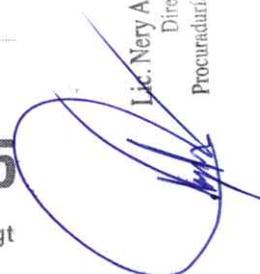


**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE NÚMERO  
VEINTICUATRO GUION DOS MIL VEINTIDÓS (24-2022)**

En la ciudad de Guatemala, el cuatro de enero de dos mil veintidós, constituidos en las instalaciones de la sede de la Procuraduría de los Derechos Humanos -PDH-, ubicada en la doce avenida doce guion setenta y dos de la zona uno de la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, **NOSOTROS:** Por una parte, Yo, **NERY AUGUSTO CIFUENTES ROSALES**, de treinta y seis años de edad, soltero, guatemalteco, Contador Público y Auditor, de este domicilio, me identifico con Documento Personal de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI) número mil seiscientos ochenta y nueve, cincuenta y nueve mil novecientos nueve, cero ciento uno (1689 59909 0101), emitido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de **DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE LA PROCURADURIA DE LOS DERECHOS HUMANOS**, lo que acredito con: **a)** Certificación de acuerdo de mi nombramiento número tres guion dos mil diecinueve (3-2019), de fecha uno de abril de dos mil diecinueve, emitido por la Licenciada Miriam Catarina Roquel Chávez, Procurador de los Derechos Humanos en Funciones, asentado en el libro de Acuerdos de Nombramientos de la Dirección de Recursos Humanos; **b)** Certificación de acta de toma de posesión del cargo número tres guion dos mil diecinueve (3-2019), de fecha uno de abril de dos mil diecinueve; ambos documentos expedidos por la Licenciada Nuria Virginia Martínez Félix, Directora de Recursos Humanos de la Procuraduría de los Derechos Humanos, con fecha dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve; y **c)** Acuerdo Número SG guion ciento ocho guion dos mil diecinueve (SG-108-2019), emitido por el Procurador de los Derechos Humanos, de fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve, en el cual se me delega para la suscripción de los contratos de arrendamiento, y en lo sucesivo la institución que represento se denominará **“LA ARRENDATARIA”**. La Procuraduría de los Derechos Humanos tiene el número de cuentadancia P tres guion veintiuno (P3-21). Por la otra parte, Yo, **OSCAR LEONEL ALDANA LEÓN**, de cincuenta y ocho años de edad, casado, guatemalteco, comerciante, de este domicilio, me identifico con el Documento

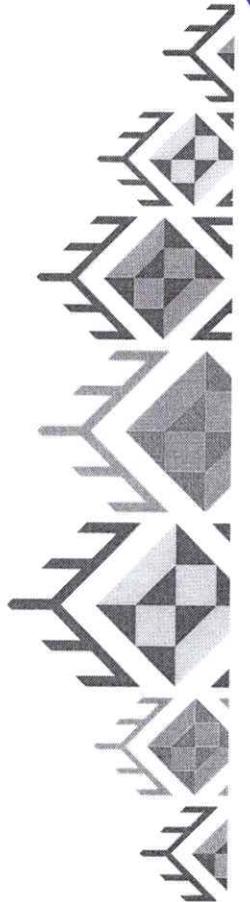
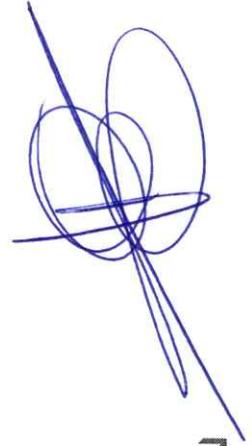


Lic. Nery Augusto Cifuentes Rosales  
Director Administrativo  
Procuraduría de los Derechos Humanos

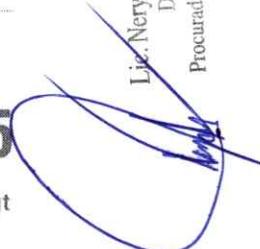


Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número mil novecientos noventa, cero nueve mil ochocientos noventa y nueve, mil novecientos cuatro (1990 09899 1904), emitido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA RACSO, SOCIEDAD ANÓNIMA, como lo acredito con la fotocopia legalizada del acta notarial de mi nombramiento como tal, de fecha catorce de junio de dos mil cuatro, autorizada en la ciudad de Guatemala, por el Notario Alejandro Aldana Serrano, inscrito en el Registro Mercantil General de la República del Ministerio de Economía, al número doscientos veintiún mil novecientos cincuenta y uno (221951), folio ochocientos ochenta y ocho (888) del libro ciento cuarenta y ocho (148) de Auxiliares de Comercio. Mi representada, por su parte, se encuentra inscrita definitivamente en dicho Registro bajo el número cincuenta y ocho mil setecientos quince (58715), folio trescientos cincuenta y ocho (358) del Libro ciento cincuenta y dos (152) electrónico de Sociedades Mercantiles y en lo sucesivo se me denominará “**EL ARRENDANTE**”. Los otorgantes manifestamos: **1.** Ser de los datos personales consignados; **2.** Encontrarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles; **3.** Que las representaciones que ejercitamos son suficientes de conformidad con la ley y a nuestro juicio para celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA. (FUNDAMENTO LEGAL).** El presente contrato se fundamenta en los artículos 1, 9 numeral 5, 43 literal e), 47, 48, 49, 65, 69, del Decreto 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas; 42, 55, 56 y 59 del Acuerdo Gubernativo número 122-2016, Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, y sus respectivas reformas. Forma parte del presente contrato, el expediente administrativo relacionado con éste, los documentos en él contenidos, así como cualquiera otra documentación pertinente que conste en el expediente. **SEGUNDA. (DEL INMUEBLE).** Yo, “**EL ARRENDANTE**”, en la calidad con que actúo, manifiesto que: **a)** mi representada INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA RACSO, SOCIEDAD ANONIMA, es propietaria del inmueble ubicado en la catorce calle números

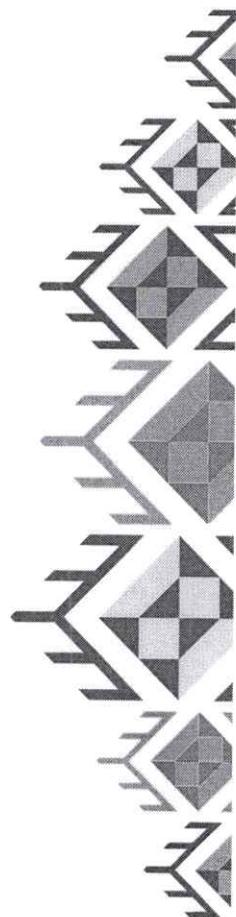
nueve guion cincuenta y tres, nueve guion cincuenta y siete y nueve guion cincuenta y nueve de la zona uno, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, conformado por las fincas urbanas inscritas en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, con los números treinta y siete mil novecientos uno (37901) y treinta y siete mil novecientos dos (37902), folios veinte (20) y veintiuno (21) respectivamente, ambos del libro trescientos diecinueve (319) de Guatemala, lo que acredito con las certificaciones del Registro indicado, que obran en el expediente administrativo; **b)** sobre el inmueble citado, no pesan limitaciones, gravámenes y/o restricción alguna, que puedan afectar el uso y disposición del mismo; **c)** el inmueble se encuentra en estado de salubridad y habitabilidad, conforme al objeto del arrendamiento; **d)** acorde al inventario presentado y firmado por mí, “EL ARRENDANTE”, el inmueble tiene las siguientes características: Consta de dos niveles y azotea, los que a continuación se describen: **Primer nivel.** 1. Ambiente. Garaje techado para cuatro vehículos y parqueo sin techo para aproximadamente veinte vehículos; dos portones americanos insulados clopay, uno cuenta con motor para abrir con control remoto, el otro está inhabilitado. Entrada peatonal, recepción y una cisterna con su bomba, tres rejillas de desagüe y una escalera que se dirige hacia terraza donde se encuentra un tinaco. **Primer nivel. Ala oriente.** 1. Ambiente. Sanitario que cuenta con: inodoro y lavamanos, una puerta de madera y una ventana de aluminio con palanca. 2. Ambiente. Cuenta con una puerta de madera y una ventana de aluminio. 3. Ambiente: bodega ubicada debajo de las gradas, cuenta con una puerta de madera. 4. Ambiente. Cuenta con una puerta de madera, una ventana de aluminio con balcón. 5. Ambiente. Patio y lavandería con techo de lámina transparente, cuenta con: una pila de dos lavaderos y graderío hacia el segundo nivel. 6. Ambiente. Espacio abierto con techo de estructura metálica y lámina, dos graderíos hacia el segundo nivel. **Primer nivel. Ala poniente.** 1. Ambiente. Pasillo cuenta con una puerta de madera. 2. Ambiente. Cuenta con una puerta de madera, dos ventanas de aluminio y vidrios. 3. Ambiente. Sanitario, cuenta con inodoro y lavamanos, una puerta de madera y una ventana de aluminio con palanca. 4. Ambiente. Cuenta con una puerta de madera, dos ventanas de aluminio. 5. Ambiente. Bodega debajo de las gradas cuenta con una puerta de



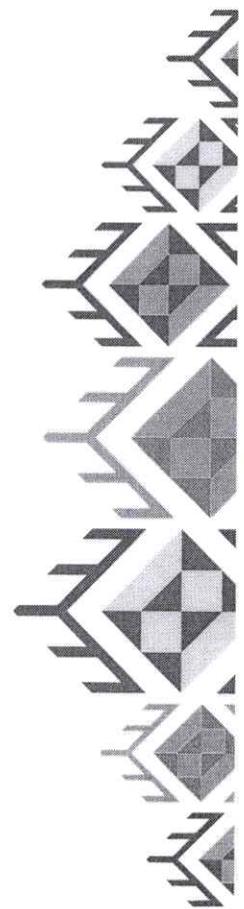
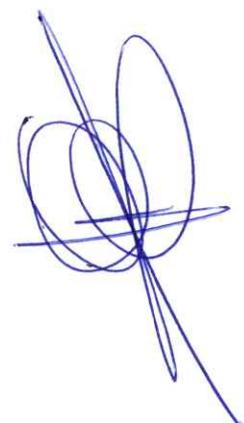
Lic. Nery Augusto Cifuentes Rosales  
Director Administrativo  
Procuraduría de los Derechos Humanos



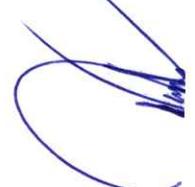
madera. 6. Ambiente. Patio y lavandería con domo en el techo, cuenta con una pila de dos lavaderos y graderío hacia el segundo nivel y un biodigestor. 7. Ambiente. Cuenta con: una ventana de aluminio, una puerta de madera, un baño. 8. Ambiente, baño cuenta con: inodoro, lavamanos, una puerta de madera. 9. Ambiente. Cuenta con puerta de plywood, portón de garaje que da hacia la catorce calle. 10. Ambiente. Baño cuenta con inodoro y lavamanos, una puerta de madera, una ventana. 11. Ambiente. Cuenta con: una puerta de madera, una ventana con balcón, dos graderíos hacia el segundo nivel. **Segundo nivel. Ala Oriente** 1. Ambiente. Cuenta con dos ventanas de aluminio, una puerta de madera. 2. Ambiente. Cuenta con una puerta de madera, dos ventanas de aluminio. 3. Ambiente. Pasillo en el que finalizan las gradas, cuenta con una ventana de aluminio y vidrios, apertura con palanca. 4. Ambiente. Baño. Cuenta con inodoro, lavamanos y ducha inhabilitada, una puerta de madera. 5. Ambiente. Corredor. 6. Ambiente. Cuenta con una ventana de aluminio, una puerta de madera, un baño. 7. Ambiente. Baño. Cuenta con inodoro, lavamanos y espacio para ducha inhabilitada; una puerta de madera. 8. Ambiente. Cuenta con una puerta de madera, dos ventanas de aluminio con balcón. 9. Ambiente. Cuenta con dos ventanas de aluminio con balcón, una puerta de madera, un baño. 10. Ambiente. Baño. Cuenta con inodoro, lavamanos y ducha. Una puerta de madera. 11. Ambiente. Cuenta con una puerta de madera. 12. Segundo pasillo de gradas. **Segundo nivel. Ala Poniente.** 1. Ambiente. Pasillo de entrada de las gradas. 2. Ambiente. Cuenta una puerta de plywood con dos ventanas de aluminio. 3. Ambiente, cuenta con una puerta de plywood, dos ventanas de aluminio. 4. Ambiente. Baño. Cuenta con inodoro, lavamanos y espacio para ducha que está inhabilitada, una puerta de madera. 5. Ambiente. Cuenta con una puerta de madera y una ventana de aluminio. 6. Ambiente. Baño cuenta con inodoro, lavamanos y espacio para ducha, una puerta de madera. 7. Ambiente. Cuenta con dos puertas de madera, una sale a las gradas del ala poniente y la otra al ala poniente. 8. Ambiente. Cuenta con una ventana con balcón, una puerta de madera, una puerta negra de metal. 9. Ambiente. Baño. Cuenta con inodoro, lavamanos y espacio para ducha, una puerta de madera. 10. Ambiente. Cuenta con una puerta de madera, una ventana con balcón, una bodega sin puerta. El inmueble



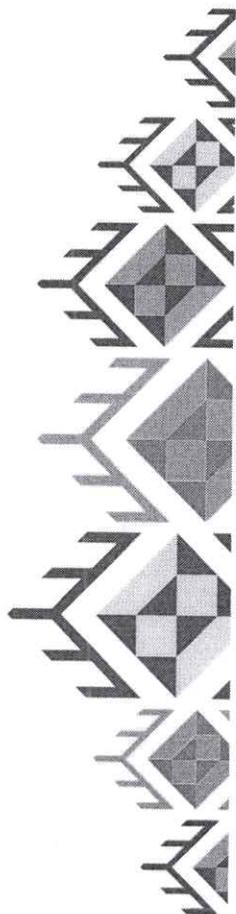
cuenta con cerrajería completa y llaves respectivas. El inmueble se destina para el funcionamiento de las oficinas de la **Dirección de Defensorías y Defensorías de la Procuraduría de los Derechos Humanos**. El destino del inmueble podrá variarse, según las necesidades de **“LA ARRENDATARIA”** dando aviso con quince (15) días de anticipación a **“EL ARRENDANTE”**. **TERCERA. (DEL ARRENDAMIENTO)** Yo, **“EL ARRENDANTE”**, manifiesto que en la calidad con que actúo, doy en **ARRENDAMIENTO** el inmueble descrito en la cláusula segunda del presente contrato a **“LA ARRENDATARIA”**, en la forma y condiciones siguientes: **a) PLAZO**. El plazo del presente contrato es de doce (12) meses, computados a partir del uno (01) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidos; **b) PRORROGA CONTRACTUAL**. El plazo del presente contrato podrá prorrogarse de conformidad con lo establecido en los artículos cincuenta y uno (51) de la Ley y cuarenta y tres (43) del Reglamento **c) VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO**. El valor del presente contrato es de **DOSCIENTOS CUARENTA MIL QUETZALES EXACTOS (Q 240,000.00)**, que incluye el Impuesto al Valor Agregado - IVA-, los que serán pagados a **“EL ARRENDANTE”** en doce (12) pagos mensuales y consecutivos, por un valor de **VEINTE MIL QUETZALES EXACTOS (Q 20, 000.00)** cada uno y se harán efectivos dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, mediante depósito o transferencia electrónica por parte de la Procuraduría de los Derechos Humanos, previa presentación y aprobación de la factura correspondiente. Para el efecto, **“LA ARRENDATARIA”** depositará el valor de la renta en la cuenta de depósitos monetarios indicada por **“EL ARRENDANTE”**, hasta la fecha de vencimiento del contrato o la fecha de la efectiva desocupación y entrega del inmueble; **d) PARTIDA PRESUPUESTARIA**. **“LA ARRENDATARIA”**, asegurará los fondos correspondientes al presente contrato, con cargo a la partida presupuestaria asignada a la Procuraduría de los Derechos Humanos para el ejercicio fiscal dos mil veintidós número: dos mil veintidós, once millones ciento cincuenta mil veinticinco, cero cero cero, cero cero, doce, cero cero, cero cero cero, cero cero nueve, cero cero cero, ciento cincuenta y uno, cero ciento uno, once, cero cero cero, cero cero cero (2022 11150025 000 00 12 00 000 009 000 151 0101 11 000



Lic. Nery Augusto Cifuentes Rosales  
Director Administrativo  
Procuraduría de los Derechos Humanos

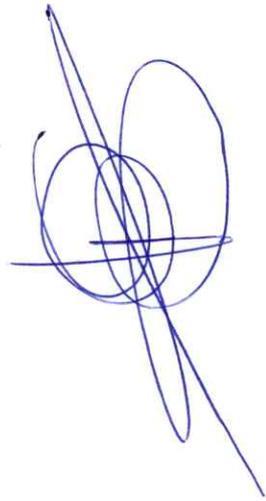
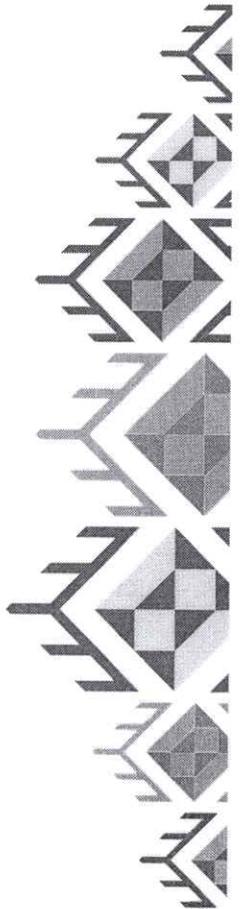


000), o la que corresponda. **CUARTA. (SERVICIOS)** Queda a cargo de “**LA ARRENDATARIA**”, el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de los servicios de energía eléctrica, agua potable, extracción de basura y demás servicios que goce el inmueble, así como sus excesos, durante la vigencia del presente contrato o hasta la fecha que “**LA ARRENDATARIA**” ocupe el inmueble. Además, queda a cargo de “**LA ARRENDATARIA**”, la limpieza una vez al año, del biodigestor mencionado en la Cláusula Segunda, de este instrumento. En cuanto al servicio telefónico (línea fija), si estuviere instalado alguno en el inmueble, que corresponda a “**EL ARRENDANTE**”, las partes establecemos que la Procuraduría de los Derechos Humanos no hará uso de éste, por disponer de su propio sistema de comunicación, por consiguiente, tampoco queda a su cargo el pago de las cuotas ordinarias, extraordinarias y por excesos, en su caso, que el mismo genere. **QUINTA. (MEJORAS)** “**LA ARRENDATARIA**” podrá efectuar mejoras en el inmueble, siempre que conste la autorización previa y por escrito de “**EL ARRENDANTE**”. Todas las mejoras correrán por cuenta exclusiva de “**LA ARRENDATARIA**” y al finalizar el arrendamiento, deberá entregar el inmueble en el estado original en el que fue otorgado por “**EL ARRENDANTE**”, salvo el deterioro por el uso normal del mismo. En todo caso, “**EL ARRENDANTE**”, tiene el derecho de hacer suyas las mejoras que no sean desprendibles sin menoscabo del inmueble o solicitar que éstas sean retiradas a costa de “**LA ARRENDATARIA**”. **SEXTA. (REPARACIONES)** Quedan a cargo de “**EL ARRENDANTE**” las reparaciones que sean necesarias en el inmueble, que imposibiliten, veden, restrinjan, limiten, perjudiquen, interrumpan o atenten contra el cumplimiento de las funciones, actividades y desempeño de labores, a que está destinado el inmueble; así como los deterioros, desperfectos y reparaciones al inmueble originadas por su antigüedad, que sean necesarias, a efecto de restituir y/o restablecer el mismo a condiciones habitables, idóneas y de salubridad. Quedan a cargo de “**LA ARRENDATARIA**”, las reparaciones de uso común por la utilización del servicio de arrendamiento, que sean menores y que no impliquen una inversión a la estructura o gasto mayor. **SÉPTIMA. AUTORIZACION ESPECIAL.** Yo, “**EL ARRENDANTE**”, en la calidad con que actúo, otorgo anuencia de



manera expresa para que la Procuraduría de los Derechos Humanos pueda suscribir contrato de uso con el Banco Industrial, Sociedad Anónima, de dos áreas del inmueble las que a continuación se describen: **a)** Un área de cincuenta (50) centímetros de ancho por noventa (90) centímetros de fondo, para la permanencia de un cajero automático; y, **b)** Un área de cuatro (4) metros cuadrados para la permanencia de la antena de transmisión de datos que consiste en un mástil de uno (1) un cuarto (1/4) de pulgadas de grosor por dos (2) metros de largo, anclado al techo del inmueble, que será sostenido con cables tensores. En el mástil hay una antena de sesenta (60) centímetros de diámetro, en un espacio de la terraza. El contrato de uso, será de carácter accesorio, y su plazo estará condicionado al límite temporal establecido en la cláusula tercera literal a) del presente instrumento.

**OCTAVA. (CASOS FORTUITOS Y/O DE FUERZA MAYOR)** Los hechos y circunstancias que ocurran y sean considerados como fortuitos y/o fuerza mayor, que impidan el uso del inmueble, relevan a las partes de responsabilidad, debiéndose producir cruce de información escrita entre las mismas partes, en la cual se haga alusión a lo ocurrido. “**LA ARRENDATARIA**”, no cubrirá indemnizaciones que provengan de casos fortuitos o de fuerza mayor. **NOVENA. (PROHIBICIONES)** Se prohíbe expresamente a las partes: **1.** Ceder, traspasar o enajenar, bajo cualquier título, el presente contrato, a excepción de la autorización especial consignada en la cláusula séptima del presente contrato; **2.** Guardar en el inmueble sustancias explosivas, salitrosas, prohibidas por la ley o de cualquier otra naturaleza que puedan dañar al inmueble o a terceros. **DECIMA. (CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA. SEGURO DE CAUCIÓN)** Para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas en el presente contrato, Yo, “**EL ARRENDANTE**”, me comprometo a otorgar a favor de la Procuraduría de los Derechos Humanos, previo a la aprobación del contrato, un seguro de caución equivalente al diez por ciento (10%) del monto del presente contrato, con el anexo respectivo que certifique la autenticidad de dicha garantía, conforme a los artículos 69 de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas; 55, 56 y 59 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas. Esta garantía debe ser emitida por entidades autorizadas para operar en Guatemala, y estará vigente hasta que la

Lid. Nery Augusto Cifuentes Rosales  
Director Administrativo  
Procuraduría de los Derechos Humanos

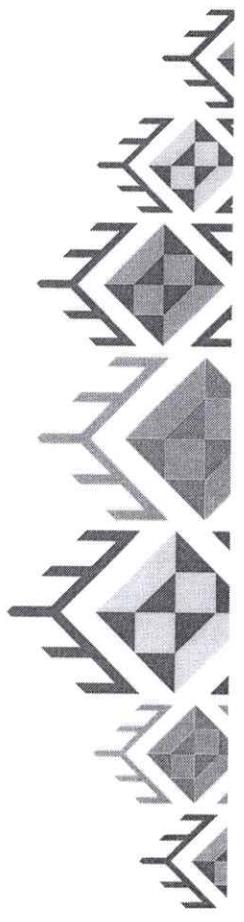


Procuraduría de los Derechos Humanos extienda el respectivo documento en el que conste la finalización del arrendamiento a su entera satisfacción. La garantía relacionada la hará efectiva la Aseguradora en caso de incumplimiento, a simple requerimiento de la Procuraduría de los Derechos Humanos. Para el caso, la Procuraduría de los Derechos Humanos dará audiencia por diez (10) días a la Institución Aseguradora, para que exprese lo que considere legal y pertinente, efectuado lo cual, con su contestación o sin ella, vencida la audiencia, sin más trámite, la Procuraduría de los Derechos Humanos hará el requerimiento de pago respectivo, y la Institución Aseguradora hará el pago dentro del término de treinta (30) días, contados a partir del requerimiento correspondiente, circunstancia que se hará constar en la póliza. **DÉCIMA PRIMERA. (APROBACION DEL CONTRATO)** Para que este contrato surta efectos legales y obligue a las partes, deberá ser aprobado por la autoridad que determina el artículo nueve (9) numeral cinco (5) de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas. **DECIMA SEGUNDA. (TERMINACION DEL CONTRATO)** El presente contrato podrá darse por terminado cuando ocurra cualquiera de las circunstancias y/o supuestos siguientes: **a)** Por vencimiento del plazo; **b)** Por mutuo acuerdo; **c)** Por caso fortuito o fuerza mayor; **d)** Por incumplimiento o contravención de las obligaciones o prohibiciones contenidas en el presente contrato; **e)** Por decisión unilateral de “**LA ARRENDATARIA**”, sin responsabilidad alguna de su parte, debido a circunstancias plenamente justificadas, las que se comunicarán a “**EL ARRENDANTE**”, por lo menos con treinta (30) días de anticipación. **DECIMA TERCERA. (SUPUESTOS JUDICIALES)** Previamente a acudir a la vía judicial, las partes trataremos de avenirnos conciliatoriamente; en caso de no existir acuerdo, y sea necesario exigir judicialmente el cumplimiento de este contrato, las partes expresamente declaramos que: **a)** Renunciamos al fuero de nuestro domicilio y señalamos como lugar para recibir citaciones y notificaciones: “**LA ARRENDATARIA**”, la sede de la Procuraduría de los Derechos Humanos -PDH- ubicada en la doce avenida doce guion setenta y dos de la zona uno de esta ciudad y “**EL ARRENDANTE**”, la trece calle doce guion sesenta y ocho, zona uno, ciudad de Guatemala; **b)** Nos sometemos a los tribunales del Departamento de Guatemala; **c)** Los gastos y



honorarios derivados del presente contrato, así como los que se originen del cobro judicial o extrajudicial de cualquiera de las obligaciones adquiridas por las partes, serán por cuenta de la parte que incumpla las condiciones pactadas. **DÉCIMA CUARTA. (DECLARACIÓN SOBRE EL COHECHO)** Yo, “EL ARRENDANTE”, en la calidad con la que actúo, manifiesto que mi representada y yo, conocemos las penas relativas al delito de Cohecho, así como las disposiciones contenidas en el Capítulo III del Título XIII del Decreto 17-73 del Congreso de la República, Código Penal y demás disposiciones legales contenidas en el Decreto 31-2012, Ley contra la Corrupción. Adicionalmente, conocemos y aceptamos como válidas las normas jurídicas que facultan al Procurador de los Derechos Humanos para aplicar las sanciones administrativas que pudieren corresponder a mi persona y a mi representada, incluyendo la gestión para inhabilitación en el Sistema **GUATECOMPRAS**, de ser procedente, en caso de incurrir en las conductas ilícitas reguladas en dichas normas.

**DÉCIMA QUINTA. (ACEPTACION)** En los términos relacionados, las partes manifestamos que: **a)** Aceptamos todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, **b)** Hemos leído íntegramente lo escrito en el presente contrato y enterados de su contenido, valor y efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos en cinco (5) hojas membretadas de la Procuraduría de los Derechos Humanos, las cuatro (4) primeras impresas en ambos lados y la presente, solo en el anverso.



Lic. Nery Augusto Cifuentes Rosales  
 Director Administrativo  
 Procuraduría de los Derechos Humanos

