

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE NUMERO

TREINTA Y NUEVE GUION DOS MIL VEINTIDÓS (39-2022)

En la ciudad de Guatemala, el dos de febrero de dos mil veintidós, constituidos en las instalaciones de la sede central 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, **LUIS RAFAEL JUÁREZ PRADO**, de cuarenta y cuatro años de edad, soltero, guatemalteco, comerciante, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número dos mil quinientos cuarenta, cincuenta y un mil trescientos setenta y cinco, cero ciento diez (2540 51375 0110) emitido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actúo en nombre propio y en mi calidad de **MANDATARIO ESPECIAL CON REPRESENTACIÓN PARA ARRENDAR BIEN INMUEBLE**, del señor Gabriel Alberto Juárez Prado, lo que acredito con copia legalizada del primer testimonio de la escritura pública número uno, autorizada en el municipio de

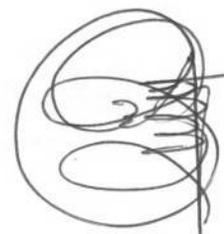
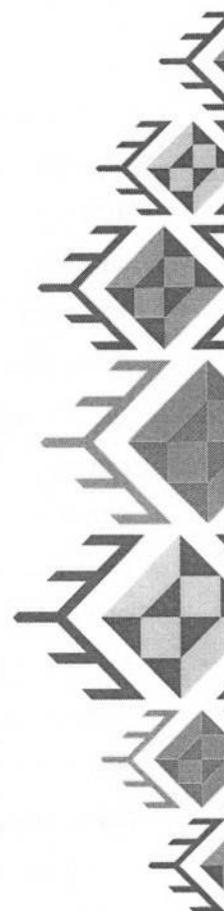



Lic. Nery Augusto Cifuentes Rosales,
Director Administrativo
Procuraduría de los Derechos Humanos

Guatemala, departamento de Guatemala, el veintiocho de enero de dos mil veintidós, por el Notario Hugo Leonel Marroquín Carrera, mandato que se encuentra inscrito en el Registro Electrónico de Poderes del Archivo General de Protocolos del Organismo Judicial a la inscripción número uno (1) del poder seiscientos un mil novecientos treinta y dos guion E (601932-E) por un plazo de diez años; 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 la representación que ejerce “**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 número 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. **SEGUNDA. (DEL INMUEBLE)** Yo, “**EL ARRENDANTE**”, manifiesto que: **a)** soy propietario del inmueble ubicado en séptima avenida seis guion veintiuno, apartamento B, zona dos, municipio de San Juan Sacatepéquez, departamento de Guatemala, el que se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad, al número diecinueve mil cuatrocientos treinta (19430), folio ochenta y tres (83) libro ciento noventa y tres (193) del departamento de Guatemala, 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, lo cual ha sido verificado por personal de la Procuraduría de los Derechos Humanos; **d)** acorde al inventario presentado y firmado por mí, “**EL ARRENDANTE**”, el inmueble tiene las características siguientes: **Ambiente uno.** Ventana de metal de vidrios fijos, en la parte de arriba con paletas para ventilación, puerta de madera color café, con su respectiva chapa. **Ambiente dos.** Ventana de metal de vidrios fijos en la parte de arriba con paletas para ventilación, puerta de madera, color café, con su respectiva chapa. **Ambiente tres.** Ventana de aluminio color gris con vidrio fijo con paletas de ventilación. **Ambiente cuatro.** Se cuenta con puerta de madera color café, con su respectiva chapa, una pila de dos lavadores. **Ambiente cinco.** Puerta de madera color café, sin chapa, solo jalador, sanitario color verde aqua, con lavamanos. **Ambiente seis.** Puerta de madera color café, con su respectiva chapa. **Ambiente siete.** Corredor principal

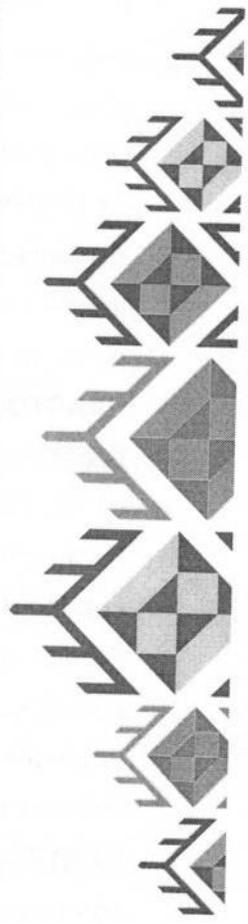


techado, con tres ventanas fijas con paletas en la parte de arriba, con dos puertas una de madera color café, con su respectiva chapa, y la principal de metal con su respectiva chapa. Todos los ambientes se encuentran con la iluminación adecuada, con sus conexiones de energía eléctrica y espacio adecuado. El inmueble se destina para el funcionamiento de la **Auxiliatura de San Juan Sacatepéquez** 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 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 doce (12) meses, computados a partir del dos (02) de febrero de dos mil veintidós al uno (01) de febrero de dos mil veintitrés; **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 **CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS QUETZALES EXACTOS (Q 58,800.00)**, 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 **CUATRO MIL NOVECIENTOS QUETZALES EXACTOS (Q 4,900.00)** 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 diez, once, cero cero cero, cero cero cero (2022 11150025 000 00 12 00 000 009 000 151 0110 11 000 000), y la partida presupuestaria que corresponda para el ejercicio fiscal dos mil veintitrés. **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

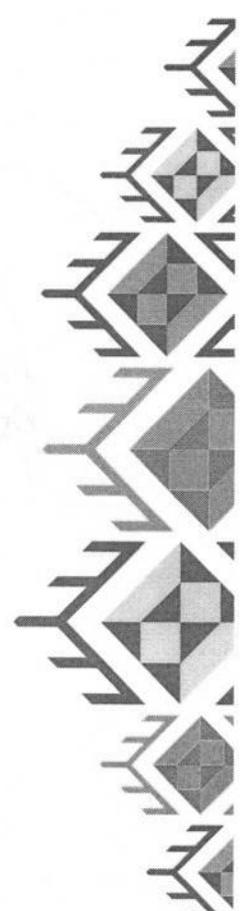



Lic. Nery Augusto Cifuentes Rosales
Director Administrativo
Procuraduría de los Derechos Humanos

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 “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, 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, “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 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 central 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 séptima avenida seis guion veintiuno, zona dos del municipio de San Juan Sacatepéquez, 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 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 tres (3) hojas membretadas de la Procuraduría de los Derechos Humanos, impresas en ambos lados.



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

