CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO CINCUENTA Y SEIS GUION DOS MIL VEINTICINCO (56-2025) DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN MARCOS, DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS, PARA LA DIRECCIÓN DEPARTAMENTAL DE SAN MARCOS DEL MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL.--

En la ciudad de Guatemala, el día veintinueve (29) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), NOSOTROS: **KAREN ELIZABETH REYES CRÚZ**, de cincuenta y tres (53) años de edad, soltera, guatemalteca, Contadora Pública y Auditora, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación **-DPI-** con Código Único de Identificación **-CUI-** dos mil quinientos noventa y seis espacio veintidós mil cuatrocientos diecinueve espacio cero ciento uno **(2596 22419 0101)**, extendido por el Registro Nacional de las Personas **-RENAP-** de la República de Guatemala, en mi calidad de Viceministra Administrativa-Financiera del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, lo que acredito con mi nombramiento contenido en el Acuerdo Gubernativo número dos (2) de fecha veintisiete (27) de febrero del año dos mil veinticinco (2025) y acta de toma de posesión del cargo número cuarenta y dos guion dos mil veinticinco (42-2025) de fecha veintiocho (28) de febrero de dos mil veinticinco (2025), actuando por delegación de la autoridad superior, de conformidad con lo establecido en el artículo uno (1) del Acuerdo Ministerial número seiscientos veinticuatro guion dos mil veinticuatro (624-2024) de fecha veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), y el artículo uno (1) del Acuerdo Ministerial número seiscientos cincuenta y dos guion dos mil veinticuatro (652-2024) de fecha trece (13) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), en representación del Ministerio de Trabajo y Previsión Social; entidad con número de registro de cuentadancia dos mil veinticinco guion cien guion ciento uno guion dieciocho guion cero cero cuatro (2025-100-101-18-004), señalo como lugar para recibir citaciones, notificaciones o emplazamientos, la sede actual del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, ubicado en la séptima (7ma.) avenida tres guion treinta y tres (3-33) de la zona nueve (9), Oficina setecientos dos (702), nivel siete (7) del Edificio Torre Empresarial, ciudad de Guatemala; y al momento de ocupar nueva sede se informará por escrito a **"EL ARRENDANTE"**, sobre el cambio

Licda. Karen Elizabeth Reyes Cruz
Viceministra Administrativa Financiera
Ministerio de Trabajo y Previsión Social

7a. Avenida 3-33, zona 9, Edificio Torre Empresarial PBX: 2422-2500/01/02/03 www.mintrabajo.gob.gt
Síguenos como Ministerio de Trabajo

de lugar para los efectos de las citaciones, notificaciones y emplazamiento; y, por la otra parte, **DULYS KENJI MÉNDEZ GOZÁLEZ** de cincuenta y cuatro (54) años de edad, Administrador de Empresas, casado, guatemalteco, con domicilio en el Departamento de San Marcos, me identifico con Documento de Personal de Identificación **-DPI-**, con Código Único de Identificación **-CUI-** dos mil novecientos noventa y siete espacio sesenta y dos mil cuatrocientos setenta y cinco espacio mil doscientos **uno (2997 62475 1201)** extendido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala, con residencia en decima (10ª) calle ocho guion cincuenta y cuatro (8-54) zona uno (1) del municipio de San Marcos, departamento de San Marcos, lugar que señalo para recibir notificaciones, citaciones o emplazamientos. Ambos otorgantes de manera expresa manifestamos: **a)** Ser de los datos de identificación personal antes indicados; **b)** Hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles; **c)** Haber tenido a la vista la documentación relacionada en este instrumento; **d)** Que la representación que se ejercita es amplia y suficiente de conformidad con la ley y a nuestro juicio para la celebración del presente contrato; y **e)** Que en adelante, nos denominaremos **"EL ARRENDATARIO"** y **"EL ARRENDANTE"**, respectivamente. Los otorgantes convenimos en suscribir **"CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE"**, contenido en las cláusulas siguientes: **PRIMERA: BASE LEGAL.** El presente contrato se suscribe con base en lo dispuesto en el Decreto número cincuenta siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas, en sus artículos cuarenta y tres (43) literal e), cuarenta y siete (47), y cuarenta y ocho (48); y Acuerdo Gubernativo número ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016) del Presidente de la República, Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, en su artículo cuarenta y nueve (49), artículo uno (1) del Acuerdo Ministerial número seiscientos veinticuatro guion dos mil veinticuatro (624-2024) y artículo uno (1) del Acuerdo Ministerial número seiscientos cincuenta y dos guion dos mil veinticuatro (652-2024) del Ministerio de Trabajo y Previsión Social. **SEGUNDA: DEL DERECHO**

DE PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE. "EL ARRENDANTE", bajo juramento y enterado de las penas relativas al delito de perjurio, declara ser legítimo propietario, del inmueble inscrito en el Segundo Registro de la Propiedad bajo el número de finca cincuenta y cinco mil novecientos dieciocho **(55918)**, folio doscientos siete **(207)**, libro doscientos sesenta y siete **(267) de San Marcos**, ubicado en la quinta (5ª.) calle trece guion noventa (13-90) zona cuatro (4) de San Marcos, departamento de San Marcos, propiedad que acredito con la certificación extendida por el Segundo Registro de la Propiedad, de fecha tres (03) de noviembre del año dos mil veinticinco (2025). **TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.** EL presente contrato tiene por objeto el arrendamiento de bien inmueble cuya superficie es de ochocientos sesenta y ocho punto seis metros cuadrados (868.6mts²), cuenta con dieciocho (18) oficinas distribuidas en tres niveles, y un área de parqueo vehicular. Los ambientes se encuentran distribuidos de la siguiente forma: PRIMER NIVEL: Dos (2) oficinas de dieciséis metros cuadrados (16.00mts².), una (1) oficina de veinticinco metros cuadrados (25mts²), sala de espera, área de lavandería, área para cafetería, bodega de insumos, bodega para insumos de mantenimiento, un (1) sanitario para visitas, un (1) sanitario para damas, un (1) sanitario para caballeros, sistema de cisterna subterráneo con bomba hidroneumática con capacidad para almacenar dos mil seiscientos (2,600) litros de agua potable, dos (2) ingresos frontales paralelos a la quinta (5ª) calle, ingreso lateral por el estacionamiento colindante de tres metros (3.00mts.) de ancho y tres punto treinta metros (3.30mts.) de altura, portón corredizo con puerta abatible, red de energía eléctrica de ciento diez (110) voltios. Haciendo un total en el primer nivel de doscientos nueve metros cuadrados (209.00mts².) de superficie. El estacionamiento vehicular cuenta con trescientos treinta y seis metros cuadrados (336.00mts².) de superficie con capacidad para estacionamiento de trece (13) automóviles (ordenados perpendicularmente), suelo rustico cubierto con piedrecilla, ingreso y egreso de cinco metros (5.00mts.) de ancho paralelo a la quinta (5ª) calle, portón corredizo, un (1) portón abatible de cuatro metros

Licda. Karen Elizabeth Reyes Cruz
Viceministra Administrativa Financiera
Ministerio de Trabajo y Previsión Social

7a. Avenida 3-33, zona 9, Edificio Torre Empresarial PBX: 2422-2500/01/02/03 www.mintrabajo.gob.gt
Síguenos como Ministerio de Trabajo

(4.00mts.) de ancho, suelo pavimentado, área de estacionamiento de cinco (5) motocicletas, área techada para estacionamiento de tres (3) vehículos institucionales, área exterior para estacionamiento de emergencia para dos (2) automóviles, paralelo a la quinta (5ª) calle, estacionamiento paralelo de emergencia, área para clasificación de residuos sólidos, conexión de agua potable, conexión eléctrica de ciento diez (110) voltios a doscientos veinte (220) voltios. SEGUNDO NIVEL: Dos (2) oficinas de dieciocho metros cuadrados (18.00mts^2.), dos oficinas de catorce metros cuadrados (14.00mts^2.), una (1) oficina de trece metros cuadrados (13.00mts^2.), pasillo de quince metros cuadrados (15.00mts^2.), un (1) sanitario para damas, un (1) sanitario para caballeros, acceso por gradas tipo "U" de uno punto veinticinco metros (1.25mts.) de ancho con pasamanos, área de ventilación e iluminación vertical de dos punto cinco metros cuadros (2.5mts^2.), siete (7) ventanas para iluminación natural, conexiones eléctricas de ciento diez (110) voltios y red de cable de internet. Haciendo un total en el segundo nivel de ciento veintiocho punto ochenta metros cuadros (128.80mts^2.) de superficie. TERCER NIVEL: Seis (6) oficinas de ocho metros cuadrados (8.00mts^2.), dos (2) oficinas de diez metros cuadrados (10.00mts^2.), dos (2) oficinas de catorce metros cuadrados (14.00mts^2.), pasillo principal de tres puntos dos metros (3.2mts.) de ancho, pasillo transversal de uno punto veinte metros (1.20mts.) de ancho y cuatro punto diez metros (4.10mts.) de largo para iluminación y ventilación, dos (2) pozos para iluminación y ventilación, un (1) sanitario para damas, un (1) sanitario para caballeros, acceso por gradas tipo "L" (laterales), conexiones eléctricas de ciento diez (110) voltios y cableado para red de internet. Haciendo un total en el tercer nivel de ciento noventa cuatro punto ochenta metros cuadrados (194.80mts^2.). **"EL ARRENDATARIO"**, manifiesta que, en virtud, de que el Ministerio de Trabajo y Previsión Social carece de inmuebles de su propiedad, se hace necesario y conveniente el arrendamiento del inmueble propiedad de **"EL ARRENDANTE"**, el cual reúne las condiciones adecuadas y necesarias para el buen funcionamiento de la

sede departamental del Ministerio de Trabajo y Previsión Social en el departamento de San Marcos; y, para dar cumplimiento a lo regulado en el Decreto número cincuenta siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado. **CUARTA: DEL ARRENDAMIENTO. "EL ARRENDANTE"**, declara que sobre el inmueble no pesan gravámenes, limitaciones o anotaciones que puedan afectar los derechos de **"EL ARRENDATARIO"**, obligándome en todo caso al saneamiento de ley y a responder por los daños y perjuicios que pudieran causarse, además se encuentra libre de vicios ocultos que puedan perjudicar el uso y disfrute pacífico de **"EL ARRENDATARIO"** comprometiéndome a no perturbarlo en el uso del bien arrendado, el cual se encuentra en buenas condiciones, así como a entregar todos los servicios pagados al día; y que, por el presente acto, doy en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"** el inmueble descrito en la cláusula tercera de este contrato, para que funcionen las oficinas de la Dirección Departamental de San Marcos del Ministerio de Trabajo y Previsión Social. **QUINTA: PLAZO.** El plazo del presente contrato será de doce (12) meses, contados a partir del uno (01) de enero al treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veintiséis (2026). **SEXTA: RENTA.** El monto de la renta mensual se pacta en la cantidad de **quince mil quetzales exactos (Q.15,000.00)** mensuales; por lo que el monto total del contrato asciende a la cantidad de **ciento ochenta mil quetzales exactos (Q.180,000.00)**; monto que incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA), cubriendo dicho pago con cargo a las partidas presupuestarias asignadas y aprobadas a la Coordinadora Nacional de Direcciones Departamentales y Jefaturas Municipales del Ministerio de Trabajo y Previsión Social. **SÉPTIMA: FORMA DE PAGO.** El pago de la renta lo realizará **"EL ARRENDATARIO"** de forma mensual y consecutiva, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, por medio de acreditación a la cuenta de depósitos monetarios de banco activa que **"EL ARRENDANTE"** tenga registrada en el Inventario de Cuentas del Sistema de Contabilidad Integrada –SICOIN- Gobierno Central, contra la presentación de la

Licda. Karen Elizabeth Reyes Cruz
Viceministra Administrativa Financiera
Ministerio de Trabajo y Previsión Social

factura correspondiente emitida sobre cada mes. **OCTAVA: SERVICIOS. "EL ARRENDANTE"** hace constar que el inmueble cuenta con los servicios municipales registrados y activos, los cuales se encuentran instalados y en funcionamiento, detallándose a continuación: A. Servicio de energía eléctrica municipal identificados como: i) Código número un mil cuarenta y dos espacio dieciséis espacio ochocientos ocho (1042 16 808) contador número seis mil setecientos treinta y cinco espacio ocho mil noventa y tres (6735 8093), ii) Código número un mil cuarenta y dos espacio dieciséis espacio ochocientos nueve (1042 16 809) contador número tres mil cuarenta y siete espacio dos mil novecientos ochenta y seis (3047 2986); B. Servicio de agua potable identificados como: i) Código número un mil diez espacio sesenta y cuatro espacio ochocientos veintiocho (1010 64 828) contador número sesenta y ocho mil novecientos treinta y nueve (68939), ii) Código número un mil cuarenta espacio sesenta y cuatro espacio ochocientos veintinueve (1040 64 829) contador número cuatrocientos cincuenta y ocho mil veinticuatro (458024); C. Línea Telefónica: Telefonía residencial activa con número setenta y siete millones seiscientos cinco mil tres (77605003); y D. Servicio de Internet. Es a cargo de **"EL ARRENDATARIO"** el pago de los servicios de energía eléctrica, telefonía y del canon de agua potable y sus excesos, en su caso, así como otros servicios que en el futuro se contraten, salvo aquellos que se generen como una obligación directa de **"EL ARRENDANTE"**. **NOVENA: OBLIGACIONES DE "EL ARRENDANTE".** Son obligaciones de **"EL ARRENDANTE"**: **a)** Mantener a **"EL ARRENDATARIO"** en el uso pacífico del inmueble durante el plazo que dure el arrendamiento; **b)** No impedir de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causa de reparaciones previamente convenidas; **c)** Entregar y conservar el inmueble arrendado en el mismo estado en el que se entrega, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias que deriven del deterioro natural de los bienes, no así aquellos otros que sean producidos por el mal uso o descuido imputable al personal que lo habite o permanezca por razón de trabajo en las instalaciones

respectivas, lo cual será debidamente calificado por las partes, de manera que cada una de ellas asuma la responsabilidad que derive del uso correcto o incorrecto del inmueble; **d)** Pagar los impuestos fiscales y municipales correspondientes al inmueble con motivo del arrendamiento; **e)** Hacer del conocimiento inmediato de la venta o gravamen que produzca alguna limitación sobre el derecho de propiedad del inmueble arrendado al Ministerio de Trabajo y Previsión Social. **DÉCIMA: OBLIGACIONES DE "EL ARRENDATARIO".** Pagar la renta y los servicios desde el día que reciba el inmueble, en el modo, forma y lugar convenidos. Si el contrato se rescinde o se declara terminado antes de vencerse el plazo del arrendamiento, o si el inmueble se devuelve después de vencido el plazo del arrendamiento, la renta correrá hasta el día en que efectivamente sea devuelto el inmueble. Si **"EL ARRENDATARIO"** fuere impedido, sin culpa suya del uso total o parcial del inmueble arrendado, no está obligado a pagar la renta en el primer caso, y tiene derecho, en el segundo, a una rebaja proporcional. **DÉCIMA PRIMERA: PROHIBICIONES.** Queda expresamente prohibido a **"EL ARRENDATARIO"** subarrendar total o parcialmente el bien inmueble objeto del presente contrato, ceder, transferir, enajenar o negociar total o parcialmente, en cualquier forma los derechos y obligaciones objeto de este contrato. **DÉCIMA SEGUNDA: REPARACIONES Y MEJORAS.** Queda expresamente aceptado por **"EL ARRENDANTE"** que es a su cargo y costo todas aquellas reparaciones necesarias y útiles, para la conservación y mantenimiento del inmueble arrendado, incluyendo expresamente las denominadas reparaciones locativas. Dichas mejoras comprenden, de manera enunciativa pero no limitativa, los trabajos de pintura anual tanto en el interior como del exterior del inmueble arrendado, la impermeabilización de techos, paredes o estructuras que lo requieran, así como la limpieza, reparación y mantenimiento de ventanales y fachadas externas; en caso de que el deterioro del inmueble provenga del uso inadecuado por parte del personal designado por el **"EL ARRENDATARIO"** o de sus visitantes, este asumirá la responsabilidad

Licda. Karen Elizabeth Reyes Cruz
Viceministra Administrativa Financiera
Ministerio de Trabajo y Previsión Social

7a. Avenida 3-33, zona 9, Edificio Torre Empresarial PBX: 2422-2500/01/02/03 www.mintrabajo.gob.gt
Síguenos como **Ministerio de Trabajo**

correspondiente, eximiendo a **"EL ARRENDANTE** de los costos derivados del mal uso del inmueble. A **"EL ARRENDATARIO"** corresponderán las mejoras de recreo y queda facultado para hacer en el inmueble arrendado, sin alterar su estructura, todas las mejoras de que quiera gozar durante el arrendamiento, siempre y cuando cuente con la autorización expresa de **"EL ARRENDANTE"**. Ninguna mejora será abonable a **"EL ARRENDATARIO"**, salvo convenio por escrito en que **"EL ARRENDANTE"** se haya obligado a pagarla. Las mejoras que haga **"EL ARRENDATARIO"** en el inmueble arrendado y que, al finalizar el arrendamiento, no puedan retirarse del inmueble sin alterar su estructura, quedarán a beneficio de este sin cargo para **"EL ARRENDANTE"**. **DÉCIMA TERCERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato se dará por terminado cuando ocurran cualesquiera de las siguientes causas: **a)** Por vencimiento del plazo; **b)** Por convenir a los intereses del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, en tal caso, la unidad que ocupa las instalaciones dará aviso a **"EL ARRENDANTE"** mediante oficio y con el visto bueno de la Coordinadora Nacional de Direcciones Departamentales y Jefaturas Municipales del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, con un mes de anticipación a la fecha establecida para desocuparlo; para el efecto **"EL ARRENDATARIO"**, sin ninguna responsabilidad de su parte cancelará las rentas que estuvieren pendientes de pago a la fecha efectiva de la desocupación del bien inmueble; **c)** Por rescisión acordada por mutuo acuerdo entre las partes; **d)** Por caso fortuito o de fuerza mayor que impidan el uso normal del inmueble y, como consecuencia, afecten el cumplimiento del contrato; **e)** Cuando el inmueble represente un riesgo o peligro a las vidas humanas; **f)** Cuando **"EL ARRENDATARIO"** le dé un destino diferente a lo establecido en este contrato; y, **g)** Por incumplimiento de las obligaciones contractuales imputables a **"EL ARRENDANTE"**. **DÉCIMA CUARTA: DE LA APROBACIÓN.** El presente contrato administrativo deberá ser aprobado por la autoridad superior competente de conformidad con lo establecido en el artículo cuarenta y ocho (48) del Decreto Número cincuenta y siete guion noventa y dos

(57-92) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones el Estado y sus reformas. **DÉCIMA QUINTA: CONTROVERSIAS.** Las controversias que surjan relativas al incumplimiento, interpretación, aplicación y efectos del presente contrato, se someterán al tribunal que corresponda, después de agotada la fase conciliatoria entre las partes por medio del procedimiento administrativo. **DÉCIMA SEXTA: SEGURO DE CAUCIÓN:** Para garantizar el cumplimiento de cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato y por todo el plazo del mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo sesenta y cinco (65) del Decreto número cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas; y artículos cincuenta y tres (53) y cincuenta y cinco (55) del Acuerdo Gubernativo número ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016) del Presidente de la República, Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas, **"EL ARRENDANTE"** se compromete a adquirir una **FIANZA DE CUMPLIMIENTO,** con una entidad afianzadora autorizada en el país, por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, obligándose a presentar la póliza de la fianza dentro de un plazo de quince (15) días a partir de la firma del contrato; el incumplimiento de la presentación de la misma en el plazo establecido será causal para dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad alguna para **"EL ARRENDATARIO". DÉCIMA SÉPTIMA: COHECHO. "EL ARRENDANTE",** manifiesta que conoce las penas relativas al delito de cohecho, así como las disposiciones contenidas en el Capítulo tres (III) del Título trece (XIII) del Decreto número diecisiete guion setenta y tres (17-73) del Congreso de la República de Guatemala, Código Penal; adicionalmente, conoce las normas jurídicas que facultan a la Autoridad Superior del Ministerio para aplicar las sanciones administrativas que pudieren corresponder, incluyendo la inhabilitación en el Sistema de Contrataciones y Adquisiciones del Estado denominado -GUATECOMPRAS-. **DÉCIMA OCTAVA: DE LA PRÓRROGA.** El presente contrato podrá prorrogarse por un plazo similar o menor por una

Licda. Karen Elizabeth Reyes Cruz
Viceministra Administrativa Financiera
Ministerio de Trabajo y Previsión Social

única vez, a solicitud de **"EL ARRENDATARIO"** o de mutuo acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo cincuenta y uno (51) del Decreto número cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas; y el artículo cuarenta y tres (43) del Acuerdo Gubernativo número ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016) del Presidente de la República, Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas. A la prórroga le serán aplicables las disposiciones relativas a la suscripción y aprobación de contratos, debiendo la autoridad competente del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, aprobarla mediante resolución o acuerdo respectivo. **"EL ARRENDANTE"** deberá presentar la documentación actualizada que le sea requerida por **"EL ARRENDATARIO"** incluyendo, pero no limitando, la siguiente: a) Declaración jurada de no estar comprendida en las prohibiciones del artículo ochenta (80) del Decreto número cincuenta siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas; y b) Garantía o seguro de cumplimiento del contrato, que cubra el plazo pactado en la prórroga. **DÉCIMA NOVENA: DE LA ACEPTACIÓN.** Los otorgantes, en las calidades con que actuamos, manifestamos que aceptamos cada una de las cláusulas del presente contrato, y que hemos leído íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, validez, objeto y demás efectos legales, lo aceptamos, ratificamos y firmamos, el cual queda contenido en cinco (5) hojas de papel membretado del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, impresas en ambos lados.

Licda. Karen Elizabeth Reyes Cruz
Viceministra Administrativa Financiera
Ministerio de Trabajo y Previsión Social