



Secretaría de
**Bienestar Social
de la Presidencia
de la República**

CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO CERO DIECIOCHO GUION DOS MIL VEINTICINCO (018-2025), SUSCRITO ENTRE LA SECRETARÍA DE BIENESTAR SOCIAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA Y LUIS AUGUSTO CASTILLO ANZUETO EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD CONSTRUCTORA DE VIVIENDA Y REMODELACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA. -----

En la Ciudad de Guatemala, el día veintiocho (28) de marzo de dos mil veinticinco (2025), reunidos en 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 GARCÍA**, de cincuenta y siete (57) 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**, 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 de esta ciudad capital, en lo sucesivo será denominado como "**LA SECRETARÍA**". Y por la otra parte **LUIS AUGUSTO CASTILLO ANZUETO**, de sesenta y siete (67) años de edad, casado, Arquitecto, guatemalteco, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- dos mil doscientos doce, cincuenta y cinco mil seiscientos noventa y nueve, mil trescientos treinta (2212 55699 1330), extendido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de **ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad **CONSTRUCTORA DE VIVIENDA Y REMODELACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, calidad que acredito con la copia del acta notarial en la que consta mi nombramiento autorizada en la ciudad de Guatemala el doce (12) de febrero de dos mil veinticinco (2025) por el Notario Ruben Darío Díaz Acté, inscrita en el Registro Mercantil General de la República al número de registro setecientos setenta y seis mil setecientos ochenta y cuatro (776784) folio novecientos sesenta y uno (961) libro ochocientos cuarenta y dos (842) de Auxiliares de Comercio y número de identificación tributaria -NIT- cuarenta y cuatro millones novecientos sesenta y nueve mil novecientos cincuenta y tres (44969953). Señalo lugar para recibir notificaciones la dirección séptima (7ma) avenida cero guion sesenta y cuatro (0-64) y cero guion sesenta y seis (0-66) zona dos (2) del municipio y departamento de Guatemala; en lo sucesivo será denominada como "**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 encabezado 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 la representación que se ejerce es suficiente de conformidad a la ley, por lo que convenimos en celebrar el presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA RESIDENCIA ZAFIRO I DE LA SECRETARÍA DE BIENESTAR SOCIAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA**, con base en las cláusulas siguientes: **PRIMERA: ANTECEDENTES.** a) "**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, quien es la responsable de planificar, organizar, aprobar, dirigir, supervisar y evaluar los programas y acciones que brinden alternativas de acogimiento familiar temporal, protección y abrigo residencia 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. Asimismo tiene a su cargo la Dirección de Protección Especial Residencial Hogar Seguro Virgen de la Asunción. 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 las actividades de la Dirección de Protección Especial Residencial Hogar Seguro Virgen de la Asunción, debido a que **"LA SECRETARÍA"** carece de un bien inmueble en condiciones adecuadas para el uso de la dirección antes referida, de conformidad con la Constancia de carencia 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 veintiocho mil cuatrocientos trece (28413) folio doscientos veinticuatro (224) libro doscientos cincuenta y cinco (255) de Guatemala, lo que acredita con certificación extendida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, de fecha veintitrés (23) de enero del año dos mil veinticinco (2025), ubicada en cero tres (03) calle, cuatro guion treinta y dos (4-32) zona dos (2) del municipio y departamento de Guatemala el cual cuenta con los ambientes descritos en la oferta dentro del expediente, continúa manifestando **"EL ARRENDANTE"** que asume las responsabilidades en que incurriría en caso de existir 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; 42, 55 numeral 1, 56 numeral 1 y 59 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo Número 122-2016; 1, 2, 4, 8, 9 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 36-2024 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2025; Acuerdo Gubernativo Número 271-2024 del Presidente de la República, que Aprueba la Distribución Analítica del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2025; Acuerdo Número DS 189-2024 de fecha catorce (14) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), de la Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia de la República y sus reformas, que aprueba el Reglamento para el procedimiento de arrendamientos 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 del uno (01) de abril de dos mil veinticinco (2025) al treinta (30) de septiembre de dos mil veintisiete (2027), el cual podrá ser prorrogado por igual o menor plazo, 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

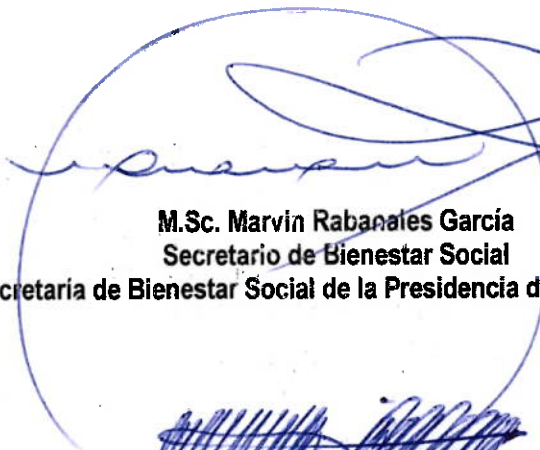
procedencia y conveniencia de la misma con al menos treinta (30) días de anticipación al vencimiento, debiendo la autoridad competente, aprobar la prórroga contractual mediante resolución o acuerdo respectivo, prorrogándose las garantías correspondientes, cumpliendo con los requisitos exigidos en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento; c) **DE LA RENTA:** El pago de la renta será de la siguiente manera: nueve (09) pagos durante los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veinticinco (2025), doce (12) pagos durante los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veintiséis (2026), nueve (09) pagos durante los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre del año dos mil veintisiete (2027), todos por la cantidad mensual de CUARENTA MIL QUETZALES EXACTOS (Q.40,000.00); los cuales se realizarán mediante depósito monetario al titular de la cuenta registrada según la Constancia de Inventario de Cuentas que obra dentro del expediente administrativo, lo que asciende a la cantidad total de **UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL QUETZALES EXACTOS (Q.1,200,000.00)**, 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"**, de conformidad con la partida presupuestaria número dos mil veinticinco guion once millones ciento treinta mil dieciséis guion doscientos doce guion sesenta y cuatro guion cero tres guion cero cero cero guion cero once guion cero cero cero guion ciento cincuenta y uno guion cero ciento uno guion once guion cero cero cero cero guion cero cero cero cero (2025-11130016-212-64-03-000-011-000-151-0101-11-0000-0000), según dictamen financiero identificado con el número cincuenta y uno guion dos mil veinticinco (No. 51-2025), para el Ejercicio Fiscal dos mil veinticinco (2025) 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"**, por ser una negociación multianual. 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 bien inmueble objeto del presente arrendamiento de bien inmueble, para el funcionamiento de la Residencia Zafiro I, 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 uso 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 cualquier mejora necesaria de carácter removable o servicio que introduzca en el inmueble arrendado; d) Realizar el pago del servicio de energía eléctrica, agua, internet, teléfono y extracción de basura. 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, así mismo deberá dar mantenimiento constante a las instalaciones del bien inmueble objeto del contrato; 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 Dirección de Protección Especial Residencial Hogar Seguro Virgen de la Asunción. 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) Cuando convenga a los intereses de la Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia de la República. b) Cuando el contrato sea contrario para los intereses del Estado. c) Por caso fortuito o de fuerza mayor debidamente comprobado que impida el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la negociación. d) Si derivado de la inspección realizada 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 que no es factible, ni viable continuar con la prestación del servicio de arrendamiento, debido a que no se cumple con los requisitos de la evaluación de riesgo. e) Si durante la prestación del servicio de arrendamiento surgiera un siniestro, que imposibilite continuar con el uso del bien inmueble objeto de la presente negociación. **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 ciento dos (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 expediente el contrato y 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 Publicación en Guatecompras - NPG- E quinientos cincuenta y siete millones novecientos noventa mil trescientos (E557990300); **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 pudieren 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



Secretaría de
**Bienestar Social
de la Presidencia
de la República**

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 veinticinco (2025) guion cero cuarenta y dos (042) **de fecha veinticinco (25) de marzo de dos mil veinticinco (2025), emitida por 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 cinco (5) 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 la presente.


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




Luis Augusto Castillo Anzueto
Administrador Único y Representante Legal
Constructora de Vivienda y Remodelación Sociedad Anónima

**Constructora de Vivienda
y Remodelación
Sociedad Anónima**