

# MINISTERIO DE EDUCACION

ACUERDO MINISTERIAL NÚMERO 2940-2012

GUATEMALA, 28 DE SEPTIEMBRE DE 2012

Guatemala, C. A.

LA MINISTRA DE EDUCACIÓN

## CONSIDERANDO:

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

## CONSIDERANDO:

Que, la **Dirección de Servicios Administrativos (DISERSA)**, ha solicitado la aprobación de la Modificación Número Uno (1) del Contrato Administrativo de Arrendamiento: **DIDECO-06-101-2012-AI**, de fecha **28 de septiembre de 2012**, suscrita 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 **Alejandro Valenzuela Rivera**, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal de la entidad **APARTAMENTOS VALSARI, SOCIEDAD ANÓNIMA**, propietaria del inmueble objeto de arrendamiento.

## 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 cinco (5) cláusulas de que consta la Modificación Número Uno (1) del Contrato Administrativo de Arrendamiento: **DIDECO-06-101-2012-AI**, de fecha **28 de septiembre de 2012**, específicamente la literal **D)** de la cláusula **Tercera** y las literales **A) y B)** de la cláusula **Séptima**, haciéndose constar que todas las demás condiciones del contrato original subsisten. Los demás pormenores se detallan en la Modificación del contrato administrativo en referencia y que forman parte integral del presente instrumento.

**Artículo 2.** Por la Modificación realizada al 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 3.** El presente acuerdo entra a regir inmediatamente.

## COMUNÍQUESE



*Cynthia Carolina del Águila Mendizábal*  
CINTHYA CAROLINA DEL ÁGUILA MENDIZÁBAL

*Alfredo Gustavo García Archila*  
ALFREDO GUSTAVO GARCÍA ARCHILA  
VICEMINISTRO DE EDUCACIÓN



*[Handwritten signature]*

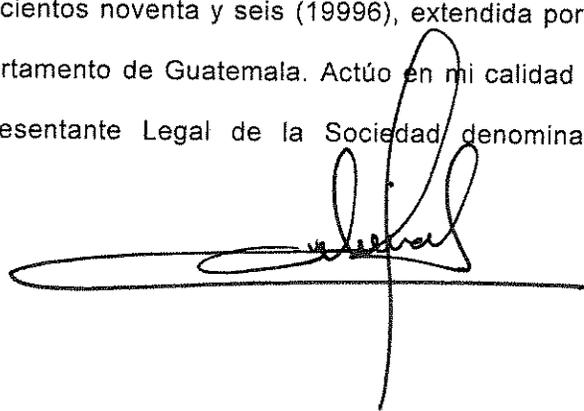
*[Handwritten mark]*

#  
23

### MODIFICACIÓN NÚMERO UNO (1)

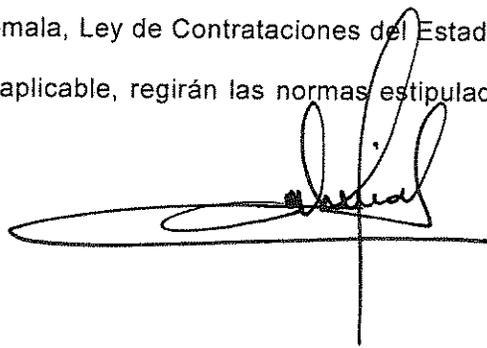
#### AL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO: DIDECO-06-101-2012-AI

En la ciudad de Guatemala, el veintiocho (28) de septiembre 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 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 **ALEJANDRO VALENZUELA RIVERA**, de cuarenta y tres (43) años de edad, casado, guatemalteco, ejecutivo, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con Cédula de Vecindad con número de Orden A guión uno (A-1) y de Registro: diecinueve mil novecientos noventa y seis (19996), extendida por el Alcalde Municipal de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala. Actúo en mi calidad de Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal de la Sociedad denominada **APARTAMENTOS VALSARI, SOCIEDAD**



77  
22

**ANÓNIMA**, lo que acredito con fotocopia debidamente legalizada del acta notarial de mi nombramiento, autorizada en esta ciudad el día cinco (5) de octubre de dos mil once (2011) por la Notaria Ana Rosa Luarca Saracho e inscrito con fecha doce (12) de octubre de dos mil once (2011) en el Registro Mercantil General de la República con el número trescientos sesenta y cuatro mil seiscientos setenta y seis (364676), folio treinta y dos (32), del libro doscientos noventa y dos (292), de Auxiliares de Comercio. Mi representada está inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número tres mil setecientos cuarenta y uno (3741), folio treinta y tres (33) del libro veinticuatro (24), de Sociedades Mercantiles, según lo acredito con fotocopia simple de la Patente de Comercio de Sociedad donde consta lo anteriormente consignado y que corroboro con fotocopia legalizada de Reporte de Sociedades, extendido el diez (10) de enero de dos mil doce (2012), por el Registro antes indicado. La entidad que represento tiene asignado el Número de Identificación Tributaria **ciento veintinueve mil seiscientos cuatro guión tres (129604-3)**. Señalo como lugar para recibir notificaciones, citaciones o emplazamientos la sexta (6ª.) calle, uno guión treinta y seis (1-36), zona diez (10), de esta ciudad, noveno (9º.) nivel, oficina novecientos dos (902) del llamado "Edificio Valsari". 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 de la presente **MODIFICACIÓN DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA: BASE LEGAL.** El presente contrato lo suscribimos con fundamento en el artículo 1578 del Código Civil. Los artículos 1, 3, 44, numeral 2, subnumeral 2.1, 47, 48 y 49 del Decreto 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado; 21 y 26 del Reglamento de la Ley citada y en lo que fuere aplicable, regirán las normas estipuladas en la Ley del Organismo Judicial y las contenidas



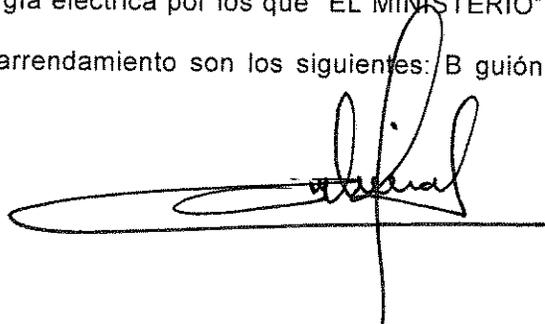
LA  
21

en el Libro Quinto, Segunda Parte, Título VII, Capítulos I al VI del Código Civil, que se refiere al Contrato de Arrendamiento en general.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES. A)** Con fecha veintitrés (23) de mayo de dos mil doce (2012) los comparecientes suscribimos el contrato administrativo de arrendamiento: **DIDECO-06-101-2012-AI**, aprobado por Acuerdo Ministerial número un mil cuatrocientos treinta y seis guión dos mil doce (1436-2012) de fecha veintitrés (23) de mayo de dos mil doce (2012) por medio del cual "LA PARTE ARRENDADORA" dio en arrendamiento a "EL MINISTERIO" dieciséis (16) oficinas y una (1) bodega identificadas como: **doscientos uno (201), doscientos dos (202), doscientos tres (203), doscientos cuatro (204) trescientos tres (303), cuatrocientos dos (402), cuatrocientos cuatro (404), seiscientos uno (601), setecientos uno (701), setecientos tres (703), setecientos cuatro (704), ochocientos uno (801), ochocientos dos (802), ochocientos tres (803), ochocientos cuatro (804), y novecientos tres (903) y bodega dos (2)** del "EDIFICIO VALSARI", ubicado en la sexta (6ª.) calle, uno guión treinta y seis (1-36), zona diez (10), de esta ciudad, según los términos y demás condiciones pactados en el contrato antes indicado. **B)** Por convenir enteramente a nuestros intereses las partes hemos acordado mutuamente hacer un intercambio de las oficinas **DOSCIENTOS UNO, TRESCIENTOS TRES, CUATROCIENTOS DOS y SEISCIENTOS UNO (201, 303, 402 y 601)** por las oficinas **QUINIENTOS UNO, QUINIENTOS DOS, QUINIENTOS TRES y QUINIENTOS CUATRO (501, 502, 503 y 504)** que para los efectos del arrendamiento original, cumplen con las características requeridas por "EL MINISTERIO" y serán entregadas por el mismo valor que las primeras mencionadas, subsistiendo las demás condiciones del contrato original. **C)** La sustitución se realizará así: El día **treinta (30) de septiembre de dos mil doce (2012)** "EL MINISTERIO" entregará a entera satisfacción de "LA PARTE ARRENDADORA" las oficinas **doscientos uno (201), trescientos tres (303), cuatrocientos dos (402) y seiscientos uno (601)**. A cambio de las mismas y a partir del **uno (1) de octubre de dos mil doce (2012)** "LA PARTE ARRENDADORA" entregará a la Dirección de Servicios Administrativos (DISERSA), las llaves de las oficinas **quinientos uno (501),**

68  
20

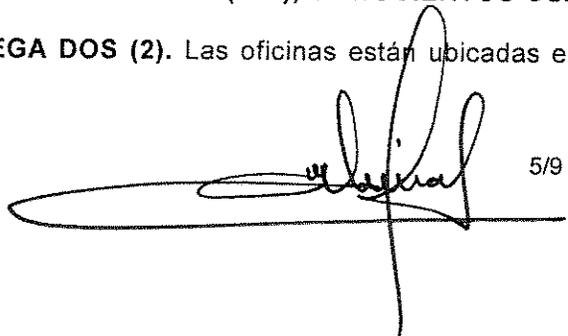
quinientos dos (502), quinientos tres (503) y quinientos cuatro (504) en buen estado de utilización.

D) Dentro del contrato de arrendamiento antes indicado se menciona que "EL MINISTERIO" sería responsable del pago del servicio de energía eléctrica que utilizaría por el uso de las oficinas arrendadas. Dicho servicio, a favor de "EL MINISTERIO", es controlado por medio de catorce (14) contadores allí especificados (no dieciséis como incorrectamente se indicó en el contrato original). Así también sería responsable por el pago del servicio de telefonía fija, controlado a través de veintisiete (27) líneas telefónicas a su disposición. En relación a estos servicios básicos, el intercambio de oficinas necesariamente provocará SUSTITUCIÓN DE CUATRO (4) CONTADORES de energía eléctrica por OTROS CUATRO (4) DIFERENTES y también la DEVOLUCIÓN DE CUATRO (4) LÍNEAS TELEFÓNICAS. A cambio de esto, "LA PARTE ARRENDADORA" pondrá a disposición de "EL MINISTERIO" TRES (3) LÍNEAS TELEFÓNICAS DISTINTAS, habiendo acordado las partes que dicha devolución se hará juntamente con las oficinas, en el entendido que los pagos por los consumos relacionados con los contadores y las líneas telefónicas que se indican a continuación, se harán hasta el treinta (30) de septiembre de dos mil doce (2012) quedando así, cancelada toda cuota pendiente. Por consiguiente, los cuatro (4) contadores por los que "EL MINISTERIO" dejará de ser responsable a partir de la fecha antes indicada son los siguientes: H guión cincuenta y nueve mil doscientos (H-59200), A guión setenta mil ochenta y uno (A-70081), A guión ochenta y cinco mil seiscientos veinticinco (A-85625) y A guión noventa y un mil sesenta (A-91060) y las cuatro (4) líneas telefónicas son las así numeradas: veintitrés millones seiscientos veintitrés mil quinientos ochenta y uno (23623581), veintitrés millones seiscientos veintitrés mil quinientos sesenta y cuatro (23623564), veintitrés millones trescientos veinticinco mil noventa y cuatro (23325094), veintitrés millones seiscientos veintidós mil cuatrocientos treinta y ocho (23622438). A partir del uno (1) de octubre de dos mil doce (2012), los cuatro (4) contadores de energía eléctrica por los que "EL MINISTERIO" se hará responsable hasta la finalización del plazo del arrendamiento son los siguientes: B guión treinta y cuatro mil ciento diecisiete (B-34117), L



--	--	--	--

guión quince mil cincuenta (L-15050), A guión treinta y cinco mil cuatrocientos veintidós (A-35422), B guión cincuenta y cuatro mil ochocientos cinco (B-54805); y las tres (3) nuevas líneas telefónicas son las numeradas como: Veintitrés millones trescientos cuarenta y ocho mil trescientos treinta y tres (23348333), veintitrés millones trescientos veintidós mil doscientos ochenta y tres (23322283) y veintitrés millones seiscientos veintidós mil cuatrocientos cincuenta y siete (23622457). **E)** El intercambio de oficinas también provocará cambios relacionados con el número de parqueos a disposición de "EL MINISTERIO", que originalmente ascendía a diecisiete (17) parqueos –once (11) en el exterior y seis (6) en el sótano del edificio–. Con el cambio solicitado, "EL MINISTERIO" contará ahora con dieciocho (18) parqueos –dieciséis (16) ubicados en el exterior y dos (2) en el sótano del edificio–. **F)** Originalmente también se indicó que "EL MINISTERIO" tendría treinta y un (31) servicios sanitarios completos a su disposición. Con el cambio a realizarse ahora tendrá treinta (30) servicios sanitarios completos. **TERCERA: MODIFICACIONES.** En virtud de lo anterior, las partes contratantes de mutuo acuerdo, convenimos en modificar parcialmente el contrato administrativo de arrendamiento: **DIDECO-06-101-2012-AI.** Específicamente la *literal D) de la cláusula Tercera* y las *literales A) y B) de la cláusula Séptima.* **PRIMERA MODIFICACIÓN.** En adelante, la *literal D) de la cláusula Tercera* del contrato indicado deberá leerse e interpretarse de la siguiente manera: "[...] **D)** Que en la dirección antes indicada está construido un edificio llamado "EDIFICIO VALSARI". Del mismo, mi representada ha dado en ARRENDAMIENTO a "EL MINISTERIO" dieciséis (16) oficinas y una (1) bodega identificadas como: **DOSCIENTOS DOS (202), DOSCIENTOS TRES (203), DOSCIENTOS CUATRO (204), CUATROCIENTOS CUATRO (404), QUINIENTOS UNO (501), QUINIENTOS DOS (502), QUINIENTOS TRES (503), QUINIENTOS CUATRO (504), SETECIENTOS UNO (701), SETECIENTOS TRES (703), SETECIENTOS CUATRO (704), OCHOCIENTOS UNO (801), OCHOCIENTOS DOS (802), OCHOCIENTOS TRES (803), OCHOCIENTOS CUATRO (804), y NOVECIENTOS TRES (903)** y la **BODEGA DOS (2).** Las oficinas están ubicadas en el segundo, cuarto, quinto, séptimo, octavo y



46  
78

noveno piso, respectivamente y la bodega en el área de parqueo interno del Edificio. Las oficinas: **doscientos tres, doscientos cuatro, setecientos tres, ochocientos dos y ochocientos tres (203, 204, 703, 802 y 803)** tienen una área de ciento veintidós metros cuadrados (122m<sup>2</sup>) cada una. La oficina: **doscientos dos (202)** tienen una área de ciento diecinueve metros cuadrados (119m<sup>2</sup>). Las oficinas: **quinientos uno, quinientos dos, quinientos tres y quinientos cuatro (501, 502, 503 y 504)** tienen, en conjunto, un área de quinientos cinco metros cuadrados (505m<sup>2</sup>). Las oficinas: **cuatrocientos cuatro, setecientos uno, setecientos cuatro, ochocientos uno y ochocientos cuatro (404, 701, 704, 801, 804)** tienen una área de ciento veinticuatro metros cuadrados (124m<sup>2</sup>) cada una. La oficina **novocientos tres (903)** tiene un área de ciento setenta y dos metros cuadrados (172m<sup>2</sup>). La **bodega dos (2)** un área de ochenta y nueve metros cuadrados (89m<sup>2</sup>). Se hace mención que dentro de la renta se incluye el derecho a utilizar **dieciocho (18) parqueos** en el exterior y en el sótano del edificio, distribuidos así: **dieciséis (16) parqueos en el exterior del edificio y dos (2) en el sótano**. La distribución o asignación de los parqueos quedará a discreción de "EL MINISTERIO". Las condiciones del arrendamiento son las siguientes: [...].

**SEGUNDA MODIFICACIÓN.** En adelante, las literales **A) y B)** de la **cláusula Séptima** del contrato indicado deberán leerse e interpretarse de la siguiente manera: "[...] **A) DESCRIPCIÓN DE LAS OFICINAS ARRENDADAS:** Las oficinas arrendadas están construidas de block y tienen todas sus paredes repelladas y pintadas. El techo es de concreto y poseen cielo falso. En conjunto "EL MINISTERIO" tendrá a su disposición treinta (30) servicios sanitarios completos (de los cuales ocho (8) cuentan además con área de ducha) describiéndose de esta manera: Las oficinas **doscientos dos (202), doscientos tres (203), doscientos cuatro (204) y cuatrocientos cuatro (404)** cuentan cada una con dos (2) servicios sanitarios con ducha. Las oficinas **quinientos uno (501), quinientos dos (502), quinientos tres (503) y quinientos cuatro (504)** cuentan, en su conjunto, con cinco (5) servicios sanitarios completos. El área total está tabicada y dividida en treinta (30) ambientes. Las oficinas **setecientos uno (701), setecientos tres (703), setecientos**

65

17

cuatro (704), ochocientos tres (803), ochocientos cuatro (804) y novecientos tres (903) cuentan, cada una, con dos (2) servicios sanitarios. La oficina **ochocientos dos (802)** cuenta con tres (3) servicios sanitarios que están compartidos con la **ochocientos uno (801)**. Por aparte, la **Bodega Dos (2)** no cuenta con servicios básicos pagados por "EL MINISTERIO", ni servicios sanitarios. Teniendo en cuenta que el objeto del arrendamiento es para uso de oficinas, se aclara que la mención de las duchas es puramente descriptiva; no necesariamente significa que funcionen como tales. El término "servicio sanitario completo" deberá entenderse como servicio sanitario con inodoro y lavamanos. **B) DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS EN LAS OFICINAS ARRENDADAS:** Las oficinas arrendadas se otorgan con servicio de **ENERGÍA ELÉCTRICA** con catorce (14) contadores de control identificados como: B guión treinta y cuatro mil ciento diecisiete (B-34117), L guión quince mil cincuenta (L-15050), A guión treinta y cinco mil cuatrocientos veintidós (A-35422), B guión cincuenta y cuatro mil ochocientos cinco (B-54805), A guión setenta y nueve mil setecientos setenta (A-79770), A guión sesenta y nueve mil ciento cuarenta y siete (A-69147), A guión sesenta y nueve mil ciento cuarenta y cinco (A-69145), F guión once mil novecientos veintidós (F-11922), G guión diecinueve mil setecientos sesenta y cinco (G-19765), A guión noventa y siete mil setecientos treinta y seis (A-97736), L guión dieciocho mil ochocientos noventa y cuatro (L-18894), L guión quince mil cuarenta y nueve (L-15049), K guión sesenta y dos mil setecientos noventa y tres (K-62793), B guión treinta y siete mil cuatrocientos veintisiete (B-37427). **VEINTISÉIS (26) LÍNEAS TELEFÓNICAS** de Telecomunicaciones de Guatemala, S. A. números: Veintitrés millones trescientos cuarenta y ocho mil trescientos treinta y tres (**23348333**), veintitrés millones trescientos veintidós mil doscientos ochenta y tres (**23322283**), veintitrés millones seiscientos veintidós mil cuatrocientos cincuenta y siete (**23622457**), veintitrés millones trescientos cuarenta y siete mil trescientos sesenta y ocho (**23347368**), veintitrés millones trescientos cuarenta y siete mil quinientos setenta y cinco (**23347575**), veintitrés millones seiscientos veintitrés mil quinientos ochenta y tres (**23623583**), veintitrés millones seiscientos

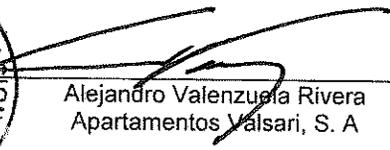
veintitrés mil quinientos noventa y cuatro (23623594), veintitrés millones trescientos cuarenta y siete mil doscientos cincuenta y cinco (23347255), veintitrés millones seiscientos veintitrés mil quinientos sesenta y ocho (23623568), veintitrés millones seiscientos veintitrés mil quinientos setenta y ocho (23623578), veintitrés millones trescientos doce mil ciento cincuenta (23312150), veintitrés millones trescientos veinticinco mil doscientos ochenta y dos (23325282), veintitrés millones seiscientos veintitrés mil quinientos sesenta y nueve (23623569), veintitrés millones trescientos once mil ciento ochenta y siete (23311187), veintitrés millones trescientos diecinueve seiscientos setenta y uno (23319671) veintitrés millones trescientos cuarenta y dos mil ciento ochenta y seis (23342186), veintitrés millones trescientos cuarenta y dos mil ciento ochenta y cinco (23342185), veintitrés millones seiscientos veintitrés mil quinientos setenta y tres (23623573), veintitrés millones trescientos cuarenta y un mil doscientos noventa (23341290), veintitrés millones seiscientos veinticuatro mil novecientos ochenta y siete (23624987), veintitrés millones seiscientos veintitrés mil quinientos setenta y uno (23623571), veintitrés millones seiscientos veintitrés mil quinientos setenta (23623570), veintitrés millones trescientos dieciséis mil doscientos tres (23316203), veintitrés millones seiscientos veintitrés mil quinientos ochenta (23623580), veintitrés millones trescientos dieciséis mil doscientos cincuenta y cuatro (23316254) y veintitrés millones trescientos catorce mil ochenta y cinco (23314085). Las líneas telefónicas mencionadas podrán ser trasladadas a cualquier otra oficina arrendada por "EL MINISTERIO" dentro del "Edificio Valsari", a su conveniencia, pero cualquier cambio deberá acordarse previamente por escrito entre las partes. "LA PARTE ARRENDADORA" hace constar que el pago de los servicios de energía eléctrica y líneas de teléfono NO ESTÁ INCLUIDO EN EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO, pero corre a cuenta de "EL MINISTERIO", quien deberá evitar la suspensión o corte de los mismos, caso contrario será responsable por su reinstalación o reparación. "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 del servicio de energía

67  
15

eléctrica y líneas telefónicas mencionados anteriormente, a fin de no afectar el pago de los mismos. "EL MINISTERIO" deberá pagar también por el servicio de extracción de basura. "LA PARTE ARRENDADORA" hace constar que, dentro del precio del arrendamiento otorgará el servicio de agua potable, mantenimiento de los ascensores y áreas comunes; [...]". **CUARTA: EFECTOS.** La presente modificación deberá ser aprobada mediante el Acuerdo Ministerial correspondiente y surtirá sus efectos, a partir del **UNO (1) DE OCTUBRE DE DOS MIL DOCE (2012)**. Convenimos además los otorgantes que todas las demás condiciones, derechos y obligaciones contenidas en el contrato principal permanecerán sin modificación alguna. **QUINTA:** En los términos relacionados y en la calidad con que actuamos, procedemos a dar lectura al presente instrumento y enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos, en nueve (9) hojas de papel tamaño carta con membrete del Ministerio de Educación, impresas únicamente en su anverso.

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



  
Alejandro Valenzuela Rivera  
Apartamentos Valsari, S. A