



CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO CERO VEINTISIETE GUIÓN DOS MIL VEINTICUATRO (027-2024), SUSCRITO ENTRE LA SECRETARÍA DE BIENESTAR SOCIAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA Y LA ENTIDAD JOFRASELI, SOCIEDAD ANÓNIMA

En la Ciudad de Guatemala, el día siete (7) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), reunidos en la Dirección de Asesoría Jurídica de la Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia de la República, ubicada en la treinta y dos (32) calle, nueve guion treinta y cuatro (9-34), zona once (11), colonia Las Charcas del municipio y departamento de Guatemala, nosotros: **MARVIN RABANALES GARCIA**, de cincuenta y seis (56) años de edad, soltero, guatemalteco, Abogado y Notario, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI-, con Código Único de Identificación -CUI-, número dos mil quinientos noventa y nueve, treinta y cuatro mil trescientos cuarenta y ocho, cero ciento uno (2599 34348 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; actúo en calidad de **SECRETARIO DE BIENESTAR SOCIAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, DE LA SECRETARÍA DE BIENESTAR SOCIAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA**, personería que acredito con: A) Certificación del Acuerdo Gubernativo número veintinueve (29), de fecha quince (15) de enero del dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Presidente de la República de Guatemala; B) Certificación del Acta de Toma de Posesión del Cargo número ciento sesenta y seis guion dos mil veinticuatro (166-2024), de fecha dieciséis (16) de enero de dos mil veinticuatro (2024), asentada en el libro de actas autorizado por la Contraloría General de Cuentas, L dos sesenta y nueve mil seiscientos noventa y siete (L2 69,697), folio S novecientos trece (S 913), extendida por la Dirección de Recursos Humanos de la Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia de la República; señalo como lugar para recibir notificaciones, citaciones o emplazamientos la sede de la Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia de la República ubicada en la treinta y dos (32) calle nueve guion treinta y cuatro (9-34), zona once (11), Colonia Las Charcas, Guatemala. Y por la otra parte, **RAÚL ADOLFO ROJAS CETINA**, de cuarenta y nueve (49) años de edad, casado, ejecutivo, guatemalteco, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- número dos mil trescientos setenta y uno espacio treinta y seis mil ochocientos cinco espacio cero ciento uno (2371 36805 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de **Gerente General y Representante Legal de la Entidad Mercantil JOFRASELI, SOCIEDAD ANÓNIMA**, la cual se identifica con número de identificación tributaria -NIT- treinta y seis millones doscientos treinta y ocho mil ochenta y dos (36238082), calidad que acredito con fotocopia legalizada del Acta Notarial de Nomenclación, suscrita en la ciudad de Guatemala el quince (15) de junio de dos mil veintidós (2022), por el Notario Alejandro Menegazzo Mena, debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la República, bajo el registro número seiscientos cincuenta y dos mil setecientos veintiséis (652726), Folio doscientos cuarenta y seis (246), Libro setecientos noventa y siete (797) de Auxiliares de Comercio, entidad que es propietaria del inmueble objeto de la presente contratación, señalo lugar para recibir notificaciones la trece (13) calle cinco guion treinta y uno (5-31) oficina quinientos cuarenta (540) Edificio Ascend zona nueve (9) del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; en adelante seré denominado **“EL ARRENDANTE”**, comprometiéndome a notificar cualquier cambio de residencia que hubiere, dentro de los ocho (8) días siguientes de efectuado el mismo, aceptando que de no dar el aviso correspondiente dentro del plazo estipulado se me seguirá notificando en la dirección señalada, teniendo como bien hechas las citaciones, notificaciones y requerimientos que se realicen en el lugar señalado. Ambos

comparecientes hacemos constar: **a)** Haber tenido a la vista la documentación relacionada en el cuerpo del presente contrato y ser de los datos de identificación personal anteriormente consignados; **b)** Encontrarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles; y **c)** Que las representaciones que se ejercen son suficientes conforme a la ley y a nuestro juicio, por lo que convenimos en celebrar el presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE DENTRO DEL MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA SUBSECRETARÍA DE PROTECCIÓN Y ACOGIMIENTO A LA NIÑEZ Y ADOLESCENCIA Y SUS TRES DIRECCIONES**, con base a las cláusulas siguientes: **PRIMERA: ANTECEDENTES.** **a)** La Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia de la República, quien en lo sucesivo será denominada como “**LA SECRETARÍA**”, tiene como finalidad coadyuvar en la protección integral y especial de la niñez y adolescencia en su entorno familiar, mediante la restitución y el goce de sus derechos, asimismo contribuye en la reinserción de los adolescentes en conflicto con la Ley Penal a través de sus programas y servicios; específicamente la Subsecretaría de Protección y Acogimiento a la Niñez y Adolescencia de la Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia de la República, es responsable de planificar, organizar, aprobar, dirigir, supervisar y evaluar los programas y acciones que brinden alternativas de acogimiento familiar, temporal, protección y abrigo residencial y no residencial a las niñas, niños o adolescentes que por orden de autoridad judicial competente son separados de su familia o que no cuentan con ella. Asimismo desarrolla programas especializados y servicios integrales dirigidos a la niñez y adolescencia en situación de protección especial que les permita fortalecer sus potenciales para el disfrute de una vida digna a través de las Direcciones a su cargo. En virtud de lo cual, para el cumplimiento de dichos fines, surge la necesidad de ubicar un bien inmueble que cumpla con las perspectivas para desarrollar sus actividades en el municipio de Guatemala y departamento de Guatemala, debido a que “**LA SECRETARÍA**” carece de un bien inmueble en condiciones adecuadas para el uso de la unidad administrativa antes referida, de conformidad con la Constancia de Disponibilidad de Bien Inmueble que originó la presente contratación misma que obra dentro del expediente administrativo; **b)** Por su parte manifiesta “**EL ARRENDANTE**”, que su representada es propietaria del bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, con el número de finca treinta y siete mil ochocientos veintitrés (37823), folio ciento noventa y tres (193), libro trescientos diecisiete (317) de Guatemala, ubicado en la quinta (5ª.) avenida doce guion treinta y uno (12-31) zona nueve (9) del municipio y departamento de Guatemala, en el cual se encuentran las oficinas trescientos seis (306) tercer nivel, quinientos dos (502) y quinientos tres (503) quinto nivel, seiscientos cuatro (604) y seiscientos cinco (605) sexto nivel, oficinas que son objeto del presente arrendamiento; lo que acreditan con fotocopia legalizada del primer testimonio de la escritura pública número uno (1), autorizada en la ciudad de Guatemala el día seis (6) de febrero de dos mil cuatro (2004), por la Notaria Gladys Marithza Ruiz Sánchez de Vielman y certificación extendida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, de fecha dos (2) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), y a su vez manifiesta que sobre la finca descrita anteriormente no pesan gravámenes, anotaciones ni limitaciones que afecten de manera alguna el buen uso de “**LA SECRETARÍA**”, a excepción de las inscripciones hipotecarias número dos (2) y tres (3), que se encuentran vigentes a favor del Banco de América Central, Sociedad Anónima, según certificación emitida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, con fecha dos (2) de noviembre de dos mil veintitrés (2023); no obstante según oficio número SS dos puntos uno guion FKD cincuenta WX (SS: 1-FKD50WX), de fecha doce (12) de julio de dos mil veintitrés (2023), el Banco de América Central, Sociedad Anónima, a través del Sub-Gerente de Cobros Personas, hace constar que se canceló el saldo total del crédito otorgado a Inmuebles Destacados, Sociedad Anónima, (que consta en inscripción hipotecaria número dos), no presentado ningún saldo

deudor. Así mismo, se cuenta con el Acuerdo de Gerencia número cuarenta guion doce guion veintitrés (No. 40-12-23), suscrito por el Gerente de Créditos BAC, emitido por el Banco de América Central, Sociedad Anónima de fecha trece (13) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), en su calidad de acreedor hipotecario autoriza a la entidad Jofraseli, Sociedad Anónima para que pueda celebrar contrato de arrendamiento con la Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia de la República. Continúa manifestando que su representada asume las responsabilidades en que incurriría en caso de existir otros gravámenes, anotaciones o limitaciones y comprometiéndose además al saneamiento que determina la ley. El bien inmueble relacionado se encuentra ubicado en una posición estratégica para la realización de las funciones de “**LA SECRETARÍA**” y a su vez el precio de la renta proyectada se encuentra razonable en relación a las existentes en el mercado de bienes raíces, de conformidad con el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Planificación de “**LA SECRETARÍA**” siendo conveniente la presente negociación; **SEGUNDA: BASE LEGAL.** El presente contrato se suscribe con base a lo que establecen los artículos: 1, 3, 43 literal e) y 45, 47, 48, 49 y 65 de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto Número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas; 42, 55 numeral 1, 56 numeral 1 y 59 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo Número 122-2016 y sus reformas; 1, 2, 4, 8 y 10, literales a. y l. del Reglamento Orgánico Interno de la Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia de la República, Acuerdo Gubernativo Número 101-2015; 25, 26 y 29 de la Ley Orgánica del Presupuesto, Decreto Número 101-97 del Congreso de la República de Guatemala; Resolución Número 001-2022 de fecha tres de enero de dos mil veintidós (03/01/2022) del Ministerio de Finanzas Públicas, Normas para el Uso del Sistema de Información de Contrataciones y Adquisiciones del Estado GUATECOMPRAS; Decreto 54-2022 del Congreso de la República, Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2023, vigente para el ejercicio fiscal 2024; Acuerdo Gubernativo Número 1-2024 del Presidente de la República, que Aprueba la Distribución Analítica del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2024; Acuerdo Número DS 278-2023 de fecha doce de septiembre de dos mil veintitrés, de la Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia de la República y sus reformas, que aprueba el Procedimiento para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles; **TERCERA: PORMENORES DE LA NEGOCIACIÓN.** En virtud de lo anterior se procede a describir las condiciones de la negociación: **a) DEL OBJETO: “EL ARRENDANTE”**, otorga en arrendamiento a “**LA SECRETARÍA**”, el bien inmueble identificado en la cláusula primera del presente contrato. Por su parte, “**LA SECRETARÍA**”, recibe en arrendamiento el bien inmueble relacionado con las especificaciones y condiciones pactadas entre las partes; **b) DEL PLAZO:** El plazo del arrendamiento es de doce (12) meses, contados a partir del uno (01) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), el cual podrá ser prorrogado, si así lo determinan las partes, por mutuo acuerdo mediante aceptación escrita de ambas partes; debiendo en su caso la Secretaría justificar la necesidad de procedencia y conveniencia de la misma con al menos treinta (30) días de anticipación al vencimiento. Debiendo la autoridad competente, aprobar la prórroga contractual mediante resolución o acuerdo respectivo, corroborando la prórroga de las garantías correspondientes; cumpliendo con los requisitos exigidos en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento; **c) DE LA RENTA:** El pago de la renta será por la cantidad mensual de **SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA QUETZALES (Q.68,730.00)**, incluido el Impuesto al Valor Agregado -IVA-, la forma de pago será de la siguiente manera, doce (12) pagos durante los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), los cuales se realizarán mediante depósito monetario al titular de la cuenta registrada según la certificación bancaria que obra dentro del expediente administrativo, lo que asciende a la cantidad total de **OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA**


QUETZALES (Q.824,760.00), que incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA), todas las tasas, impuestos y gastos necesarios en que incurra **“EL ARRENDANTE”**. El pago del arrendamiento será cubierto con fondos presupuestarios de **“LA SECRETARÍA”**, tal como se consigna en la partida presupuestaria asignada en la Constancia de Disponibilidad Presupuestaria -CDP-, número cincuenta y tres millones novecientos noventa y nueve mil seiscientos seis (53999606), para el Ejercicio Fiscal dos mil veinticuatro (2024), de fecha de aprobación de once (11) de enero de dos mil veinticuatro (2024), y/o cualquier otra partida presupuestaria o fuente de financiamiento para mejor aplicación del gasto que se pueda afectar en el futuro conforme disponibilidad financiera y presupuestaria de **“LA SECRETARÍA”**. La renta deberá hacerse efectiva en forma vencida, siempre que se cuente con la disponibilidad de fondos conforme las transferencias realizadas por el Ministerio de Finanzas Públicas, por medio de depósito en la cuenta asignada y registrada en la Tesorería Nacional, contra la presentación de la factura electrónica contable respectiva, a nombre de la Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia de la República, con Número de Identificación Tributaria –NIT- trescientos treinta y siete mil setecientos ochenta y ocho guion uno (337788-1); **d) USO DEL INMUEBLE:** **“LA SECRETARÍA”** utilizará el inmueble objeto del presente arrendamiento, para el funcionamiento de las Oficinas de la Subsecretaría de Protección y Acogimiento a la Niñez y Adolescencia y sus tres direcciones, ejecutando así las funciones y fines del mismo descritos anteriormente; **CUARTA: OBLIGACIONES. I. Obligaciones de “LA SECRETARÍA”:** **a)** Servirse del bien inmueble arrendado, velando por el adecuado mantenimiento de las instalaciones; **b)** No llevar o mantener en el inmueble arrendado sustancias ilícitas, inflamables, corrosivas, salitrosas o explosivas, que puedan poner o pongan en peligro mediato o inmediato la seguridad del bien arrendado y del vecindario; **c)** Pagar por su propia cuenta los servicios de energía eléctrica, agua, internet, teléfono y/o cualquier mejora necesaria de carácter removible o servicio que introduzca en el inmueble arrendado. Las mejoras removibles podrán ser separadas al concluir el arrendamiento, sin consentimiento previo ni escrito de **“EL ARRENDANTE”**. **II. Obligaciones de “EL ARRENDANTE”:** Correrá a cuenta de **“EL ARRENDANTE”**, **a)** Mantener el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento; **b)** Defender el uso de la cosa frente a un tercero que quiera ejercer derecho sobre ella; **c)** Realizar por su cuenta todas las reparaciones y mejoras necesarias, siendo responsable de cualquier daño que sea ocasionado por falta de las mismas; **d)** El pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) y aquellos deterioros que provienen de la mala calidad o defecto de la construcción del inmueble objeto de la presente negociación; **QUINTA: FIANZA Y/O GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO:** De conformidad con lo establecido en los artículos 65 de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto Número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala; 55 numeral 1, 56 numeral 1 y 59 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo Número 122-2016, previo a la aprobación del contrato y para garantizar el cumplimiento y buena ejecución en todas las obligaciones estipuladas en el mismo, **“EL ARRENDANTE”** deberá constituir a favor y entera satisfacción de **“LA SECRETARÍA”** una fianza del diez por ciento (10%) del valor total del presente contrato, la cual estará vigente durante todo el plazo contractual y garantizará el fiel cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones contractuales, la que deberá ser entregada previo a que la Secretaría General de la Presidencia de la República apruebe este contrato, calculándose la parte incumplida en proporción al monto contratado, el que podrá ser establecido por **“LA SECRETARÍA”**; en este caso dará audiencia por quince (15) días a la institución afianzadora para que exprese lo que estime legal y pertinente, efectuado lo anterior o vencida la audiencia sin que se presente ninguna oposición, **“LA SECRETARÍA”** sin más trámite ordenará el requerimiento y su ejecución. La fianza y/o garantía de cumplimiento deberá estar vigente hasta que **“LA SECRETARÍA”** entregue el respectivo finiquito, no pudiendo exceder la entrega del mismo del plazo de noventa (90) días contados a partir de la fecha de terminación de este contrato a través de la

Subsecretaría de Protección y Acogimiento a la Niñez y Adolescencia. Así mismo, la fianza y/o garantía de cumplimiento deberá ser emitida por una institución afianzadora debidamente autorizada para operar en la República de Guatemala y deberá contener expresamente, sin ninguna condición que la modifique, el compromiso de pago que asume la institución afianzadora y la vigencia de dicha póliza; **SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO**: La presente negociación se podrá dar por terminada por “LA SECRETARÍA” sin responsabilidad de su parte de la siguiente manera y de forma inmediata: **a)** Por mutuo acuerdo entre las partes; y **b)** De manera unilateral cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias: **b.1)** Cuando convenga a los intereses de “LA SECRETARÍA”; **b.2)** Cuando el presente contrato sea contrario para los intereses del Estado; **b.3)** Por caso fortuito o de fuerza mayor, debidamente comprobada, que impida el cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta negociación, si debido a las causas de fuerza mayor o caso fortuito, existe una suspensión de los servicios por más de treinta (30) días calendario, ambas partes tendremos derecho a dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad alguna; **b.4)** Si derivado de las inspecciones periódicas, realizadas al bien inmueble por la Dirección de Planificación de la Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia de la República, se determina por medio de dictamen técnico desfavorable, que no es factible y viable y no se cumple con los requisitos de la evaluación de riesgo, para continuar con la prestación del servicio de arrendamiento; **b.5)** Si durante la prestación del servicio de arrendamiento surgiere un siniestro, que imposibilite continuar en el uso del bien inmueble objeto de la presente negociación, o bien, si no son mantenidas por parte de “EL ARRENDANTE” las condiciones de habitabilidad del inmueble, y/o que haya sido informado por parte de “LA SECRETARÍA” algunas mejoras y estas no hayan sido atendidas y resueltas en un periodo de treinta (30) días hábiles; **b.6)** Por vencimiento del plazo. **SÉPTIMA: INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO**: Este documento constituye la totalidad del acuerdo de voluntades y condiciones convenidas entre “LA SECRETARÍA” y “EL ARRENDANTE”, por lo que la interpretación de su contenido se realizará estrictamente atendiendo lo expresado en sus cláusulas y de conformidad con lo establecido por la Ley de Contrataciones del Estado, su Reglamento y demás leyes guatemaltecas a la fecha de su suscripción; **OCTAVA: RENUNCIAS Y EXONERACIONES**: Queda entendido que ninguna renuncia a sus derechos o exoneraciones de las obligaciones de las partes contenidas en este contrato será efectiva, a menos que lo convenido al respecto se realice por escrito y firmado por las partes de conformidad con la ley; **NOVENA: CONTROVERSIAS**: Los otorgantes convenimos expresamente que cualquier diferencia o reclamo que surja derivado de la interpretación o ejecución del presente contrato, será resuelto con carácter conciliatorio entre las partes contratantes, pero si no fuere posible llegar a un acuerdo, la cuestión o cuestiones a dilucidarse se someterán a la jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo de conformidad con lo establecido en el artículo 102 de la Ley de Contrataciones del Estado, por lo que “EL ARRENDANTE” renuncia al fuero de su domicilio sometiéndose a los tribunales que elija “LA SECRETARÍA”; **DÉCIMA: INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS**: Se consideran parte integral del presente contrato los documentos, que han sido descritos e individualizados en el desarrollo de las cláusulas que preceden y los que se encuentran incorporados dentro del expediente administrativo que originó el presente contrato, así como documentos que obran en el portal de Guatecompras, identificado con el Número de Operación en Guatecompras - NOG- veintiún millones novecientos cuarenta mil setecientos cuarenta y seis (21940746); **DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA RELATIVA AL COHECHO**: “EL ARRENDANTE” manifiesta que conoce las penas relativas al delito de cohecho así como las disposiciones contenidas en el Capítulo Número romano tres (III) del Título Número romano trece (XIII) del Decreto Número 17-73 del Congreso de la República de Guatemala, Código Penal. Adicionalmente, conoce las normas jurídicas que facultan a la Autoridad Superior de la entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que

podieren corresponderle, incluyendo la inhabilitación en el Sistema GUATECOMPRAS;
DÉCIMA SEGUNDA: APROBACIÓN DEL CONTRATO: Para que el presente contrato surta efectos legales y obligue a las partes contratantes, deberá ser aprobado de conformidad con lo que determinan los artículos 47 y 48 de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto Número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala. Este contrato se efectúa siguiéndose el procedimiento establecido en el artículo 42 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y artículo 13 literal A numeral 3 de la Resolución Número 001-2022 del Ministerio de Finanzas Públicas de fecha 03 de enero del 2022. Forman parte integral del presente contrato y del expediente todos los documentos que se acompañaron o generaron, así como la Resolución Número **DAC guion EV guion dos mil veinticuatro guion cero veintinueve (DAC-EV-2024-029), de fecha cinco (5) de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Secretaría General de la Presidencia de la Republica**, por medio de la cual se delega la facultad para suscribir el presente contrato; **DÉCIMA TERCERA: ACEPTACIÓN:** Los otorgantes manifestamos que aceptamos todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, el cual queda contenido en seis (6) hojas membretadas de la Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia de la República, tamaño oficio, impresas únicamente en su lado anverso y que después de haberlo leído y enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales lo aceptamos, ratificamos y firmamos únicamente la última hoja del presente contrato.


M.Sc. Marvin Rabanales Garcia
Secretario de Bienestar Social
Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia de la República




Raúl Adolfo Rojas Cetina
Gerente General y Representante Legal

JOFRASELI, S. A.