcionando la nueva dirección y si no se diere dicho aviso, se tendrán como bien hechas las notificaciones que en los lugares señalados se realicen.

SEXTA: CLÁUSULA RELATIVA AL COHECHO. Yo, **JULIA ESCOBAR DE VILA**, en la calidad con que actúo, manifiesto que conozco las penas relativas al delito de cohecho así como las

disposiciones contenidas en el Capítulo III del Título XIII del Código Penal. Adicionalmente, conozco las normas jurídicas que facultan a la autoridad superior de la entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que pudieren corresponderme, incluyendo la inhabilitación en el Sistema GUATECOMPRAS.

SÉPTIMA: DECLARACIÓN JURADA. Yo, **JULIA ESCOBAR DE VILA**, en la calidad con que actúo, declaro bajo juramento, de manera expresa y solemne, enterada de las penas relativas al delito de perjurio, que mi representada y yo no nos encontramos comprendidas en ninguno de los casos a que se refieren los artículos 19 numeral 10) y 80 de la Ley de Contrataciones del Estado.

OCTAVA: MODIFICACIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO. El presente contrato de arrendamiento puede ser objeto de modificación, ampliación, adición o supresión, siempre que ello esté acorde a la Ley de Contrataciones del Estado y exista acuerdo por escrito entre las partes.

NOVENA: APROBACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato deberá ser aprobado mediante Acuerdo Ministerial, de conformidad con lo estipulado en el artículo 48 de la Ley de Contrataciones del Estado.

DÉCIMA: DE LA ACEPTACIÓN. Los otorgantes manifestamos de forma expresa que, en los términos expuestos, aceptamos el presente contrato de arrendamiento, el cual hemos leído íntegramente y hacemos constar que ha quedado contenido en cuatro (4) hojas de papel bond con el respectivo membrete del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, impresas únicamente en su anverso, y enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos a entera conformidad.



JOSÉ FELIPE ORELLANA MESA
Viceministro de Desarrollo Económico



JULIA ESCOBAR DE VILA
Administrador Único y Representante Legal
Miralcamp, S. A.