

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

NÚMERO VEINTINUEVE GUIÓN DOS MIL VEINTIDÓS (29-2022)

En la ciudad de Guatemala, el cuatro de enero 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, **MIRIAM ESTELA FERNÁNDEZ GODÍNEZ**, de cincuenta y seis años de edad, soltera empresaria, guatemalteca, con domicilio en el Departamento de Suchitepéquez, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI) número dos mil doscientos doce, cincuenta y nueve mil doscientos treinta y seis, mil uno (2212 59236 1001), emitido por el Registro Nacional de las Personas, actúo en mi calidad de Gerente General y



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



Representante Legal de la entidad **DIEFER, SOCIEDAD ANONIMA**, como lo que acredito con la fotocopia legalizada del acta notarial de mi nombramiento, autorizada en la ciudad de Mazatenango, departamento de Suchitepéquez, el diecisiete de julio de dos mil veinte, por la notaria Sara Medina Manzo e inscrito en el Registro Mercantil General de la República del Ministerio de Economía, al número de registro quinientos noventa y cuatro mil ochocientos setenta (594870), folio ochocientos setenta y nueve (879) del libro setecientos cuarenta y cinco (745) de Auxiliares de Comercio, con fecha veintiuno de julio de dos mil veinte, con plazo indefinido. Mi representada, por su parte, se encuentra inscrita en dicho registro al número ciento cuarenta y cinco mil setecientos treinta y ocho (145738), folio cuatrocientos sesenta y cinco (465) del libro doscientos treinta y nueve (239) Electrónico de Sociedades Mercantiles; que, en lo sucesivo, a la entidad que represento se le denominará "**LA 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, 65 y 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.

SEGUNDA. (DEL INMUEBLE) Yo, "**LA ARRENDANTE**", manifiesto que: **a)** la entidad que represento es propietaria del inmueble ubicado en la quinta avenida norte diagonal cero guion setenta y ocho, interior zona uno, municipio de Mazatenango, departamento de Suchitepéquez, el cual se encuentra inscrito en el Segundo Registro de la Propiedad, al número ochenta y nueve mil doscientos cincuenta y cuatro (89254), folio doscientos cincuenta y cuatro (254), libro trescientos veintiuno (321) del departamento de Suchitepéquez, lo que acredito con certificación del Registro indicado, que obra en el expediente administrativo; **b)** sobre el inmueble citado no pesan limitaciones, gravámenes y/o restricción alguna, que puedan afectar el uso y/o disposición del mismo; **c)** que el inmueble se



encuentra en estado adecuado de salubridad y habitabilidad conforme el objeto del arrendamiento; y

d) acorde al inventario presentado y firmado por mi “**LA ARRENDANTE**”, el inmueble tiene las siguientes características: **PRIMER NIVEL: Ambiente uno.** Garaje para tres vehículos, que puede también ser utilizado como salón de actividades para aproximadamente veinticinco personas. Cuenta con un portón blanco de metal con puertas corredizas y puerta de acceso peatonal. **Ambiente dos.** Sala o salón amplio que puede ser utilizado para oficinas, reuniones y/o eventos propios de la Auxiliatura, cuenta con una puerta corrediza con salida al jardín interior. **Ambiente tres.** Jardín interior. **Ambiente cuatro.** Área de servicio que comprende habitación con servicio sanitario y patio con una pila. **Ambiente cinco.** Cocina con gabinetes y puerta de madera. Gradas hacia el segundo nivel con pasamanos. **SEGUNDO NIVEL: Ambiente uno:** pasillo de ingreso al segundo nivel, con instalación eléctrica, iluminación y ventilación, adecuado para oficinas. **Ambiente dos.** Cuenta con servicio sanitario completo (lavamanos, inodoro y ducha). Dos ventanas con marco de aluminio color café corredizas sin balcón. Una puerta de madera. **Ambiente tres.** Baño que cuenta con servicio sanitario completo (lavamanos, inodoro y ducha). Puerta de madera. **Ambiente cuatro.** Una ventana con marco de aluminio color café. Una puerta de madera. **Ambiente cinco.** Una puerta corrediza de marco de aluminio color café. Un balcón con construcción de cemento. Una puerta de madera. El inmueble se destina para el funcionamiento de la **Auxiliatura de Suchitepéquez** 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 “**LA ARRENDANTE**”. **TERCERA. (DEL ARRENDAMIENTO)** Yo, “**LA 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 OCHO MIL QUETZALES EXACTOS (Q 48,000.00)**, que incluye el Impuesto al Valor Agregado -IVA- los que



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



serán pagados a “LA ARRENDANTE” en doce (12) pagos mensuales y consecutivos, por un valor de **CUATRO MIL QUETZALES EXACTOS (Q 4, 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 que proporcione “LA 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, doce, cero cero, cero cero cero, cero cero cuatro, cero cero cero, ciento cincuenta y uno, mil uno, once, cero cero cero, cero cero cero, (2022 11150025 000 00 12 00 000 004 000 151 1001 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 “LA 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 “LA 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 “LA ARRENDANTE”, salvo el deterioro por el uso normal del mismo. En todo caso, “LA 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 “LA ARRENDANTE”,

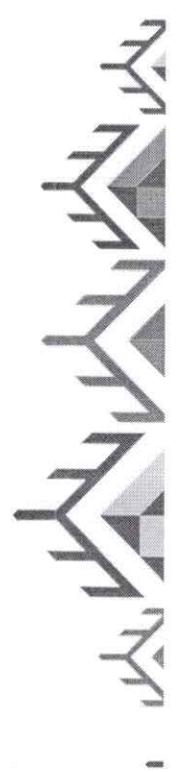


las reparaciones que sean necesarias en el inmueble, que imposibiliten, veden, restrinjan, limiten, perjudiquen, interrumpen o atenten contra el cumplimiento de las funciones, actividades y desempeño de labores, a que está destinado el inmueble; así como los deterioros, desperfectos y reparaciones al 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. (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, **“LA 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; 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



Eric Ney Augusto Cifuentes Rosales
Director Administrativo
Procuraduría de los Derechos Humanos

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 “**LA 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 “**LA ARRENDANTE**”, quinta avenida diagonal uno cero guion ciento ocho, zona uno, municipio de Mazatenango, departamento de Suchitepéquez; **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, “**LA ARRENDANTE**”, manifiesto que juntamente con mi representada, 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 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, las tres (3) primeras impresas en ambos lados y la presente solamente en su anverso.



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

