

# MINISTERIO DE EDUCACION

ACUERDO MINISTERIAL NÚMERO 1148-2012

Guatemala, C. A.

GUATEMALA, 26 DE ABRIL 2012

LA MINISTRA DE EDUCACIÓN

## CONSIDERANDO:

Que, corresponde a la Autoridad Superior, aprobar los contratos que se celebren en aplicación de la Ley de Contrataciones del Estado.

## CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Servicios Administrativos (DISERSA), suscribió con la entidad INMOBILIARIA SUPERIOR, SOCIEDAD ANÓNIMA el contrato de arrendamiento de una BODEGA ubicada en 9ª. avenida, 0-60, Colonia Alvarado, zona 2 del municipio de Mixco, departamento de Guatemala, destinada para realizar actividades de embalaje, almacenamiento y digitación que se realizan como centro de operaciones de la DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN E INVESTIGACIÓN EDUCATIVA (DIGEDUCA) del Ministerio, cuyo plazo venció el 31 de diciembre de 2011, no obstante lo anterior, se continuó utilizando dicho bien inmueble desde el 1 de enero del año en curso sin que las autoridades de la administración anterior del Ministerio formalizaran una nueva contratación con su respectiva aprobación. Por lo anterior, tomando en cuenta que el uso de dichas instalaciones es imprescindible para no interrumpir las funciones administrativas y educativas que allí se realizan, es necesario emitir la disposición correspondiente que regularice la omisión referida.

## CONSIDERANDO:

Que, para subsanar lo anterior la Dirección de Servicios Administrativos (DISERSA), ha solicitado la aprobación del Contrato Administrativo de Arrendamiento: DIDECO-02-101-2012-AI, de fecha 19 de abril de 2012, suscrito por el Licenciado Walter Arturo Cabrera Sosa, en su calidad de Director de la Dirección de Servicios Administrativos (DISERSA), en representación del Ministerio de Educación, y el señor Antonio Kozina Monroy, en su calidad de Administrador Único y Representante Legal de la entidad INMOBILIARIA SUPERIOR, SOCIEDAD ANÓNIMA, propietaria del inmueble antes indicado.

## POR TANTO:

En ejercicio de las funciones que le confieren los artículos: 194, literales a), f) e i) de la Constitución Política de la República de Guatemala; 22, 26, 27 literales a), c) y m) y 33 del Decreto número 114-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Organismo Ejecutivo; 44 numeral 2, subnumeral 2.1 y 48 del Decreto número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado; 21 y 26 del Acuerdo Gubernativo 1056-92, Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

## ACUERDA:

**Artículo 1.** Se aprueban las doce (12) cláusulas de que consta el Contrato Administrativo de Arrendamiento, bajo el renglón presupuestario 151, que se enuncia en el artículo 2 del presente Acuerdo.

**Artículo 2.** Se toma en arrendamiento las oficinas indicadas del inmueble que se detalla a continuación, bajo la partida presupuestaria número: 2012-1113-0008-101-01-00-000-002-000-151-0101-11, del Presupuesto General de Gastos Vigente o la que en el futuro corresponda.

Contrato Número:	DIDECO-02-101-2012-AI
Parte Arrendante:	Inmobiliaria Superior, Sociedad Anónima, representada por el señor Antonio Kozina Monroy.
Dirección del Inmueble:	9ª. avenida, 0-60, Colonia Alvarado, zona 2 del municipio de Mixco, departamento de Guatemala.
Destino del Inmueble:	Actividades de embalaje, almacenamiento y digitación que se realizan como centro de operaciones de la Dirección General de Evaluación e Investigación Educativa (DIGEDUCA).
Valor total del contrato:	Q.340,800.00.

El plazo y demás pormenores se detallan en el contrato administrativo en referencia y que forman parte integral del presente instrumento.

**Artículo 3.** Por el contrato indicado, queda bajo estricta responsabilidad del Director de la Dirección de Servicios Administrativos (DISERSA), la rendición de cuentas ante la Contraloría General de Cuentas, Dirección de Auditoría Interna del Ministerio de Educación y otros entes fiscalizadores.

**Artículo 4.** El presente acuerdo entra a regir inmediatamente.

COMUNIQUESE



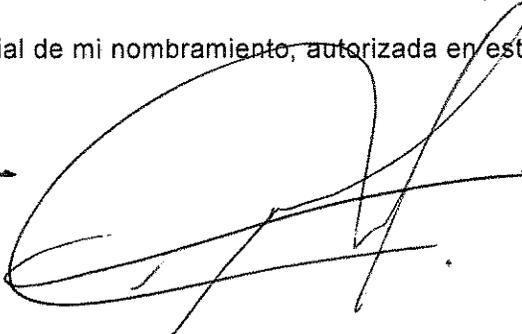
  
ALFREDO GUSTAVO GARCÍA ARCHILA  
VICEMINISTRO DE EDUCACIÓN

CINTHYA CAROLINA DEL AGUILA MENDIZÁBAL

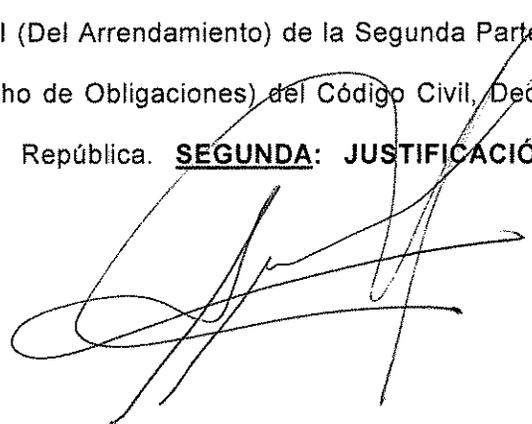
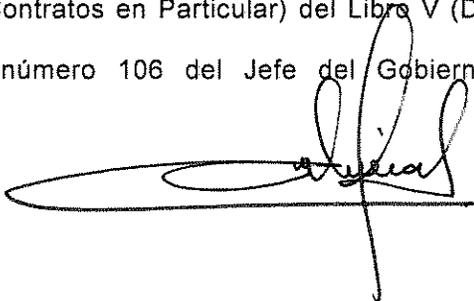


CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO: **DIDECO-02-101-2012-AI**

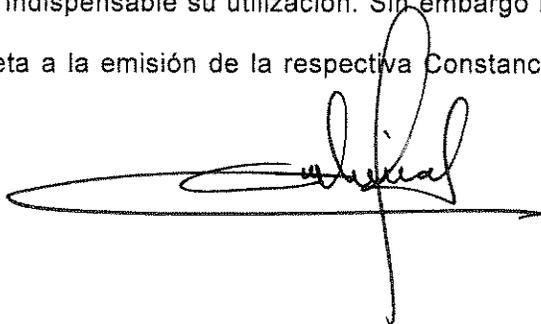
En la ciudad de Guatemala, el diecinueve (19) de abril de dos mil doce (2012) comparecemos: por una parte, el Licenciado **WALTER ARTURO CABRERA SOSA**, de cuarenta y tres (43) años de edad, casado, guatemalteco, Administrador de Empresas, de este domicilio. Me identifico con Cédula de Vecindad número de Orden: R guión diecinueve (R-19) y Registro: siete mil doscientos (7200), extendida por el Alcalde Municipal de Estandzuela, departamento de Zacapa. Actúo en mi calidad de Director de la Dirección de Servicios Administrativos (DISERSA) según lo acredito con mi nombramiento contenido en Acuerdo Ministerial número DIREH guión cero ochocientos sesenta y ocho guión dos mil doce (DIREH-0868-2012), de fecha uno (1) de marzo de dos mil doce (2012) y certificación del acta de toma de posesión del cargo número quince guión dos mil doce (15-2012), de fecha uno (1) de marzo de dos mil doce (2012), asentada en el folio número cuarenta y tres (43) del Libro de Actas de Hojas Movibles de la Dirección de Recursos Humanos autorizado por la Contraloría General de Cuentas bajo el registro L dos catorce mil ciento ocho (L2 14108). Comparezco por delegación de la Autoridad Nominadora del **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** para la suscripción del presente contrato que me fuera otorgada mediante Acuerdo Ministerial número cero setecientos catorce guión dos mil doce (0714-2012), de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil doce (2012). Señalo como lugar para recibir notificaciones o citaciones la sede del Ministerio de Educación ubicada en la sexta (6ª) calle uno guión ochenta y siete (1-87), zona diez (10) de esta ciudad. Por la otra parte, el señor **ANTONIO KOZINA MONROY**, de treinta y cuatro (34) años de edad, soltero, guatemalteco, estudiante, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con Cédula de Vecindad con número de Orden: A uno (A01) y de Registro: novecientos setenta y ocho mil quinientos ochenta y dos (978582), extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala, departamento de Guatemala. Actúo en mi calidad de Administrador Único y Representante Legal de la entidad denominada **INMOBILIARIA SUPERIOR, SOCIEDAD ANÓNIMA**, según lo acredito con el acta notarial de mi nombramiento, autorizada en esta ciudad el



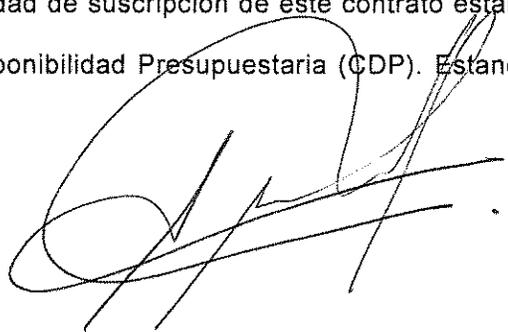
día uno (1) de junio de dos mil nueve (2,009) por el Notario Arturo Miranda Girón, mismo que quedó inscrito con fecha dos (2) de junio de dos mil nueve (2,009) en el Registro Mercantil General de la República con Número trescientos trece mil quinientos once (313511), Folio quinientos treinta y ocho (538), del Libro doscientos cuarenta (240), de Auxiliares de Comercio. Mi representada está inscrita en el Registro Mercantil General de la República con Número veinte mil quinientos treinta y ocho (20538), Folio treinta y ocho (38) del Libro noventa y cuatro (94), de Sociedades Mercantiles como lo acredito con fotocopia legalizada de la Patente de Comercio de Sociedad. La entidad que represento tiene asignado el Número de Identificación Tributaria **quinientos setenta y nueve mil quinientos sesenta y seis guión cuatro (579566-4)**. Señalo como lugar para recibir notificaciones en la catorce (14) avenida siete guión doce (7-12) zona catorce (14), Empresarial La Villa, bodega cuatro (4), de esta ciudad. Los otorgantes en lo sucesivo nos denominaremos "EL MINISTERIO" y "LA PARTE ARRENDADORA"; hacemos constar que somos de los datos de identificación personal indicados; que tuvimos a la vista la documentación relacionada; que nos encontramos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y que la calidad y/o representación con que actuamos 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 siguientes cláusulas: **PRIMERA: BASE LEGAL**. El presente contrato lo celebramos con base a los Artículos 1, 3, 44, numeral 2, subnumeral 2.1, 47, 48, 49 de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala; 21 y 26 de su Reglamento, Acuerdo Gubernativo número 1056-92, de fecha veintidós (22) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992) y, en lo que fuere aplicable supletoriamente regirán las normas establecidas en la Ley del Organismo Judicial, Decreto número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, así como las contenidas en el Título VII (Del Arrendamiento) de la Segunda Parte (De los Contratos en Particular) del Libro V (Del Derecho de Obligaciones) del Código Civil, Decreto-Ley número 106 del Jefe del Gobierno de la República. **SEGUNDA: JUSTIFICACIÓN Y**



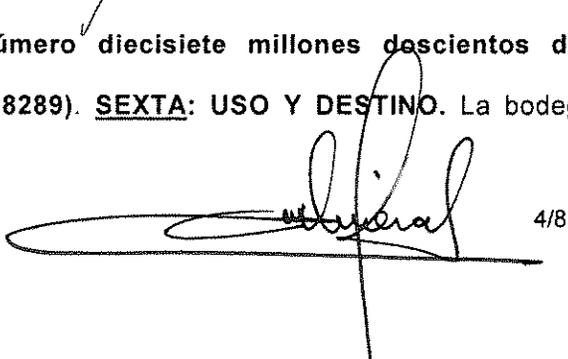
**CONVENIENCIA DE LA CONTRATACIÓN.** De conformidad con el artículo 21 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, al no contar con inmuebles propios o ser éstos insuficientes y/o inadecuados para el destino previsto, tal como obra en el expediente que sirve de base para la presente contratación, "EL MINISTERIO", a través de la Dirección de Servicios Administrativos (DISERSA) determinó tomar en arrendamiento el inmueble objeto del presente contrato, en la forma y condiciones que se mencionan más adelante, por ser conveniente a sus intereses y llenar además los requisitos y características idóneas para el cumplimiento del fin al que fue destinado y por no existir otra opción disponible que cumpliera con lo necesitado. **TERCERA: FACULTAD PARA ARRENDAR.** Yo, Antonio Kozina Monroy, en la calidad y representación con que actúo declaro que: **A)** Que mi representada es propietaria de un inmueble cuya nomenclatura actual es: **NOVENA (9ª.) AVENIDA, CERO GUIÓN SESENTA (0-60), COLONIA ALVARADO, ZONA DOS (2) DEL MUNICIPIO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA** y está inscrito en el Registro General de la Propiedad con número diez mil seis (10006), folio sesenta y siete (67), del libro setecientos trece (713) de Guatemala según consta en certificación del Registro General de la Propiedad que presento, de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil doce (2012); **B)** Que dicha finca está libre de gravámenes, anotaciones y/o limitaciones que puedan afectar los intereses de "EL MINISTERIO"; **C)** En dicho inmueble está construida una **BODEGA** que mi representada ha dado en **ARRENDAMIENTO** a "EL MINISTERIO". Las condiciones del arrendamiento de dicha bodega son las siguientes: **CUARTA: PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.** El plazo del arrendamiento, objeto del presente contrato, se deberá interpretar a favor de los contratantes dentro del período comprendido del **uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012)**. La determinación del uso de la citada bodega desde la fecha indicada, fue tomada por las autoridades de "EL MINISTERIO" que fungían en ese momento por considerar que era indispensable su utilización. Sin embargo la posibilidad de suscripción de este contrato estaba sujeta a la emisión de la respectiva Constancia de Disponibilidad Presupuestaria (CDP). Estando



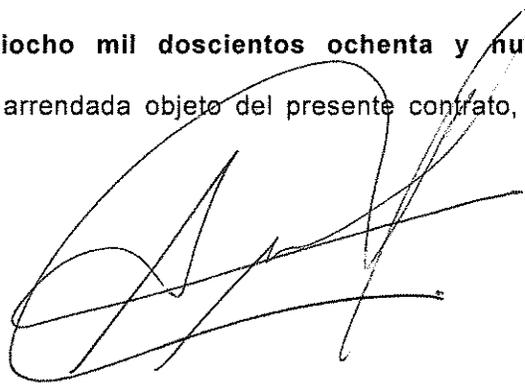
3/8



en la actualidad ya emitido dicho documento, se hace necesario suscribir este contrato para contar con un instrumento que reconozca las condiciones de la contratación, por lo que este contrato no deberá interpretarse de forma limitada o restringida y el efecto de su aprobación da lugar a la posibilidad de realizarse el o los pagos que correspondan. **QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.** A) **MONTO Y FORMA DE PAGO:** El precio total acordado por este arrendamiento es por la cantidad de **TRESCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS QUETZALES (Q.340,800.00)** que incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA). La cantidad anteriormente mencionada, será cancelada por "EL MINISTERIO" de la siguiente forma: UN PRIMER PAGO equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) y OCHO (8) PAGOS RESTANTES del DIEZ POR CIENTO (10%) CADA UNO, todos sobre el monto total del arrendamiento antes indicado. B) **LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS FACTURAS:** "LA PARTE ARRENDADORA" presentará, cuando se le indique, la o las facturas que correspondan en la Dirección de Servicios Administrativos (DISERSA), en la Planta Central de "EL MINISTERIO", lugar que es de su anterior conocimiento. C) **CONDICIONES DE PAGO:** El pago o los pagos que correspondan al arrendamiento se harán a través de la Tesorería Nacional por medio de transferencia de fondos en la cuenta que para el efecto proporcione "LA PARTE ARRENDADORA" mediante los procedimientos legales establecidos para el efecto. Todo pago se hará contra la presentación de las facturas correspondientes que presente oportunamente "LA PARTE ARRENDADORA" y están sujetos a las transferencias realizadas por el Ministerio de Finanzas Públicas a "EL MINISTERIO". D) **PARTIDAS PRESUPUESTARIAS:** Todo pago originado por este contrato de arrendamiento será cancelado con cargo a la partida presupuestaria que corresponda, según sea el caso; o las partidas que se creen, asignen o habiliten en el futuro para este concepto. **La Constancia de Disponibilidad Presupuestaria que sirve como base para la elaboración de este contrato es la número diecisiete millones dieciocho mil doscientos ochenta y nueve (17218289).** **SEXTA: USO Y DESTINO.** La bodega arrendada objeto del presente contrato, fue



4/8



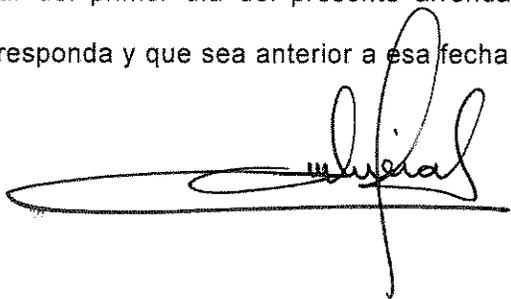
destinada a favor de la Dirección General de Evaluación e Investigación Educativa (DIGEDUCA) de "EL MINISTERIO", específicamente para realizar las actividades de embalaje, almacenamiento y digitación que se realizan como centro de operaciones de dicha Dirección.

**SÉPTIMA: OTRAS CONDICIONES. A) DESCRIPCIÓN DE LA BODEGA ARRENDADA:**

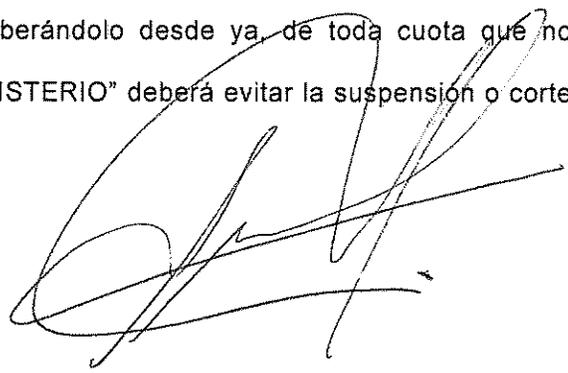
La bodega dada en arrendamiento tiene una extensión superficial de setecientos veintiocho punto cincuenta metros cuadrados (728.50m<sup>2</sup>) y de construcción tiene dos mil doscientos metros cuadrados (2,200m<sup>2</sup>) que están distribuidos en tres (3) pisos. En el primer y segundo pisos hay separaciones con malla alta para la colocación ordenada de los bienes a resguardar. La bodega posee además un área de recepción y una de comedor. Para la iluminación del segundo y del tercer piso hay tres (3) rieles de lámparas de gas neón de aproximadamente dieciocho (18) metros de largo cada riel; un riel ilumina el segundo piso y dos rieles paralelos iluminan el tercero. La bodega posee doce (12) sanitarios. Cuenta con una cisterna de cien mil (100,000) litros de capacidad y bomba hidroneumática; posee un área específica para carga y descarga y un montacargas instalado a manera de elevador con una capacidad de dos (2) toneladas que se usa para subir y bajar los bienes dentro de la bodega. En el interior hay tres (3) parqueos. Todas las instalaciones se encuentran en buen estado de utilización.

**B) DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS EN LA BODEGA ARRENDADA:**

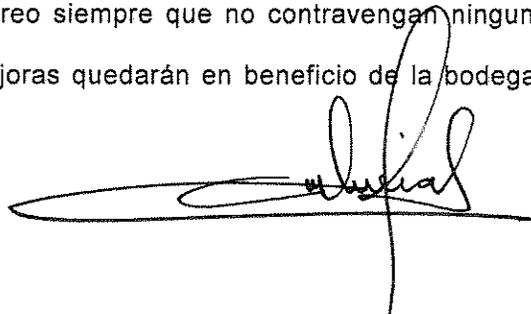
La bodega dada en arrendamiento cuenta con servicio de energía eléctrica, agua potable y el derecho a utilizar tres (3) líneas telefónicas identificadas con los números veintidós millones quinientos siete mil cincuenta y cuatro (22507054); veintidós millones quinientos siete mil cincuenta y tres (22507053) y veintidós millones quinientos siete mil sesenta y tres (22507063) otorgadas por la entidad Telecomunicaciones de Guatemala, Sociedad Anónima (TELGUA). "LA PARTE ARRENDADORA" hace constar que el pago de dichos servicios NO ESTÁ INCLUIDO EN EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO pero corre a cuenta de "EL MINISTERIO", a partir del primer día del presente arrendamiento, liberándolo desde ya, de toda cuota que no corresponda y que sea anterior a esa fecha. "EL MINISTERIO" deberá evitar la suspensión o corte



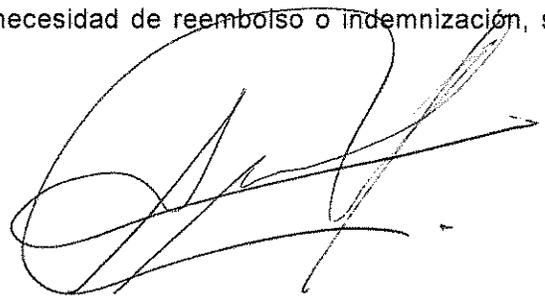
5/8



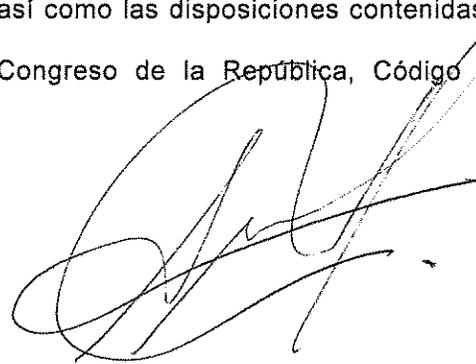
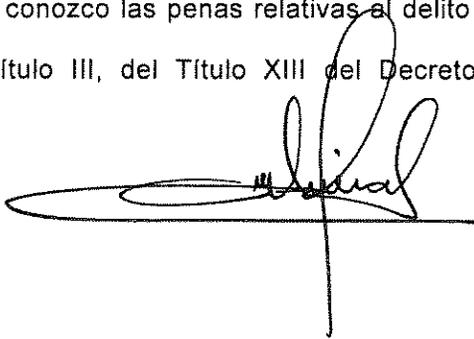
de los mismos, caso contrario será responsable por su reinstalación. "LA PARTE ARRENDADORA" se compromete a informar oportunamente y por escrito a "EL MINISTERIO" si, por cualquier razón, hubiere sustitución o cambios relacionados con los números de control de los servicios mencionados anteriormente, a fin de no afectar el pago de los mismos. **C) TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO:** "EL MINISTERIO" se reserva el derecho de terminar el presente contrato, sin responsabilidad de su parte, en el momento en que ya no se justifique continuar con el arrendamiento; debiendo en todo caso, dar aviso a "LA PARTE ARRENDADORA" con al menos TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO de anticipación a la fecha efectiva de devolución y permitirá que la bodega sea visitada por cualquier posible arrendatario hasta su efectiva desocupación. No obstante lo anterior, las partes acuerdan que la devolución podrá hacerse sin necesidad de dicho aviso por motivos de fuerza mayor, necesidad o acuerdo mutuo; **D) PROHIBICIONES Y CONDICIONES ESPECIALES:** "EL MINISTERIO" no podrá darle a la bodega dada en arrendamiento, fines o usos distintos de lo convenido, salvo pacto en contrario. No podrá subarrendarla y responderá por cualquier daño o perjuicio causado a su estructura o sus instalaciones, que provengan de hechos, acciones u omisiones causados por negligencia, descuido, mal uso o por cualquier otra razón imputable a "EL MINISTERIO" de manera directa o indirecta. "EL MINISTERIO" no podrá introducir mejoras que afecten la estructura de lo arrendado sin contar con la debida autorización, por escrito, de "LA PARTE ARRENDADORA". "EL MINISTERIO", de manera directa o indirecta, sus empleados, dependientes o terceras personas, tienen además prohibido realizar cualquier tipo de actividad que ponga en riesgo la salud o integridad de sus habitantes; **E) REPARACIONES y MEJORAS:** "EL MINISTERIO", deberá realizar las reparaciones que sean necesarias y que le sean imputables por el uso o goce de la bodega dada en arrendamiento. Podrá hacer también todas las mejoras que sean necesarias, útiles y de recreo siempre que no contravengan ninguna prohibición estipulada en este contrato. Todas las mejoras quedarán en beneficio de la bodega sin necesidad de reembolso o indemnización, salvo



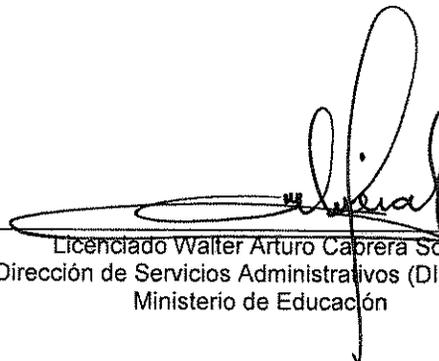
6/8



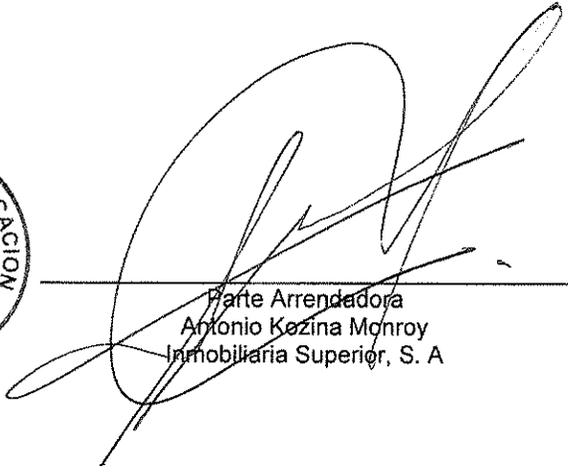
aquellas que fuere posible remover sin dañar su estructura. **F) DEVOLUCIÓN:** "EL MINISTERIO", se obliga a devolver la bodega y servicios en el estado de habitabilidad y de uso en el que se le entregaron. **OCTAVA: OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDADORA.** Además de cualquier otra disposición legal que sea aplicable, "LA PARTE ARRENDADORA" se compromete a hacer todas las reparaciones normales o extraordinarias que sean pertinentes en la bodega o los servicios con los que cuenta, que le sean imputables, con el objeto de conservar las condiciones originales pactadas y no afectar el uso o goce pacífico de dicha bodega y servicios. Además es su responsabilidad tomar las acciones que sean pertinentes, a fin de conservar las condiciones de habitabilidad, comodidad y seguridad del edificio. "LA PARTE ARRENDADORA" también se obliga a hacer las reparaciones que provengan de fuerzas de la naturaleza o de actos, hechos y casos fortuitos o intencionales que sean ajenos y no imputables a "EL MINISTERIO". **NOVENA: SUJECIÓN DE LAS PARTES A LAS LEYES DE LA REPÚBLICA Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Las partes contratantes nos sometemos expresamente a las leyes de la República de Guatemala en todo lo relacionado a este contrato y expresamente convenimos que, cualquier diferencia o reclamación que surgiere entre nosotros derivadas del mismo, será resuelta directamente con carácter conciliatorio en un lapso de quince (15) días hábiles contados a partir del momento en que cualquiera de nosotros ponga en conocimiento por escrito la inconformidad; pero si no se logra resolver la misma, se dirimirá sometiéndola a la jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 102 de la Ley de Contrataciones del Estado. **DÉCIMA: APROBACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato deberá ser aprobado mediante Acuerdo Ministerial de conformidad con lo que establece el artículo 48 de la Ley de Contrataciones del Estado y 21 de su Reglamento. **DÉCIMA PRIMERA: DEL COHECHO.** Yo, Antonio Kozina Monroy, en la calidad y representación 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 Decreto 17-73 del Congreso de la República, Código Penal.



Adicionalmente, conozco las normas jurídicas que facultan a la Autoridad Superior de "EL MINISTERIO" para aplicar las sanciones administrativas que pudieran corresponderle a mi representada, incluyendo su inhabilitación en el Sistema GUATECOMPRAS. **DÉCIMA SEGUNDA: LECTURA Y ACEPTACIÓN DEL CONTRATO.** Los otorgantes, en forma expresa, hacemos constar que hemos leído el presente contrato y enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo aceptamos en todas y cada una de sus partes, ratificamos y firmamos en ocho (8) hojas de papel membretado del Ministerio de Educación, tamaño carta.

  
Licenciado Walter Arturo Cabrera Sosa  
Dirección de Servicios Administrativos (DISER)  
Ministerio de Educación

  
MINISTERIO DE EDUCACION  
DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS  
GUATEMALA, C.A.

  
Parte Arrendadora  
Antonio Kozina Monroy  
Inmobiliaria Superior, S. A