

**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE NUMERO
TREINTA Y CINCO GUION DOS MIL VEINTIDÓS (35-2022)**

En la ciudad de Guatemala, el día catorce 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, **LILIAM AGUSTÍN**




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

📍 12 avenida, 12-54, zona 1
Guatemala, Ciudad, C.A

☎ (502) 2424 1717

✉ pdh@pdh.org.gt

🌐 www.pdh.org.gt

Denuncias al:

 **1555**

📱 @PDHgt

TOC DE BUCUP, de sesenta y un años de edad, casada, guatemalteca, comerciante, con domicilio en el departamento de Quetzaltenango, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número mil setecientos trece, once mil noventa y cuatro, cero novecientos uno (1713 11094 0901), emitido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, a quien en lo sucesivo se me denominará “**LA ARRENDANTE**”. Los otorgantes manifestamos:

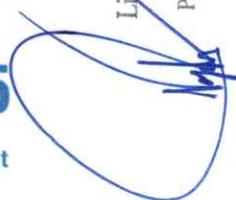
1. Ser de los datos personales consignados; 2. Encontrarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles; 3. Que la representación que ejercita “**LA ARRENDATARIA**”, es suficiente de conformidad con la ley y a nuestro juicio para celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, 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, 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. Forman 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, “**LA ARRENDANTE**”, manifiesto que: **a)** soy propietaria del inmueble ubicado en Avenida las Américas D quince guion veinte, apartamento tres zona nueve, municipio de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango; inmueble que se encuentra inscrito en el Segundo Registro de la Propiedad, al número noventa y un mil seiscientos uno (91601), folio ciento setenta y siete (177), del libro trescientos setenta (370) del departamento de Quetzaltenango, 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 disposición del mismo; **c)** que el inmueble se encuentra en estado adecuado de salubridad y habitabilidad, conforme al objeto del arrendamiento; **d)** acorde al inventario presentado



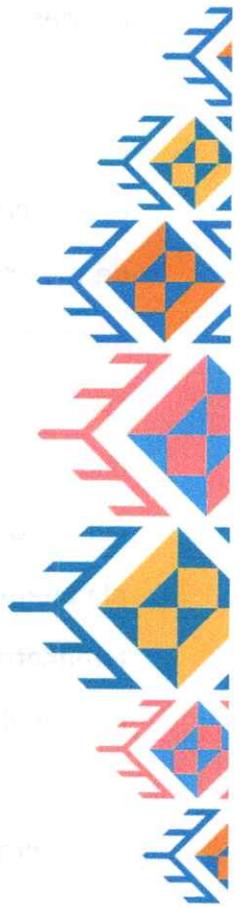
y firmado por mí, “LA ARRENDANTE”, manifiesto que el inmueble tiene las características siguientes: tres niveles, siendo el apartamento identificado con el número tres del segundo nivel el que se otorga en arrendamiento, el cual cuenta con un parqueo. El apartamento indicado se describe a continuación: **Segundo nivel.** Cuenta con gradas para el primer nivel y el tercer nivel. Terraza. Sin construcción. Tiene un intercomunicador, las paredes pintadas de color zapote y verde, piso cerámico, seis puertas de madera, cuenta con seis ambientes, que se describen así: **Primer ambiente.** Cocina. Mesa de cemento forrada de azulejo español, abajo con tres apartados, el primero con dos hojas de melamina, el segundo y tercero con una hoja de melamina, cuenta con un lavatrastos con llave de lavaplatos, marca FOSET doble, un mueble aéreo de melamina con sus divisiones y dos puertas, dos ventanas de UPVC que dan a un tragaluz, la primera de una sola hoja con su respectivo vidrio y la segunda con dos hojas corredizas con sus respectivos vidrios y seguro; tres tomacorrientes con dos entradas cada uno, un interruptor con dos dados de encendido y apagado, un desayunador de cemento forrado de azulejo español, dos focos led denominados ojos de buey, una plafonera con su respectivo foco led. **Segundo ambiente. a) Comedor.** Dos tomacorrientes con dos entradas cada uno, un interruptor eléctrico de tres dados de encendido y apagado, una plafonera con su respectivo foco led, una caja de flipones para manejar la corriente eléctrica del apartamento; **b) Sala.** Dos tomacorrientes con dos entradas cada uno, cuatro plafoneras con sus respectivos focos led, un interruptor eléctrico de tres dados de encendido y apagado, una entrada de cable, una ventana UPVC que da hacia un tragaluz, de una hoja con su respectivo vidrio. **Tercer ambiente. Lavandería.** Cuenta con una pila de cemento color verde con un lavadero para ropa y una llave galvanizada de agua, otra llave galvanizada de agua para lavadora, tres tomacorrientes, dos para voltaje de ciento veinte y uno para voltaje de doscientos veinte, tiene un interruptor eléctrico de un solo dado de encendido y apagado, una plafonera con su respectivo foco led. **Cuarto ambiente. Baño de visitas.** Cuenta con una puerta de madera con chapa, con azulejo blanco con una línea en medio de color oscuro, una




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



regadera con dos llaves, una de agua fría y otra de agua caliente, no cuenta con calentador para baño y si tiene su caja con flipon para toma corriente, sanitario marca Castel, un lavamanos de una llave, una lámpara en el lavamanos con su respectivo foco led, un interruptor eléctrico un solo dado de encendido y apagado, un interruptor eléctrico un dado de encendido y apagado y una entrada de tomacorriente, una plafonera con su respectivo foco led, tiene accesorios de baño como toallero, jabonera, porta papel de sanitario. **Quinto ambiente.** Cuenta con: a) una puerta de madera con chapa. Dormitorio con balcón a la calle, una puerta de UPVC de dos hojas corredizas con sus respectivos vidrios y seguro, cinco tomacorrientes de dos entradas, dos interruptores eléctricos, uno de un dado y el otro de tres dados para encendido y apagado de luz, dos plafoneras con su respectivo foco led, cuenta con bases para colocar una cortina en la puerta de vidrio, tiene instalada la estructura de un closet sin puertas. b) **Baño.** Consta de una puerta de madera con chapa, con azulejo blanco con una línea de colores oscuros, una regadera con dos llaves, una de agua fría y otra de agua caliente, cuenta con calentador para baño y su caja con flipon para tomacorriente, servicio sanitario marca Castel, lavamanos marca Castel con una llave para agua, una lámpara en el lavamanos con su foco led, un interruptor eléctrico con dado de encendido y apagado, un interruptor eléctrico con dado de encendido y apagado y tomacorriente de una entrada, una plafonera con foco led, una ventana UPVC de dos hojas corredizas con su respectivo vidrio y seguro; en el balcón hay una baranda y una plafonera con su respectivo foco led, tiene accesorios de baño como toallero, jabonera, base para cepillos de dientes y jabón de manos. **Sexto ambiente.** Cuenta con: a) Dormitorio. Una puerta de madera con chapa, una ventana de UPVC que da a la calle, de una sola hoja con su respectivo vidrio, cuatro tomacorrientes de dos entradas, dos interruptores de un solo dado encendido y apagado, una entrada para cable, dos plafoneras con sus respectivos focos led, cuenta con bases para colocar una cortina en la ventana, tiene instalada la estructura de un closet sin puertas. b) **Baño.** Una puerta de madera con chapa, con azulejo blanco con una línea de colores oscuros, una regadera con dos llaves, una de



agua fría y otra de agua caliente, cuenta con calentador para baño y su caja con flipon para toma corriente, servicio sanitario marca Castel, lavamanos marca Castel con una llave para agua, una lámpara en el lavamanos con su foco led, un interruptor eléctrico con dado de encendido y apagado, un interruptor eléctrico con dado de encendido y apagado y un tomacorriente de una entrada, una plafonera con foco led, una ventana UPVC de dos hojas corredizas con su respectivo vidrio, tiene accesorios de baño como toallero, jabonera, base para cepillos de dientes y porta papel de sanitario. El inmueble se destina para el **alojamiento de personal de la Dirección de Seguridad, para protección del Procurador de los Derechos Humanos y su familia en el departamento de Quetzaltenango.** 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 por este acto, 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 once (11) meses y dieciocho días, computados a partir del catorce (14) 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 valor del presente contrato es de **VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO QUETZALES CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS (Q. 26,635.48)**, que incluye el Impuesto al Valor Agregado -IVA-, los que serán pagados a **“EL ARRENDANTE”** en un pago de **MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO QUETZALES CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS (Q. 1,335.48)** y once (11) pagos mensuales y consecutivos, por un valor de **DOS MIL TRESCIENTOS QUETZALES EXACTOS (Q. 2,300.00)** 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



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

📍 12 avenida, 12-54, zona 1
Guatemala, Ciudad, C.A

☎ (502) 2424 1717

✉ pdh@pdh.org.gt

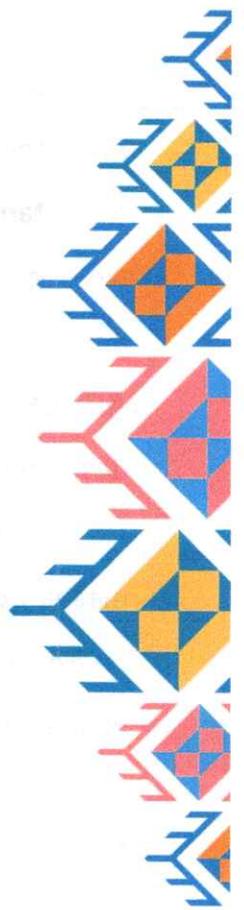
🌐 www.pdh.org.gt

Denuncias al:

 **1555**

📱 @PDHgt

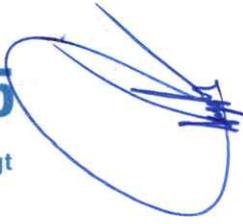
presentación y aprobación de la factura correspondiente. Para el efecto, “**LA ARRENDATARIA**” depositará el valor de la renta en la cuenta de depósitos monetarios indicada por “**LA ARRENDANTE**”, hasta la fecha de vencimiento del contrato o la fecha de la efectiva desocupación y entrega del inmueble; **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, cero uno, 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 01 00 000 009 000 151 0101 11 000 000), 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 de 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 al 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 ARRENDAANTE”, 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



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



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 “**LA ARRENDANTE**”, con 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**”, Oficina doscientos dos, segundo nivel, Edificio Minerva, ubicado en Calle Rodolfo Robles y veintiuna avenida cero guion diez zona tres, municipio de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango; **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 conozco 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, conozco y acepto como válidas las normas jurídicas que facultan al Procurador de los Derechos Humanos para aplicar las sanciones administrativas que pudieren corresponderme, incluyendo la gestión para que se me 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 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 Rosaes
Director Administrativo
Procuraduría de los Derechos Humanos