

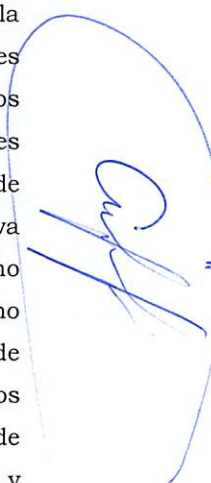
**NÚMERO DIECINUEVE GUIÓN DOS MIL VEINTITRÉS (No. 19-2023)**  
**CONTRATO ADMINISTRATIVO PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE LIMPIEZA PARA**  
**LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS**  
**ASEGURADAS -FHA-, PERÍODO COMPRENDIDO DE DOCE MESES.**

En ciudad de Guatemala, el día veintiocho de febrero de dos mil veintitrés, **NOSOTROS:**

a) **CAROL LUCRECIA DEL CARMEN GARZA ALVAREZ DE MARTINEZ**, de sesenta y un años de edad, casada, guatemalteca, ejecutiva, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número dos mil quinientos cincuenta (espacio) sesenta y ocho mil ciento cincuenta y ocho (espacio) cero ciento uno (2550 68158 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de **GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS**, calidad que acredito de conformidad con lo preceptuado en los artículos ocho y doce literal f) del Decreto mil cuatrocientos cuarenta y ocho del Congreso de la República de Guatemala, y con la certificación de la resolución número cuatrocientos setenta y tres guion dos mil dieciocho (473-2018) contenida en el punto tercero del acta treinta y siete guion dos mil dieciocho (37-2018) de fecha seis de septiembre del año dos mil dieciocho, del libro de sesiones de Junta Directiva del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, emitida en la ciudad de Guatemala el dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho por la Secretaría de dicha junta directiva y con la copia del acta administrativa de toma de posesión número veinte guion dos mil dieciocho (20-2018), de fecha doce de septiembre del año dos mil dieciocho, contenida en el folio veintiocho (28) del libro noveno del Departamento de Recursos Humanos del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas; extendida en la Ciudad de Guatemala el día doce de septiembre del año dos mil dieciocho por Claudia Isabel Ventura Sánchez Jefe del Departamento Jefe del Departamento de Recursos Humanos; y a quien en el cuerpo de este instrumento se podrá denominar como **"FHA"**; y

b) **FERNANDO ENRIQUE GAITAN YURRITA**, de sesenta años de edad, casado, Arquitecto, guatemalteco, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación número dos mil cuatrocientos veintinueve (espacio) cincuenta y nueve mil trescientos cuarenta y dos (espacio) cero ciento uno (2429 59342 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de **ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad mercantil **QUARTUS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, calidad que acredito con el acta notarial de mi nombramiento autorizada en la ciudad de Guatemala, el catorce de diciembre de dos mil veintiuno por la Notario Silvia Patricia Hernández Montes, e inscrito en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala al número seiscientos cuarenta y seis mil quinientos seis (646506), folio ciento cincuenta y cuatro (154) del libro setecientos noventa y tres (793) de Auxiliares de Comercio, entidad que en el presente documento podrá ser denominada como **"EL CONTRATISTA"**. Ambos comparecientes manifestamos

Andrea Alejandra Reyes Barillas  
Abogada y Notaria



Caemp

ser de los datos de identificación consignados, encontrarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y en plena capacidad legal y que las representaciones que se ejercitan son suficientes, a nuestro juicio, para la celebración del presente contrato, y que por el presente acto convenimos en celebrar **CONTRATO ADMINISTRATIVO PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE LIMPIEZA PARA LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA-, PERÍODO COMPRENDIDO DE DOCE MESES** de acuerdo al contenido de las cláusulas siguientes: **PRIMERA: ANTECEDENTES:** Yo: **CAROL LUCRECIA DEL CARMEN GARZA ÁLVAREZ DE MARTÍNEZ**, en la calidad con que actúo, manifiesto que mediante el proceso de cotización pública número trece guion dos mil veintidós (13-2022), y de conformidad con el acta de adjudicación número tres guion dos mil veintitrés (03-2023) de fecha diecinueve de enero de dos mil veintitrés de la Junta de Cotización Específica designada para este proceso y el Acuerdo de Gerencia del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas número cuatro guion dos mil veintitrés (4-2023) de fecha veintisiete de enero de dos mil veintitrés, mi representado adjudicó a la entidad **QUARTUS, SOCIEDAD ANÓNIMA, LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE LIMPIEZA PARA LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA-, PERÍODO COMPRENDIDO DE DOCE MESES.** **SEGUNDA: BASE LEGAL:** El presente contrato se celebra con fundamento en lo que para el efecto prescribe el Decreto cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento contenido en el Acuerdo Gubernativo ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016) y sus reformas respectivas; y Nota de Gerencia del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas número trescientos cuarenta y uno guion dos mil veintitrés (341-2023) de fecha veintitrés de febrero de dos mil veintitrés. **TERCERA:** De conformidad con la oferta presentada, las bases, especificaciones y características técnicas para la cotización, que forman parte del presente contrato, **EL CONTRATISTA** manifiesta que se compromete a prestar el servicio de NOVECIENTAS (900) limpiezas para los inmuebles propiedad del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, las cuales se ejecutarán durante un periodo de doce meses; se estima que las limpiezas se realizarán en un lapso de cuatro meses a un mismo inmueble dependiendo si el mismo se mantiene dentro del inventario. Las limpiezas se realizarán de acuerdo a las siguientes condiciones: **A)** El servicio de limpieza requiere lo siguiente: i) lavar y desmanchar pisos; ii) limpieza de alfombras (si las hubiere); iii) barrer y trapear de pisos; iv) barrer y limpiar terrazas; v) limpieza de reposaderas (internas y externas); vi) Limpieza de caja de contador de agua; vii) limpieza de vidrios (exterior e interior); viii) limpieza de loza sanitaria y artefactos sanitarios; ix) limpieza de puertas (interiores y exteriores); x) remoción de suciedad, telas de araña, panales de abeja y lodo en paredes y puertas; xi) corte de grama y maleza del patio frontal y patio trasero; xii) extracción fuera del condominio, de toda la basura que se encuentre en los inmuebles, desechos, ripio, arena volcánica, grama y maleza; xiii) Aplicación de herbicida en patio frontal y patio trasero; xiv) limpieza de bajadas de agua por medio de sonda cuando se necesite; xv) aplicación de mata gérmenes azul en inodoros; xvi) desinfección del área por medio de cloro

Andrea Alejandra Reyes Barillas  
Abogada y Notaria



Camp

(siempre); xvii) fumigación para eliminar insectos voladores, cucarachas, chinche y hormigas (si se necesita) xviii) buscar y eliminar fuentes de mal olor y aplicar olor (siempre); xix) sello ambiental emitido por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales. Necesario para depositar la basura que se recolecta de cada vivienda; **B) EL CONTRATISTA** deberá cumplir con todo lo requerido en las bases de cotización del proceso Número trece guion dos mil veintidós (13-2022) **C) El "FHA"** facilitará listados semanales de los inmuebles objeto del servicio de limpieza, para lo cual un representante de **EL CONTRATISTA** deberá presentarse con el encargado de limpiezas de los bienes inmuebles del FHA para la entrega y recepción de las llaves, las cuales deberán ser devueltas al día siguiente de efectuada la limpieza; en caso de extravío de estas, **"EL CONTRATISTA"** deberá reemplazarlas, cubriendo en su totalidad el costo del reemplazo. El **"FHA"** establecerá tiempo de entrega del servicio de limpieza con base al listado de inmuebles programados para el servicio en mención. **C) Se incluyen todos aquellos servicios descritos tanto en las bases de cotización como en la oferta presentada por "EL CONTRATISTA", lo que incluye la obligación de EL CONTRATISTA de documentar y presentar un informe de las limpiezas realizadas conforme a los puntos indicados y el derecho del FHA de solicitar al contratista que sobre un mismo inmueble se realicen las limpiezas que sean necesarias. CUARTA: DECLARACIÓN JURADA: Bajo juramento, Yo: FERNANDO ENRIQUE GAITAN YURRITA, en mi calidad de ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE LEGAL de la entidad QUARTUS, SOCIEDAD ANÓNIMA declaro que en lo personal y mi representada no nos encontramos comprendidos dentro de las prohibiciones y limitaciones contempladas en el Artículo ochenta (80) del Decreto cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, Ley de Contrataciones del Estado; asimismo declaro que mi representada no es deudora morosa del Estado ni de ninguna de sus entidades autónomas y descentralizadas y que no tengo proceso administrativo o judicial en trámite en contra del INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS. QUINTA: VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO: El "FHA" conviene en pagar a EL CONTRATISTA, por los servicios de novecientas (900) limpiezas a razón de CUATROCIENTOS NOVENTA QUETZALES EXACTOS (Q 490.00) por cada uno de los inmuebles propiedad del FHA, por cada servicio de limpieza efectivamente brindado a cada uno de los inmuebles propiedad del FHA, por lo que el valor del contrato asciende hasta la cantidad total de CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTOS QUETZALES EXACTOS (Q. 441,000.00), incluyendo el Impuesto al Valor Agregado. El pago se realizará de forma mensual correspondiente a los servicios de limpiezas que se realicen a los inmuebles durante dicho periodo, mediante la presentación de factura electrónica en línea detallada, la cual debe contener la dirección y el número de caso FHA, fotografías y llaves de cada uno de los bienes inmuebles Y presentar el reporte con fotografías de las limpiezas realizadas y que sea aceptado a satisfacción por el FHA. Pactamos los comparecientes que no hay obligación alguna del "FHA" de reconocer cantidades adicionales a la pactada y que únicamente se pagará al EL CONTRATISTA, por los servicios efectivamente prestados durante el mes. SEXTA: PLAZO DEL CONTRATO: El plazo del presente contrato inicia el primero de marzo del año dos mil veintitrés y**

Andrea Alejandra Reyes Barillas  
Abogada y Notaria



Caemp

vencerá el último día del mes de febrero de dos mil veinticuatro. <sup>/A/</sup> **SÉPTIMA: SANCIONES:** Si EL CONTRATISTA incurriere en atraso en el trabajo encomendado, le será impuesta una sanción pecuniaria en moneda nacional sobre el valor total del contrato, por cada día de atraso, de acuerdo con lo establecido en el artículo ochenta y cinco (85) de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto 57-92 del Congreso de la República de Guatemala. <sup>/B/</sup> **SÉPTIMA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO:** Previo a que el “FHA” efectúe el pago pactado, y en cumplimiento con lo establecido en los artículos sesenta y cinco (65) de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la Republica de Guatemala, y cincuenta y cinco (55) de su Reglamento, Acuerdo Gubernativo ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016), “EL CONTRATISTA” deberá garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas en este contrato, por medio de fianza, por el diez por ciento (10%) del monto total de este contrato, durante la vigencia de este contrato. Esta garantía se hará efectiva en caso de incumplimiento de **EL CONTRATISTA** y deberá mantenerse en vigencia hasta el efectivo cumplimiento del presente contrato. **OCTAVA: CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR:** Para los efectos de este contrato se entenderá por “FUERZA MAYOR” O “CASO FORTUITO”, cualquier acto o causa que esté fuera del control de **EL CONTRATISTA**, o del “FHA”, ya sea total o parcial, y que les impida asumir las obligaciones contraídas en este contrato, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa los siguientes acontecimientos: Temblores u otras catástrofes naturales, incendio, inundaciones y otros daños provenientes de los elementos del clima, sean o no razonables, huelgas externas a EL CONTRATISTA, actos de violencia pública, acciones insurgentes, bloqueo, embargo, insurrección, motines, cortes de energía eléctrica, explosiones o atentados de toda naturaleza, sabotajes y daños causados, así como legislación o actos del gobierno o de autoridades militares o del medio ambiente. **NOVENA: PROHIBICIONES:** “EL CONTRATISTA” tiene prohibido ceder los derechos provenientes del presente contrato; el incumplimiento de lo establecido en la presente cláusula dará derecho al “FHA” a dar por terminado el contrato sin responsabilidad de su parte, hacer efectiva la garantía de cumplimiento y ejercer las demás acciones legales que correspondan. **DÉCIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El “FHA” sin responsabilidad de su parte, podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato por las causas siguientes: **I)** en caso de negligencia de **EL CONTRATISTA** que provoque el incumplimiento de las obligaciones adquiridas, o por negativa infundada, sin perjuicio de hacer efectiva la garantía de cumplimiento; **II)** si se le embargaren a **EL CONTRATISTA** sumas que debieren pagársele por los servicios prestados, siempre que le impida cumplir con sus obligaciones; **III)** por incumplimiento de las obligaciones contractuales; **IV)** Por rescisión acordada y por casos fortuitos o de fuerza mayor que afecten su cumplimiento; **V)** En caso de descubrirse falsedad en cualquiera de los documentos que sustentan el expediente de esta contratación, especialmente la Declaración Jurada relacionada en el presente contrato; **VI)** De forma unilateral por convenir a los intereses del **FHA**; **VII)** Cuando los servicios prestados y los resultados obtenidos por “EL CONTRATISTA” no sean satisfactorios a criterio del **INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS**; **VIII)** por vencimiento del plazo; **IX)** El “FHA” podrá a su libre

Andrea Alejandra Reyes Barillas  
Abogada y Notaria



Camp

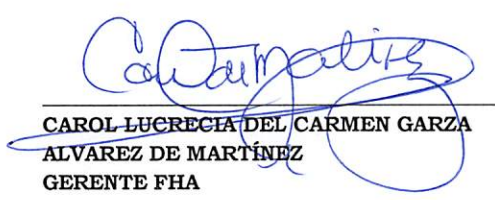
conveniencia mediante causa determinada o sin ella, rescindir unilateralmente este contrato sin ninguna responsabilidad de su parte; y **X)** Por mutuo acuerdo entre las partes en cualquier momento y sin responsabilidad alguna. **DÉCIMA PRIMERA: CONTROVERSIAS:** Los comparecientes expresamente convenimos que cualquier diferencia o reclamo que surja derivado de la interpretación o ejecución del presente contrato, será resuelto directamente en forma conciliatoria entre las partes, 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. Para este efecto, **“EL CONTRATISTA”** renuncia al fuero de su domicilio y se somete al tribunal mencionado, fijando para este efecto como lugar para recibir notificaciones en San Cristóbal, Sector S guion uno Manzana I Lote cuatro Apartamento A, zona ocho del municipio de Mixco, departamento de Guatemala; lugar en donde acepta como válidas y bien hechas las citaciones, notificaciones y emplazamientos que con respecto a este contrato se le hicieren. **EL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS** señala como lugar para recibir citaciones, emplazamientos y notificaciones en Avenida La Reforma siete guion sesenta y dos, zona nueve, oficina doscientos siete del edificio Aristos Reforma, de la ciudad de Guatemala, lugar en donde se tendrán por válidas y bien hechas las citaciones, notificaciones y emplazamientos que con respecto a este contrato se le hicieren. **DÉCIMA SEGUNDA: PRÓRROGA DEL CONTRATO:** La prórroga del contrato podrá ser por una sola vez, por el mismo plazo o menor al pactado y como mínimo en las mismas condiciones, cuando convenga a los intereses del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas. Dicha prórroga se hará de conformidad con lo establecido en la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto 57-92 del Congreso de la República de Guatemala. Previo a la aprobación de la única prórroga del plazo del servicio que se contrate, se podrá considerar beneficios y/o mejoras en el mismo; Si se prorroga la vigencia del contrato, el contratista deberá caucionar la Fianza de Cumplimiento por el nuevo periodo. **DÉCIMA TERCERA: LIQUIDACIÓN Y FINIQUITO:** Al haberse prestado el servicio de limpiezas por el periodo de doce meses a satisfacción del **FHA**, se otorgará el finiquito respectivo en donde se hará constar que el servicio de limpiezas prestado por **“EL CONTRATISTA”** es satisfactorio para el **“FHA”**, y se ordenará la cancelación de la fianza de cumplimiento prestada con este motivo. El finiquito que con este motivo se otorgue, deberá ser recíproco entre las partes. **DÉCIMA CUARTA: NATURALEZA DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL:** Los otorgantes manifestamos que el presente contrato está sujeto a las estipulaciones de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto 57-92 del Congreso de la República de Guatemala y su Reglamento, contenido en el Acuerdo Gubernativo ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016). Así mismo manifiesta **“EL CONTRATISTA”** que entre el **“FHA”** y las personas que directamente presenten el servicio de limpieza objeto de este contrato, no existe relación laboral alguna, y en consecuencia ante cualquier obligación o reclamación laboral única y exclusivamente responderá **“EL CONTRATISTA”**. Así mismo manifestamos que debido a que la presente relación contractual no tiene naturaleza laboral, el personal de **“EL CONTRATISTA”** no tendrán derecho a reclamar ninguna prestación laboral por parte del **“FHA”**, ni les serán aplicables ninguna de las normas laborales vigentes para el personal del **“FHA”**. **DÉCIMA QUINTA: CLÁUSULA RELATIVA AL COHECHO:** Yo **“EL CONTRATISTA”**, manifiesto que conozco las penas relativas al delito de cohecho así como las disposiciones contenidas en el Capítulo Tercero, Título Décimo Tercero del Decreto diecisiete guion

Andrea Alejandra Reyes Barillas  
Abogada y Notaria

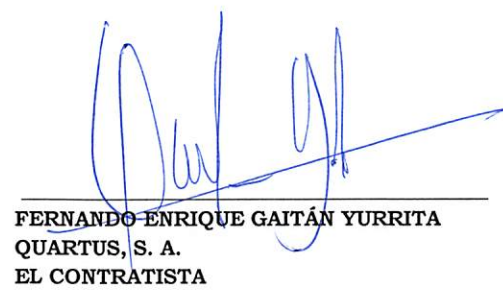


Caemp

setenta y tres del Congreso de la República de Guatemala, Código Penal. Adicionalmente, manifiesto que conozco las normas jurídicas que facultan a la Autoridad Superior de la entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que pudieren corresponderme, incluyendo la inhabilitación en el Sistema de GUATECOMPRAS. **DÉCIMA SEXTA: ACEPTACIÓN:** Los comparecientes, en las calidades en que actuamos, manifestamos que en la forma relacionada en este documento, aceptamos el presente contrato en todas y cada una de sus cláusulas. Ambos comparecientes leemos el presente contrato y enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo aceptamos, ratificamos y firmamos, en seis hojas de papel bond con membrete del **INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS**, impresas únicamente en el anverso. Adición: A. Léase. Entre Líneas: B. Léase.



**CAROL LUCRECIA DEL CARMEN GARZA  
ALVAREZ DE MARTINEZ  
GERENTE FHA**



**FERNANDO ENRIQUE GAITÁN YURRITA  
QUARTUS, S. A.  
EL CONTRATISTA**

En la Ciudad de Guatemala, el día veintiocho de febrero de dos mil veintitrés, Yo, la Infrascrita Notaria, doy fe que las firmas que anteceden son auténticas por haber sido puestas el día de hoy en mi presencia por: i) **CAROL LUCRECIA DEL CARMEN GARZA ALVAREZ DE MARTINEZ**, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número dos mil quinientos cincuenta (espacio) sesenta y ocho mil ciento cincuenta y ocho (espacio) cero ciento uno (2550 68158 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de **GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS**, calidad que acredita de conformidad con lo preceptuado en los artículos ocho y doce literal f) del Decreto mil cuatrocientos cuarenta y ocho del Congreso de la República de Guatemala, y con la certificación de la resolución número cuatrocientos setenta y tres guion dos mil dieciocho (473-2018) contenida en el punto tercero del acta treinta y siete guion dos mil dieciocho (37-2018) de fecha seis de septiembre del año dos mil dieciocho, del libro de sesiones de Junta Directiva del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, emitida en la ciudad de Guatemala el dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho por la Secretaría de dicha junta directiva y con la copia del acta administrativa de toma de posesión número veinte guion dos mil dieciocho (20-2018), de fecha doce de septiembre del año dos mil dieciocho, contenida en el folio veintiocho (28) del libro noveno del Departamento de Recursos Humanos del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas; y ii) **FERNANDO ENRIQUE GAITAN YURRITA** quien se identifica con Documento Personal de Identificación con Código único de Identificación número dos mil cuatrocientos veintinueve (espacio) cincuenta y nueve mil trescientos cuarenta y dos (espacio) cero ciento uno (2429 59342 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de **ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad mercantil **QUARTUS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, calidad que acredito con el acta notarial de mi nombramiento autorizada en la ciudad de Guatemala, catorce de diciembre de dos mil veintiuno por la Notario Silvia Patricia Hernández Montes, e inscrito en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala al número seiscientos cuarenta y seis mil quinientos seis (646506), folio ciento cincuenta y cuatro (154) del libro setecientos noventa y tres (793) de Auxiliares de Comercio. Hago constar que tuve a la vista la documentación de las representaciones que se ejercitan las cuales son suficientes de conformidad con la Ley y a mi juicio para el presente acto. En Fe de lo expuesto

los signatarios firman conmigo la presente acta de legalización de firmas después de leerla y aceptarla y que calza Contrato número diecinueve guion dos mil veintitrés, de esta misma fecha y que consta en seis hojas de papel membretado del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas impresas en su anverso, más la presente, las cuales numero, firmo y sello. DOY FE.-

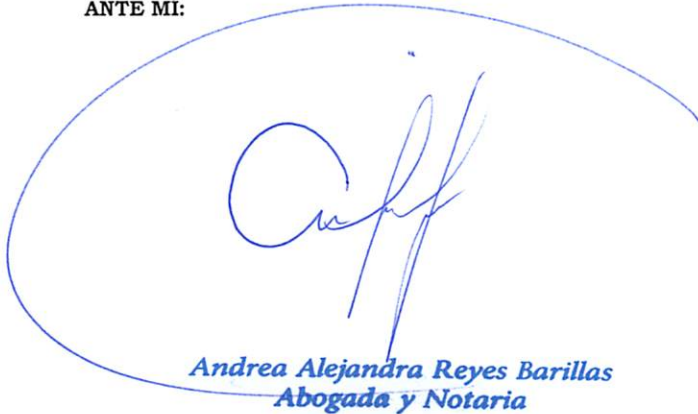


CAROL LUCRECIA DEL CARMEN GARZA  
ÁLVAREZ DE MARTÍNEZ  
GERENTE FHA



FERNANDO ENRIQUE GAITÁN YURRITA  
QUARTUS, S. A.  
EL CONTRATISTA

ANTE MÍ:



Andrea Alejandra Reyes Barillas  
Abogada y Notaria

