

CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO MAGA GUIÓN DICORER GUIÓN CERO CERO UNO GUIÓN DOS MIL VEINTIDOS (MAGA-DICORER-001-2022) SUSCRITO ENTRE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTACIÓN E INVERSIONES MONTE BLANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, PARA ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE.

En la ciudad de Guatemala, el ocho (08) de agosto de dos mil veintidós, comparecemos: por una parte: **EDWIN ADONAY CAJAS MALDONADO** de cuarenta y dos años de edad, casado, guatemalteco, Ingeniero Agrónomo en Sistemas de Producción Agrícola, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- un mil setecientos setenta y cinco espacio sesenta y cinco mil cero cincuenta y cinco espacio cero novecientos uno (1775 65055 0901), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; actúo en mi calidad de **DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN DE COORDINACIÓN REGIONAL Y EXTENSIÓN RURAL** como lo acredito con los documentos siguientes: **a)** Acuerdo Ministerial número RH guion cero veintidós guion cero treinta y siete guion dos mil veintiuno (RH-022-037-2021) de fecha diecisiete de agosto de dos mil veintiuno (17/08/2021); **b)** Acta de toma de posesión cero cincuenta y seis guion dos mil veintiuno (056-2021) de fecha diecisiete de agosto de dos mil veintiuno (17/08/2021); y, **c)** Acuerdo Ministerial número noventa y siete guion dos mil veinte (97-2020) de fecha veintisiete de mayo de dos mil veinte (27/05/2020), donde se delega la función de celebrar y suscribir actas, contratos y convenios administrativos; y quien en lo sucesivo podrá ser denominado indistintamente como **EL MINISTERIO o EL ARRENDATARIO**; y por la otra parte, **CHRISTIAN MARTIN DENT CAMPOLLO**, de treinta y tres años de edad, casado, guatemalteco, ejecutivo, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- mil quinientos setenta y cinco espacio cincuenta y dos mil setecientos cincuenta y seis espacio cero ciento uno (1575 52756 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de Administrador Único con Representación Legal de la entidad **INVERSIONES MONTE BLANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que acredito con Acta Notarial de Nombramiento autorizada en esta ciudad el treinta y uno (31) de enero de dos mil veinte (2020), por el Notario Gustavo Adolfo Gómez Barrientos, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número quinientos ochenta y tres mil setecientos veintinueve (583729), folio setecientos treinta y tres (733), del libro setecientos treinta y cuatro (734) de



Auxiliares de Comercio. El señor **CHRISTIAN MARTIN DENT CAMPOLLO** se encuentra debidamente facultado para otorgar el presente contrato administrativo de conformidad con las propias facultades que le otorga su nombramiento. Hacemos constar que la entidad **INVERSIONES MONTE BLANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cuenta con el Número de Identificación Tributaria -NIT- cuatro millones ochenta y nueve mil setecientos noventa (4089790) y quien en lo sucesivo podrá ser denominada como **“LA PARTE ARRENDANTE”**. Los comparecientes aseguramos ser de los datos personales antes consignados; encontramos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles; que las representaciones que ejercitamos son suficientes 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 y sus Reformas, la Resolución número cero cero uno guion dos mil veintidós (001-2022) 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-; y el Decreto Ley número ciento seis (106) Código Civil, en lo que fuere aplicable. El presente contrato queda contenido en las cláusulas siguientes: **PRIMERA: OBJETO. EL MINISTERIO** para poder realizar sus funciones y por carecer de bienes inmuebles propios para dicho fin, contrata servicio de arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección de Coordinación Regional y Extensión Rural de este ministerio. **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, CHRISTIAN MARTIN DENT CAMPOLLO**, 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 General de la Propiedad de la Zona Central, bajo el número de finca diecinueve mil novecientos noventa y uno (19991), folio sesenta (60), del libro quinientos veintisiete (527), de Guatemala, la cual se encuentra ubicada en la primera (1ª) avenida ocho guion cero cero (8-00) zona nueve (09) de la Ciudad de Guatemala, lo cual acreditó con la certificación extendida por el Registro General de la Propiedad de la zona central, de fecha tres de mayo de dos mil veintidós (2022); II) Que sobre el bien inmueble relacionado no existen gravámenes, anotaciones o limitaciones que puedan afectar los derechos de **EL MINISTERIO** y el mismo se




encuentra en condiciones de habitabilidad; en todo caso mi representada se obliga al saneamiento de ley, a excepción de la inscripción registral número catorce (14) en la que se indica que la Financiera Industrial, Sociedad Anónima, es fiduciario del Fideicomiso, denominado Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía Inversiones Monte Blanco, Sociedad Anónima, sin embargo en la escritura pública número treinta y cuatro (34) de fecha tres (3) de marzo de dos mil veintiuno (2021), que contiene el Contrato de Constitución de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, en la cláusula CUARTA inciso h) de los arrendamientos y su inscripción, en la que indica que en caso que la Parte Fideicomitente celebre contratos de arrendamiento con terceras, personas en virtud de la reserva consignada en dicha cláusula, podrá hacerlo sin contar con la comparecencia del Fiduciario, siempre y cuando el plazo del contrato de arrendamiento no sea por más de tres (3) años, por lo que **EL ARRENDANTE** tiene facultad de dar arrendamiento el bien inmueble objeto del presente contrato, en consecuencia no afecta los derechos de **EL MINISTERIO**; **III)** Que estando legalmente facultado, da en arrendamiento a **EL MINISTERIO** el inmueble identificado en el numeral I) de la presente cláusula. Dicho inmueble comprende un terreno con un área de aproximadamente un mil cuarenta y siete punto cero metros cuadrados de construcción (1.047.00 Mts²) y un terreno de aproximadamente dos mil novecientos treinta y seis punto setecientos ochenta y seis metros cuadrados (2,936.786 Mts²), los cuales en su totalidad se dan en arrendamiento. **B) PLAZO:** El plazo del arrendamiento es de dos (2) años contados a partir del uno (1) de septiembre de dos mil veintidós (2022) por lo que vencerá el treinta y uno (31) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), fecha en que debe ser devuelto a **LA PARTE ARRENDANTE. C) DE LA RENTA: EL MINISTERIO** se obliga a pagar a **LA PARTE ARRENDANTE** en concepto de renta por el plazo del contrato de arrendamiento, un **MONTO TOTAL de UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA MIL QUETZALES EXACTOS (Q.1,680,000.00)**, que incluye el Impuesto al Valor Agregado -IVA-. **D) FORMA Y LUGAR DE PAGO:** La renta total acordada será pagada sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, mediante veinticuatro (24) pagos mensuales de **SETENTA MIL QUETZALES EXACTOS (Q.70,000.00)** cada uno, que se efectuarán dentro de un plazo no mayor de diez (10) días posteriores a la fecha en que sea presentada por parte de **LA PARTE ARRENDANTE** 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 guion tres (344027-3), correspondiente a cada mes



vencido. **LA PARTE ARRENDANTE** queda enterada 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 a que está afecto el inmueble. **E) MEJORAS Y MANTENIMIENTO DEL ÁREA**

ARRENDADA: Mejoras. E.1) Locativas: Corren por cuenta de EL MINISTERIO, las mejoras locativas, que consisten en reparaciones menores que tienen por objeto arreglar desperfectos derivados del uso del inmueble o que son realizadas para mantener la higiene y ornato del mismo, siempre que no afecte la estructura, distribución interior ni características funcionales del inmueble objeto del presente contrato. En todo caso, no se podrán introducir mejoras o modificaciones al inmueble, que afecten la estructura, distribución interior o características funcionales del mismo, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA PARTE ARRENDANTE**, para lo cual, previo a dicha autorización, la parte ARRENDANTE, podrá requerir la información que estime pertinente y oportuna.

E.II) Necesarias. Corren por cuenta de LA PARTE ARRENDANTE, las mejoras necesarias que deban realizarse al inmueble, en caso que los deterioros que provengan de mala calidad o defecto de construcción o estructura del inmueble, o en caso se prevea la prevención de deterioro o destrucción del inmueble. Podrá **EL MINISTERIO** dar aviso por escrito a **LA PARTE ARRENDANTE** para que realice las reparaciones que sean de carácter urgente. En todo caso, al haberse efectuado dichas mejoras, estas quedarán a beneficio del inmueble arrendado, sin que esto constituya derecho al **arrendatario** de exigir pago o compensación alguna por dichas mejoras. **F) PAGO DE SERVICIOS:** Los pagos por consumo de los servicios básicos de agua potable, energía eléctrica, teléfono, internet y cualesquiera otros servicios instalados en el inmueble, correrán por cuenta de **EL MINISTERIO**, así como sus excesos, por lo que **EL MINISTERIO** se obliga a mantenerlos 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, salitrosas, inflamables, malolientes, prohibidas o de ilícito comercio; **c)** Ceder los derechos de este contrato; y **d)** Subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto de esta contratación. **LA PARTE ARRENDANTE** tiene prohibido: **a)** Ingresar en el inmueble arrendado sin autorización expresa de **EL MINISTERIO**, autorización que podrá ser coordinada con personal del Ministerio, en días y horas hábiles; 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, dando por terminado anticipadamente el plazo del arrendamiento sin responsabilidad de su parte. **H) RESPONSABILIDAD:** LA **PARTE ARRENDANTE** 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 ocasionen deterioro, destrucción parcial o total del inmueble arrendado que no permitan su uso adecuado y seguro. **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, especialmente por la falta de pago de un solo pago mensual de renta acordado, exceptuando casos debidamente justificados; **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 **LA PARTE ARRENDANTE** por escrito con sesenta (60) días de anticipación. **J) LÍMITE DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO:** En caso el plazo del arrendamiento finalice anticipadamente, **EL MINISTERIO** pagará a **LA PARTE ARRENDANTE** únicamente los días o meses que efectivamente haya ocupado el inmueble. **TERCERA: DE LA PARTIDA PRESUPUESTARIA.** El pago se hará efectivo durante la vigencia del presente contrato, con cargo a la partida presupuestaria número **2022-1113-0012-0210-11-02-000-003-151-0101-11-0000-0000** del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el ejercicio fiscal dos mil veintidós (2022) o las que en el futuro se asignen conforme a la disponibilidad financiera y presupuestaria de **EL MINISTERIO CUARTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO.** Como requisito previo para la aprobación del presente contrato administrativo por acuerdo ministerial, **LA PARTE ARRENDANTE** 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 **LA PARTE ARRENDANTE**, 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 (12-90) zona trece (13) Edificio Monja Blanca, Municipio de Guatemala, Departamento de Guatemala; y **LA PARTE ARRENDANTE:** en el piso dos (2) del edificio ubicado en la segunda (2ª) Avenida diez guion treinta (10-30), zona nueve (9), Ciudad de Guatemala. En caso de cambio de direcciones, los comparecientes nos comprometemos a dar aviso inmediatamente por escrito a la otra parte proporcionando la nueva dirección y si no se diere dicho aviso por escrito, se tendrán como bien hechas las notificaciones que en los lugares señalados se realicen. **SEXTA: CLÁUSULA RELATIVA AL COHECHO.** Yo, **CHRISTIAN MARTIN DENT CAMPOLLO**, 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, manifiesto que conozco las normas jurídicas que facultan a la autoridad superior de la entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que pudieren corresponder, incluyendo la inhabilitación en el Sistema GUAATECOMPRAS. **SÉPTIMA: DECLARACIÓN JURADA.** Yo, **CHRISTIAN MARTIN DENT CAMPOLLO**, en la calidad con que actuó declaro bajo juramento, de manera expresa y solemne, enterado de las penas relativas al delito de perjuicio, que mi representada no se encuentra comprendida en ninguno de los casos a que se refieren los artículos 19 numeral 10) y 80 de la Ley de Contrataciones del Estado; según acta de declaración jurada que obra dentro del expediente relacionado al presente arrendamiento. **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 en la calidad con que actuamos, 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 siete (7) 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 demás efectos legales, lo aceptamos, ratificamos, y firmamos a entera conformidad.



EDWIN ADONAY CAJAS MALDONADO



CHRISTIAN MARTIN DENT CAMPOLLO