

# MINISTERIO DE EDUCACION

ACUERDO MINISTERIAL NÚMERO 1434-2012

Guatemala, C. A.

GUATEMALA, 23 DE MAYO 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 GALERÍAS REFORMA, SOCIEDAD ANÓNIMA el contrato de arrendamiento de las oficinas identificadas con los números: 801, 802, 803, 804, 805 y 806 del "Edificio Galerías Reforma" ubicado en Avenida La Reforma, 8-60, zona 9, de la ciudad de Guatemala, para el funcionamiento 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 continuaron utilizando dichas oficinas 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 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-03-101-2012-AI, de fecha 23 de mayo 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 Eduardo René Cabrera Solano, en su calidad de Mandatario General con Clausula Especial con Representación de la entidad GALERÍAS REFORMA, 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-03-101-2012-AI
Parte Arrendante:	Galerías Reforma, Sociedad Anónima, representada por el señor Eduardo René Cabrera Solano en su calidad de Mandatario General con Clausula Especial con Representación de la propietaria.
Dirección del Inmueble:	Avenida La Reforma, 8-60, zona 9, de la ciudad de Guatemala.
Destino del Inmueble:	Dirección General de Evaluación e Investigación Educativa (DIGEDUCA).
Valor total del contrato:	Q.574,020.00.

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



CINTHYA CAROLINA DEL ÁGUILA MENDIZÁBAL

ALFREDO GUSTAVO GARCÍA ARCHILA  
VICEMINISTRO DE EDUCACIÓN



**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO: DIDECO-03-101-2012-AI**

En la ciudad de Guatemala, el veintitrés (23) de mayo 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, **EDUARDO RENÉ CABRERA SOLANO**, de cuarenta y tres (43) años de edad, casado, guatemalteco, Abogado y Notario, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con la cédula de vecindad con número de orden A guión uno (A-1) y de registro setecientos sesenta y siete mil setecientos veintitrés (767723), extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala, departamento de Guatemala. Actúo en mi calidad de Mandatario General con Clausula Especial con Representación de la entidad denominada: **GALERÍAS REFORMA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, calidad que acredito con fotocopia legalizada del Primer Testimonio de la Escritura Pública número sesenta y dos (62), autorizada en esta ciudad el día veintisiete (27) de agosto de dos mil diez (2010) por la Notario Rita



*[Handwritten signatures and initials]*

María Castejón Rodríguez, inscrito con fecha catorce (14) de septiembre de dos mil diez (2010) en el Registro Electrónico de Poderes del Archivo General de Protocolos del Organismo Judicial a la inscripción número uno (1) del Poder doscientos tres mil cuatrocientos diez guión E (203410-E). Mi representada está inscrita en el Registro Mercantil General de la República con número cinco mil cuatrocientos cuarenta y siete (5447), Folio doscientos (200), del Libro treinta y dos (32), de Sociedades Mercantiles, según lo acredito con fotocopia autenticada de la Patente de Comercio de Sociedad. La entidad que represento tiene asignado el Número de Identificación Tributaria **ciento cincuenta y cuatro mil noventa y nueve guión ocho (154099-8)**. Señalo como lugar para recibir notificaciones, citaciones o emplazamientos la Avenida La Reforma, ocho guión sesenta (8-60), zona nueve (9), de esta ciudad, local seiscientos dos (602) interior del Edificio Galerías Reforma. Los otorgantes en lo sucesivo nos denominaremos "EL MINISTERIO" y "LA PARTE ARRENDADORA"; respectivamente, 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



*[Handwritten signatures and initials]*

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 varias oficinas del 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 fueron destinadas dichas oficinas y por no existir otra opción disponible en el área, que cumpla con lo necesitado. **TERCERA: FACULTAD PARA ARRENDAR.** Yo, Eduardo René Cabrera Solano, en la calidad y representación con que actúo declaro que: **A)** Que mi representada es propietaria de un **EDIFICIO** ubicado en la **AVENIDA LA REFORMA, 8-60, ZONA 9, DE ESTA CIUDAD** en donde se encuentra enclavado el inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad al número de; finca: ciento ochenta y uno (181), folio ciento ochenta y uno (181), del libro sesenta y dos (62) de Propiedad Horizontal, correspondiente al nivel ocho (8) de la Torre II, según consta en certificación del Registro General de la Propiedad que presento, de fecha ocho (8) de marzo de dos mil doce (2012) (ver en la misma folio 216 del libro indicado); **B)** Que la propiedad está libre de gravámenes, anotaciones y/o limitaciones que puedan afectar los intereses de "EL MINISTERIO"; **C)** El edificio es conocido como "**EDIFICIO GALERÍAS REFORMA**". Del mismo, mi representada ha dado en **ARRENDAMIENTO** a "EL MINISTERIO" las oficinas números: **OCHOCIENTOS UNO (801), OCHOCIENTOS DOS (802), OCHOCIENTOS TRES (803), OCHOCIENTOS CUATRO (804), OCHOCIENTOS CINCO (805) y OCHOCIENTOS SEIS (806)**. El arrendamiento de dichas oficinas incluye el derecho a utilizar **NUEVE (9) PARQUEOS** ubicados en el sótano cero cero (00), en bloques para tres (3) vehículos cada uno. Las condiciones del arrendamiento 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 las oficinas citadas del "Edificio Galerías Reforma" desde la fecha indicada, fue tomada por las autoridades de "EL MINISTERIO" que fungían en ese momento por



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

73

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 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 **QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL VEINTE QUETZALES (Q.574,020.00)** que incluye el Impuesto

al Valor Agregado (IVA). La cantidad anteriormente mencionada, será cancelada por "EL MINISTERIO" de la siguiente forma: UN PRIMER PAGO de ciento noventa y un mil trescientos cuarenta quetzales

(Q.191,340.00) y OCHO (8) PAGOS RESTANTES de cuarenta y siete mil ochocientos treinta y cinco quetzales (Q.47,835.00) 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**

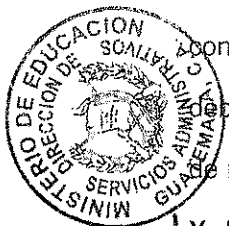
**DE PAGO:** El pago o los pagos que correspondan al arrendamiento se harán a través de la Tesorería Nacional por medio de transferencia de fondos en la cuenta que para el efecto proporcione "LA PARTE

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 doscientos treinta y un mil cuatrocientos once (17231411). **SEXTA:****



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**USO Y DESTINO.** Las oficinas arrendadas objeto del presente contrato, fueron destinadas para el uso y/o funcionamiento de la **DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN E INVESTIGACIÓN EDUCATIVA (DIGEDUCA)**, de "EL MINISTERIO". Cualquier otra Unidad Ejecutora de "EL MINISTERIO" podrá ser



ubicada allí, si así fuera eventualmente necesario, a su entera discreción. **SÉPTIMA: OTRAS**

**CONDICIONES. A) DESCRIPCIÓN DE LAS OFICINAS ARRENDADAS:** Las oficinas dadas en

arrendamiento se encuentran en el octavo (8º.) nivel de la Torre Dos (II) del edificio antes indicado; en conjunto tienen una extensión superficial de setecientos setenta y dos metros con cuarenta y cuatro centímetros cuadrados (772.44m<sup>2</sup>); en dicha área hay once (11) servicios sanitarios, tres (3) mingitorios y nueve (9) lavamanos. Las oficinas se entregan con cinco (5) equipos de aire acondicionado marca York, identificados con los números de serie: HM trescientos sesenta y seis mil ciento veinticuatro (HM366124); un mil seiscientos noventa y tres E diez mil trescientos noventa y uno (1693E10391); HM trescientos sesenta y seis mil ciento nueve (HM366109); HM trescientos sesenta y seis mil ciento veintidós (HM366122); y el último, identificado como modelo MBLS cero veintiún mil doscientos veintidós (MBLS021222). Todos se encuentran funcionando y es así como deberán ser devueltos. El pago del

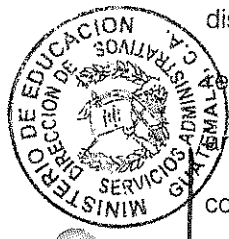
mantenimiento de estos aires acondicionados será pagado con presupuesto de la Dirección General de Evaluación e Investigación Educativa (DIGEDUCA) o de cualquier otra Dirección que ocupe eventualmente las oficinas arrendadas. **B) DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS EN LAS OFICINAS**

**ARRENDADAS:** Las oficinas arrendadas se otorgan con cinco (5) líneas de telefonía fija números: veintitrés millones trescientos cuarenta mil quinientos once (23340511); veintitrés millones trescientos cuarenta mil quinientos veintitrés (23340523); veintitrés millones trescientos cuarenta mil quinientos veinticuatro (23340524); veintitrés millones trescientos cuarenta mil quinientos veinticinco (23340525); veintitrés millones trescientos cuarenta mil quinientos veintiocho (23340528). Su pago corre a cuenta de

"EL MINISTERIO", que deberá evitar la suspensión o corte de cualquiera de las líneas; caso contrario, será responsable por su reinstalación. La "PARTE ARRENDANTE" hace constar que el pago de este servicio 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. Además ésta se compromete a informar oportunamente y por escrito a "EL MINISTERIO" si, por cualquier razón, hubiere sustitución o cambios relacionados con los números de líneas telefónicas. La "PARTE ARRENDANTE" hace constar que DENTRO DEL VALOR DE LA RENTA SE INCLUYE: El derecho al uso de nueve (9) parqueos, en la forma ya indicada; servicio de agua potable y energía eléctrica, mantenimiento de áreas comunes y vigilancia. **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 SESENTA (60) DÍAS CALENDARIO de anticipación a la fecha efectiva de devolución y permitirá que las oficinas sean visitadas 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:** "EL MINISTERIO" no podrá darle a las oficinas dadas en arrendamiento, fines o usos distintos de lo convenido, salvo pacto en contrario. No podrá subarrendarlas 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 las oficinas dadas 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 del inmueble o áreas arrendadas sin necesidad de reembolso o indemnización,

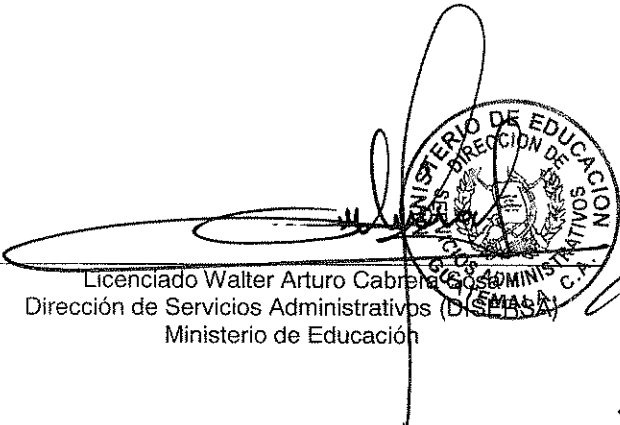

salvo aquellas que fuere posible remover sin dañar su estructura. **F) DEVOLUCIÓN:** "EL MINISTERIO", se obliga a devolver las oficinas y servicios en el estado de habitabilidad y de uso en el que se le entregaron. **OCTAVA: OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDADORA.** Además de cualquier otra disposición legal que sea aplicable, "LA PARTE ARRENDADORA" se compromete a hacer todas las reparaciones normales o extraordinarias que sean pertinentes en el edificio y en especial en las oficinas arrendadas o los servicios con los que cuentan, que le sean imputables, con el objeto de conservar las condiciones originales pactadas y no afectar el uso o goce pacífico de "EL MINISTERIO" de dichas oficinas y servicios. Como se indicó antes, las áreas comunes del "Edificio Galerías Reforma", sus exteriores y elevadores son responsabilidad de "LA PARTE ARRENDADORA" que dará el mantenimiento oportuno y adecuado. Además es su responsabilidad tomar las acciones que sean pertinentes, a fin de conservar las condiciones de habitabilidad, comodidad y seguridad del edificio; primordialmente de las oficinas dadas en arrendamiento. Por lo anterior, se compromete a contar con medidas mínimas de seguridad que coadyuven al resguardo de los bienes de "EL MINISTERIO" y sobre todo de sus habitantes. "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




*[Handwritten signature]*



Contrataciones del Estado y 21 de su Reglamento. **DÉCIMA PRIMERA: DEL COHECHO.** Yo, Eduardo René Cabrera Solano, 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 Gosa  
Dirección de Servicios Administrativos (D.S.M.A.S.)  
Ministerio de Educación

  
Parte Arrendadora  
Licenciado Eduardo René Cabrera Solano  
GALERÍAS REFORMA, S. A.