PROCURADOR DE LOS DERECHOS HUMANOS

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE NÚMERO VEINTIOCHO GUION DOS MIL VEINTIDÓS (28-2022)

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 DIRECCION 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, **SERGIO ESDUARDO HIDALGO AVILA**, de cincuenta y dos años de edad,

PROCURADOR DE LOS DERECHOS HUMANOS - GUATEMALA, C.A. - DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA

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

casado, guatemalteco, comerciante, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI) número dos mil trescientos setenta y seis, cero cinco mil seiscientos veintisiete, cero ciento uno (2376 05627 0101), emitido por el Registro Nacional de las Personas, actúo en mi calidad de Mandatario Especial con Representación de la señora **MÓNICA LUCÍA MARTÍNEZ GÓMEZ,** lo que acredito con fotocopia legalizada del testimonio de la escritura pública número cuatrocientos ochenta y siete (487) autorizada en la ciudad de Guatemala, el dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve, por el Notario Juan Domingo Fuentes García e inscrito en el Registro Electrónico de Poderes del Archivo General de Protocolos del Organismo Judicial, al número uno del poder quinientos nueve mil ochocientos noventa y ocho guion E (509898-E), en lo sucesivo se me denominará **"EL ARRENDANTE"**. Los otorgantes manifestamos: **1.** Ser de los datos de identificación personal mencionados; **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 cláusulas siguientes: **PRIMERA. (FUNDAMENTO LEGAL)** El presente contrato se fundamenta en los artículos 1, 9 numeral 5, 43 literal e), 47, 48, 49, 51, 65 y 69 del Decreto 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas; 42, 43, 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"**, manifiesto que: **a)** mi mandante es propietaria del inmueble ubicado en primera avenida once guion treinta y ocho zona cinco, Colonia Los Encinos, municipio de Huehuetenango, departamento de Huehuetenango, el cual se encuentra inscrito en el Segundo Registro de la Propiedad, al número treinta y cuatro mil trescientos doce (34312), folio doce (12), libro ciento

dieciséis (116) del departamento de Huehuetenango, lo que acredito con certificación del Registro indicado, que obra en el expediente administrativo; **b)** Que sobre el inmueble citado, pesa un gravamen hipotecario a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito la Inmaculada Concepción, Responsabilidad Limitada, que consta en la inscripción número uno (1) de hipotecas; **c)** que el inmueble se encuentra en estado adecuado de salubridad y habitabilidad, conforme al objeto del arrendamiento; **d)** acorde al inventario presentado y firmado por mi **"EL ARRENDANTE"**, el inmueble tiene un nivel con las siguientes características**: Ambiente uno.** Garaje para dos vehículos. Dos portones de metal color negro, de cuatro hojas cada uno, con chapa y candado. Una puerta de metal que conduce a la oficina de ingreso o corredor. Una bomba de agua eléctrica. Una cisterna para agua. Una pila. **Ambiente dos.** Una puerta de metal con ventanilla de vidrio, con chapa. Una ventana de metal, con vidrios nevados corredizos y balcón. **Ambiente tres.** Baño. Un inodoro y espacio para ducha. Una puerta de metal con ventanilla de vidrio, con chapa. **Ambiente cuatro.** Dos puertas de metal con ventanilla de vidrio, con chapa. Una ventana de metal, con vidrios nevados corredizos y balcón. Un pollo de cocina. **Ambiente cinco.** Pasillo de ingreso. Una puerta de metal con salida al jardín interior, con rejilla de seguridad. Una puerta de metal con ventanilla de vidrio, con chapa. Una ventana de metal con vidrios nevados corredizos, con balcón. Balcón hacia la calle, con verja de cemento y baranda de metal. Una puerta de ingreso peatonal. **Ambiente seis.** Pasillo. Una puerta de metal con ventanilla de vidrio, con chapa. Dos ventanas de metal con vidrios nevados corredizos, sin balcón. **Ambiente siete.** Una puerta de metal con ventanilla de vidrio, con chapa. Un ventanal de metal, con vidrios nevados corredizos y balcón. **Ambiente ocho.** Baño. Inodoro, lavamanos y ducha. Una ventana de metal con ventanilla de vidrio, con chapa. Una ventana de metal con balcón. **Ambiente nueve.** Una puerta de metal con ventanilla de vidrio, con chapa. Una ventanilla de metal con vidrios nevados corredizos, sin balcón. **Ambiente diez.** Baño, un inodoro, un lavamanos. Una ventana de metal con palancas para abrir, sin balcón. Una puerta de metal con ventanilla de vidrio, con chapa. **Ambiente once.** Una

PROCURADOR DE LOS DERECHOS HUMANOS - GUATEMALA, C. A. - DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA

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

puerta de metal con ventanilla de vidrio, con chapa. Una ventana de metal con vidrios nevados corredizos, sin balcón. **Ambiente doce.** Dos ventanas de metal, con vidrios nevados corredizos y balcón. Gradas hacia la terraza, con pasamanos de metal. Una ventana en el primer descanso. Techo de lámina para la entrada de luz. Una puerta de metal. Terraza. Está instalado un depósito de plástico para agua marca rotoplast. El inmueble se destina para el funcionamiento de la **Auxiliatura de Huehuetenango** de la Dirección de Auxiliaturas 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 veintidós; **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 presente contrato es por un valor total de **CUARENTA Y SIETE MIL CUARENTA QUETZALES EXACTOS (Q 47,040.00),** 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 **TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE QUETZALES EXACTOS (Q 3,920.00),** 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 que proporcione **"EL ARRENDANTE"**, hasta la fecha de vencimiento del contrato o hasta 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, cero cero, doce, cero cero, cero cero cero, cero cero nueve, cero cero cero, ciento cincuenta y uno, mil trescientos uno, once, cero cero cero, cero cero cero (2022 11150025 000 00 12 00 000 009 000 151 1301 11 000 000), o la que corresponda. **CUARTA. (SERVICIOS)** Quedan 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 la fecha de la efectiva entrega del inmueble. En cuanto a 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

PROCURADOR DE LOS DERECHOS HUMANOS - GUATEMALA, C. A. - DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA

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

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. (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. **OCTAVA. (PROHIBICIONES)** Se prohíbe expresamente a las partes: **1.** Ceder, traspasar o enajenar, bajo cualquier título, el 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. **NOVENA. (CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA. SEGURO DE CAUCIÓN)** Para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas en el presente contrato, Yo, **"EL ARRENDANTE"** en la calidad con que actúo, 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 y 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 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. **DECIMA. (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. **DÉCIMA PRIMERA. (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",** con un plazo no menor de treinta (30) días de anticipación. **DECIMA SEGUNDA. (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"**, diagonal D cuatro guion setenta y tres, Sector Universitario, Colinas de Minerva zona once, municipio de Mixco, departamento 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. **DECIMA TERCERA. (DECLARACIÓN SOBRE EL COHECHO)** Yo, **"EL ARRENDANTE"**, manifiesto que juntamente con mi mandante, conocemos las penas

PROCURADOR DE LOS DERECHOS HUMANOS

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 correspondernos, incluyendo la gestión para que se nos inhabilite en el Sistema **GUATECOMPRAS**, de ser procedente, en caso de incurrir en las conductas ilícitas reguladas en dichas normas. **DÉCIMA CUARTA. (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 cuatro (4) hojas membretadas de la Procuraduría de los Derechos Humanos impresas en ambos lados.

PROCURADOR DE LOS DERECHOS HUMANOS - GUATEMALA, C.A. - DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA

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