



SECRETARÍA EJECUTIVA
INSTANCIA COORDINADORA DE LA
MODERNIZACIÓN DEL SECTOR JUSTICIA

Cuentadancia-SEICMSJ No. S1-21

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO
RENGLÓN PRESUPUESTARIO CIENTO CINCUENTA Y UNO (151)
SEICMSJ / CIENTO CINCUENTA Y UNO / CEROS CERO UNO / DOS MIL DIECISÉIS
(SEICMSJ/151/001/2016)

En la ciudad de Guatemala, el treinta de diciembre de dos mil quince, comparecemos por una parte: **DOUGLAS PINEDA VELÁSQUEZ**, de treinta y nueve años de edad, soltero, guatemalteco, Administrador de Empresas, de éste domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación –DPI- con Código Único de Identificación –CUI- números mil ochocientos dieciocho, cero cinco mil setecientos setenta y cuatro, cero seiscientos once (1818 05774 0611), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, señalo como lugar para recibir notificaciones la quinta avenida ocho guion cuarenta y cuatro zona nueve de esta ciudad, actúo por delegación del **SECRETARIO EJECUTIVO DE LA INSTANCIA COORDINADORA DE LA MODERNIZACIÓN DEL SECTOR JUSTICIA**, calidad que acredito con el Acuerdo SEICMSJ cero treinta guion dos mil quince (SEICMSJ 030-2015), emitido el treinta de diciembre de dos mil quince, que en lo sucesivo se denominará “**LA ARRENDATARIA**”; y por la otra parte: **GINES ARIMANY DRAGO**, de cincuenta y siete años de edad, casado, guatemalteco, Industrial, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación –DPI- con Código Único de Identificación –CUI- número dos mil trescientos setenta y dos espacio dieciséis mil seiscientos veinte espacio cero ciento uno (2372 16620 0101) expedido por el Registro Nacional de las Personas, departamento de Guatemala, actúo en mis calidades de Gerente General y Representante Legal de la entidad “Inversiones Sueños de Café, Sociedad Anónima”, lo cual acredito con copia del acta de fecha trece de octubre de dos mil diez y como Mandatario Especial con Representación de la señora **NELLY MARIA CRISTINA DRAGO MICHELENA DE ARIMANY**, usufructuaria del bien objeto del presente arrendamiento, calidad que acredito con el testimonio de la escritura pública setenta y cinco autorizada en esta ciudad con fecha dieciséis de marzo de dos mil quince, por el Notario Gregorio Efraín Aguilar Lambour, debidamente registrado, en el que consta la calidad con que actúo, a quien se me denominará en adelante como “**EL ARRENDANTE**”. Los comparecientes tenemos a la vista la documentación que acredita la representación que ejercitamos, la que es suficiente conforme a la ley y a nuestro juicio, para celebrar el **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA OFICINAS**, contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: Yo, “EL ARRENDANTE”** en la calidad con que actúo, manifiesto que mi Mandante la señora **NELLY MARIA CRISTINA DRAGO MICHELENA DE ARIMANY**, es legítima usufructuaria del bien inmueble que se ubica en la quinta avenida ocho guion cuarenta y cuatro zona nueve de esta ciudad. El bien inmueble se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad como finca número ocho mil ciento sesenta y cinco (8165), folio ocho (8) del libro cuatrocientos cincuenta (450) de Guatemala, y tiene el área, medidas y colindancias que aparecen en sus respectivas inscripciones registrales. Declaro en la calidad con que actúo, que el bien inmueble antes identificado se encuentra libre de gravámenes, anotaciones, embargos, limitaciones, servidumbres, hipotecas, salvo el usufructo vitalicio que posea dicho inmueble, lo cual es del conocimiento y aceptación de “**LA ARRENDATARIA**”, que no tiene pendiente litigio alguno que pueda afectar los derechos de “**LA ARRENDATARIA**” y que a la presente fecha no ha celebrado o efectuado ningún contrato o acto derivado de la adquisición de los mismos, consciente de las responsabilidades en que

puede incurrir, si no las declara. Asimismo, que por este acto me obligo al saneamiento de ley. **SEGUNDA: ARRENDAMIENTO: EL ARRENDANTE** en la calidad con que actúo, otorgo en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA**, la **SECRETARÍA EJECUTIVA DE LA INSTANCIA COORDINADORA DE LA MODERNIZACIÓN DEL SECTOR JUSTICIA -SEICMSJ-** de conformidad con los pactos y las estipulaciones que se detallan en las cláusulas posteriores, el inmueble ubicado en la quinta avenida ocho guión cuarenta y cuatro zona nueve de esta ciudad, descrito en la cláusula PRIMERA de este instrumento. En el arrendamiento se incluyen todo cuanto de hecho y por derecho corresponde al inmueble arrendado. **TERCERA: DE LA RECEPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO:** Por este acto, **LA ARRENDATARIA** manifiesta que ha recibido en arrendamiento el inmueble identificado en la cláusula PRIMERA del presente contrato, en perfectas condiciones de uso y funcionalidad, y a su entera satisfacción. **CUARTA: DE LAS CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO:** Ambas partes convenimos en que las condiciones del arrendamiento son las siguientes: **I. OBJETO:** El objeto del presente contrato de arrendamiento es el inmueble identificado en la cláusula PRIMERA del mismo. **II. PLAZO:** El plazo del presente contrato de arrendamiento es de doce meses, que inicia el uno de enero al treinta y uno de diciembre del año dos mil dieciséis. El plazo podrá ser prorrogable por medio de cruce de cartas, o escritura pública; a discreción de **EL ARRENDANTE**. El pago de la renta que **EL ARRENDANTE** reciba después del vencimiento del plazo del contrato, no predice la prórroga indeterminada del mismo, únicamente por ese mes, ya que en todo caso, el contrato se considerará prorrogado exclusivamente por el plazo que cubra la renta recibida, no obstante las normativas del Estado, debiendo desocupar inmediatamente el inmueble sino se prorroga, o pagar el doble de la renta mensual hasta la desocupación total del inmueble. El presente contrato conservará todo su valor y fuerza legal en las prórrogas y condiciones que se formalicen, hasta que **EL ARRENDANTE** reciba de **LA ARRENDATARIA**, totalmente desocupado el inmueble, y esté totalmente pagada la última renta, y se encuentren al día los pagos por consumo de agua, energía eléctrica y los demás servicios que se integren al inmueble. El bien inmueble objeto del presente contrato será devuelto por **LA ARRENDATARIA** a **EL ARRENDANTE**, cuando finalice el plazo del contrato de arrendamiento, o en caso extremo que se rescinda, resuelva o se termine anticipadamente, en la misma forma en que lo recibe, salvo el deterioro que por el uso propio, racional y prudente del mismo se produzca; sin embargo, todos sus servicios y bienes incorporados serán entregados en buen estado de funcionamiento. El hecho que **EL ARRENDANTE** reciba una renta, sin que se hubiera formalizado prórroga alguna, no establece que el plazo del contrato se convierta en indeterminado, en este caso, se entenderá prorrogado el plazo por el tiempo exclusivamente que cubra la renta pagada. **III. RENTA:** La renta mensual y consecutiva correspondiente a este contrato será de **TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 3,279.58)**, incluido el impuesto al valor agregado (IVA). La renta deberá pagarse preferentemente en dólares de los Estados Unidos de América, y en ese caso será fija; pero si se pagare en Quetzales, la misma podrá variar en la proporción que variare el tipo de cambio existente entre dicha moneda y el dólar de los Estados Unidos de América. El tipo de cambio a aplicar para definir el ajuste que corresponde, será el que rija para la venta el día de facturación, según el Banco de Guatemala, pero nunca será menor a la renta ya indicada en dólares. La renta pactada incluye el impuesto al valor Agregado, en caso este fuere aumentado, este aumento será cancelado por **LA ARRENDATARIA**. Dicha renta será pagada con los fondos



SECRETARÍA EJECUTIVA INSTANCIA COORDINADORA DE LA MODERNIZACIÓN DEL SECTOR JUSTICIA

asignados a la Secretaría Ejecutiva de la Instancia Coordinadora de la Modernización del Sector Justicia, provenientes del aporte de Ingresos y Egresos de la Nación, imputándose al renglón presupuestario ciento cincuenta y uno (151) "Arrendamientos de Edificios y Locales", partida presupuestaria 2016-11-00-000-001-000-151-0101-11 La renta será pagada por LA ARRENDATARIA en las Oficinas Centrales de EL ARRENDANTE, localizadas en el kilómetro siete Carretera al Atlántico zona diecisiete de esta ciudad, o en el lugar que para el efecto le señale por escrito EL ARRENDANTE, mensual y consecutivamente por mes vencido, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno en los primeros cinco días calendario del mes inmediato siguiente, en caso contrario pagará un tres por ciento (3%) por mora mensual sobre saldos vencidos, salvo únicamente en el caso de trámite del pago correspondiente a la renta, que no exceda de cinco días. EL ARRENDANTE se obliga a entregar la factura contable que acredite el pago de la renta del mes que corresponde, dicha factura será presentada por EL ARRENDANTE y a su nombre debe emitirse el cheque correspondiente a la renta, renta que quedará cancelada en el momento de la entrega simultánea de cheque y factura. Todo mes iniciado causará el pago de la renta total convenida. IV. DESTINO: LA ARRENDATARIA destinará el bien inmueble que toma en arrendamiento en virtud del presente contrato, para la instalación de sus oficinas administrativas y las áreas de estacionamiento para parqueo de vehículos. LA ARRENDATARIA se obliga a utilizar el bien inmueble en forma adecuada de conformidad con su destino. V. PROHIBICIONES: Le queda prohibido a LA ARRENDATARIA: a) subarrendar parcial o totalmente el inmueble objeto del presente contrato, o ceder los derechos del presente contrato; b) guardar en el inmueble arrendado sustancias salitrosas, inflamables, explosivas, corrosivas o de cualquiera otra naturaleza que ponga en peligro el edificio o a las personas que se encuentren en él; maquinaria, equipos, aparatos o cualquier otro objeto peligroso, o que en cualquier sentido sea dañino para la seguridad de las personas o para la conservación del bien inmueble, de tenencia prohibida o de uso ilegal, o tráfico de objetos o productos ilícitos; c) darle al inmueble arrendado un uso distinto al pactado en este instrumento; d) realizar cualquier clase de actividades ilícitas en el inmueble arrendado, siendo su obligación y responsabilidad impedir que las efectúen sus empleados, clientes, visitantes o representantes, obligándose en caso se dieren a dar aviso inmediato a las autoridades correspondientes; e) observar en el inmueble arrendado una conducta tal que cause molestias o fricciones con los vecinos o colindantes; f) colocar anuncios o mantas publicitarias en el inmueble arrendado; g) utilizar los equipos de sonido con excesivo volumen en el inmueble arrendado; h) realizar cualquier acción u omisión prohibida en las regulaciones del país. VI. SERVICIOS: Queda convenido entre las partes que el pago de la energía eléctrica, servicio de agua potable, teléfonos, y excesos de los mismos, extracción de basura, servicio de limpieza y mantenimiento de pisos, techos, lámparas y paredes del bien inmueble arrendado, incluyendo los sanitarios y cualquier otro servicio que se emplee, o que disfrute en el futuro, serán por cuenta exclusiva de LA ARRENDATARIA; obligándose, cuando fuere solicitado, a proporcionar mensualmente a EL ARRENDANTE fotocopia de los últimos recibos debidamente cancelados. En caso de que alguno de los servicios sea suspendido por falta de pago, LA ARRENDATARIA cubrirá todos los gastos que ocasione habilitarlos nuevamente. VII. DE LOS DAÑOS: LA ARRENDATARIA será responsable de cubrir inmediatamente cualquier daño que cause en el inmueble arrendado, por sus representantes, empleados, visitantes, así como aquellos daños que provengan o se originen en las cosas, objetos o elementos de cualquier naturaleza que se hallen en el mismo. Asimismo LA ARRENDATARIA asume todos los riesgos y responsabilidad sobre sus bienes, empleados,

representantes, clientes y visitantes que pudieran darse durante la vigencia del contrato, especialmente los derivados de robo, fuego, daño, y otra acción delictuosa o no, realizada por terceros, liberando desde ya a **EL ARRENDANTE** de cualquier responsabilidad en tales hechos. Por este acto **LA ARRENDATARIA** se obliga a presentar a **EL ARRENDANTE** fotocopia de la póliza de seguro que contrate contra los riesgos de incendio y líneas aliadas con respecto a mobiliario y equipo y otros bienes colocados en los locales arrendados, contratada por **LA ARRENDATARIA**, en un plazo máximo de treinta días a partir de hoy, y asimismo cuando se prorrogue el plazo de este contrato y se prorrogue dicha póliza. **VIII. DE LAS MEJORAS:** Cualquier mejora que **LA ARRENDATARIA** introduzca en los inmuebles arrendados, será pagado por su cuenta y responsabilidad. **LA ARRENDATARIA** no podrá efectuar mejoras que alteren la estructura del inmueble arrendado y para hacer cualquier mejora, instalación o modificación será necesario contar con la previa autorización escrita de **EL ARRENDANTE**. Las que se autoricen y no sean separables quedarán a beneficio de los inmuebles al fin del contrato, sin obligación de indemnizarlas. En ningún caso podrán afectarse, las estructuras de los inmuebles objeto del arrendamiento. Las mejoras removibles podrán ser separadas al concluir el arrendamiento, pero **LA ARRENDATARIA** queda obligada a efectuar a su costa, las obras necesarias para mantener y entregar el inmueble arrendado en el mismo buen estado en que lo recibió. Debiendo autorizar a **EL ARRENDANTE** a hacer por lo menos tres inspecciones anuales al inmueble por medio del personal nombrado por ella, para ello. **IX. DERECHO DE LLAVE:** Queda expresamente pactado que al vencer el plazo de este contrato **LA ARRENDATARIA** no tendrá derecho de reclamar a **EL ARRENDANTE** ningún "derecho de llave o "goodwill" como la suma de dinero que un arrendatario exige al propietario, ya sea por ceder los derechos de arrendatario en un contrato de arrendamiento o por el prestigio o fama mercantil que la institución sobre el inmueble arrendado obtenga. Si la existencia de dicho "derecho de llave" o "goodwill" llegara a declararse judicial o legislativamente sin importar cuál sea la denominación legal o judicial que a dicho derecho de llave se le de, el mismo se tendrá como mejora a favor del arrendante, sin compensación alguna para **LA ARRENDATARIA**. **X. GASTOS:** Los gastos de este contrato y de sus prórrogas los que del mismo se deriven ya sean judiciales o extrajudiciales, serán por cuenta exclusiva de **EL ARRENDANTE**. Los gastos que se derivan por el incumplimiento del mismo, ya sean judiciales o extrajudiciales correrán por cuenta de **LA ARRENDATARIA**. **QUINTA: OTRAS DISPOSICIONES:** **EL ARRENDANTE** entrega a **LA ARRENDATARIA** el inmueble objeto del presente contrato en las condiciones actuales en que se encuentran sin quedar obligada a efectuar alguna reparación de los mismos, solo en caso necesario. El inmueble se entrega completamente limpio, en buen estado de habitabilidad, goza de los servicios de agua, de limpieza así como sus instalaciones de energía eléctrica, servicios sanitarios, vidrios completos y enteros, desagües en corriente, puertas con sus llaves e instalaciones en buen funcionamiento. **LA ARRENDATARIA** se obliga a conservarlo todo en buenas condiciones, así como las instalaciones sanitarias y artefactos. Al terminar el plazo del presente contrato, de sus prórrogas o darse por vencido el mismo, el inmueble deberá ser devuelto a **EL ARRENDANTE** en buen estado a su entera satisfacción. Queda acordado que si el inmueble fuere desocupado sin previo aviso, **EL ARRENDANTE** podrá tomar posesión del mismo en forma inmediata sin necesidad de declaración judicial, y a retirar los objetos dejados en el mismo sin responsabilidad, y **LA ARRENDATARIA** pagará una penalización de tres rentas por la desocupación anticipada y las rentas que no hubieren sido pagadas. **SEXTA: VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO:** El plazo de este contrato terminará en forma



SECRETARÍA EJECUTIVA
INSTANCIA COORDINADORA DE LA
MODERNIZACIÓN DEL SECTOR JUSTICIA

prematura por: I. mutuo acuerdo de las partes; II. Por incumplimiento de **LA ARRENDATARIA** de cualquiera de las obligaciones y convenios estipulados, especialmente por la falta de pago de un mes de renta y por cualesquiera de los otros supuestos previstos en los artículos mil novecientos veintinueve (1929), mil novecientos treinta (1930), mil novecientos treinta y nueve (1939) y mil novecientos cuarenta (1940) del Código Civil. **SÉPTIMA: GARANTÍA POR DAÑOS: LA ARRENDATARIA** se responsabiliza por los daños o desperfectos causados al inmueble objeto de arrendamiento, así como pagar cualquier cuota de servicios, mantenimiento u otras obligaciones que estuvieren pendientes de pago al desocupar el local. **OCTAVA: PROCEDIMIENTOS JUDICIALES:** a) **EL ARRENDANTE** podrá seguir el procedimiento ejecutivo para el cobro de las rentas adeudadas, considerándose el presente contrato como título ejecutivo y considerándose también dichas rentas como líquidas, exigibles y de plazo vencido. **EL ARRENDANTE** podrá utilizar según lo desee los procedimientos contemplados en la Ley de Inquilinato o el Código Procesal Civil y Mercantil; y b) los otorgantes, en la calidad con que actuamos, renunciamos al fuero de nuestros domicilios y nos sometemos a los Tribunales del Departamento de Guatemala. Asimismo señalamos las siguientes direcciones para recibir notificaciones: **EL ARRENDANTE**, sus oficinas ya identificadas en este contrato y **LA ARRENDATARIA** el inmueble arrendado. **NOVENA: ACEPTACIÓN:** Los otorgantes en la calidad con que actuamos, aceptamos el contenido íntegro del presente contrato y Yo, Douglas Pineda Velásquez, en la calidad con que actúo, y en representación del Secretario Ejecutivo de la Instancia Coordinadora de la Modernización del Sector Justicia, manifiesto expresamente que acepto el arrendamiento que a favor de **LA ARRENDATARIA** se hace, así como todas las normas a que se encuentra sometido el inmueble objeto del arrendamiento. Damos fe de todo lo expuesto, de haber tenido a la vista la documentación relacionada; que lo escrito es la relación fiel, concisa y clara del contrato que se celebra, el cuál leemos íntegramente e impuestos de su contenido, validez y efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos en tres hojas de papel con membrete de la Secretaría Ejecutiva de la Instancia Coordinadora de la Modernización del Sector Justicia (SEICMSJ), las dos primeras fueron impresas en ambos lados y la tercera únicamente en el anverso.

DOUGLAS PINEDA VELÁSQUEZ

GINES ARIMANY DRAGO



SECRETARÍA EJECUTIVA
INSTANCIA COORDINADORA DE LA
MODERNIZACIÓN DEL SECTOR JUSTICIA

**RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE CONTRATOS
SEICMSJ/UDAG/001/2016**

Guatemala, 04 de enero de 2016

**EL SECRETARIO EJECUTIVO DE LA INSTANCIA COORDINADORA DE LA MODERNIZACIÓN DEL
SECTOR JUSTICIA**

CONSIDERANDO

Que uno de los objetivos fundamentales de la Secretaría Ejecutiva de la Instancia Coordinadora de la Modernización del Sector Justicia –SEICMSJ- es ser un órgano ejecutor, cuya función principal es poner en práctica las decisiones tomadas por la Instancia Coordinadora de la Modernización del Sector Justicia, así como proporcionarle asesoría, apoyo operativo, consultivo y administrativo, con facultades para materializar los programas o proyectos que le asignen, además de propiciar la coordinación y evaluación general de las acciones realizadas en forma conjunta a nivel intersectorial.

CONSIDERANDO

Que para poder dar cumplimiento a las funciones encomendadas a la Secretaría Ejecutiva de la ICMSJ, es indispensable que la institución cuente con las instalaciones adecuadas en las cuales el personal pueda realizar sus actividades diarias, servicio contratado bajo el renglón presupuestario ciento cincuenta y uno (151 –Arrendamiento de edificios y locales-).

CONSIDERANDO

Que el artículo 48 del Decreto 57-92 del Congreso de la República, “Ley de Contrataciones del Estado”, establece que los contratos serán aprobados por la autoridad superior de la institución, de acuerdo con lo que determina el artículo 9 del mismo ordenamiento jurídico.

POR TANTO

Con fundamento en lo considerado y el Decreto 89-98 del Congreso de la República de Guatemala.



SECRETARÍA EJECUTIVA
INSTANCIA COORDINADORA DE LA
MODERNIZACIÓN DEL SECTOR JUSTICIA

RESUELVE

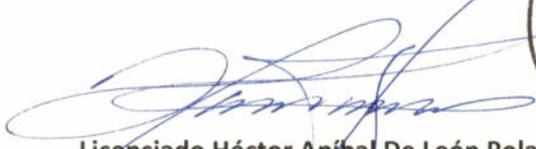
PRIMERO: Aprobar el Contrato Administrativo de Arrendamiento, Renglón Presupuestario 151, de acuerdo con el cuadro siguiente:

ARRENDANTE	No. DE CONTRATO	PERÍODO
GINES ARIMANY DRAGO	SEICMSJ/151/001/2016	DEL 01-01-2016 AL 31-12-2016

SEGUNDO: Se instruye a la Encargada de Compras, Contrataciones y Almacén de Suministros de la Secretaría Ejecutiva de la ICMSJ, a remitir a copia de los contratos aprobados y de la presente resolución a la Contraloría General de Cuentas, dentro del plazo que establece la ley.

TERCERO: La presente resolución entre en vigencia inmediatamente.




Licenciado Héctor Aníbal De León Polanco
Secretario Ejecutivo
Instancia Coordinadora de la Modernización del Sector Justicia