



CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO NUMERO UNO GUIÓN DOS MIL

DIECIOCHO (1-2018)

En la ciudad de Guatemala, el día cuatro de enero de dos mil dieciocho, 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, **GLORIA ESPERANZA MAZA LUNA**, de cincuenta y seis años de edad, casada, guatemalteca, Licenciada en Administración de Empresas, de este domicilio, me identifico con Documento Personal de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI) dos mil trescientos ochenta y cuatro espacio cincuenta y nueve mil cuatrocientos noventa y siete espacio mil setecientos uno (2384 59497 1701) extendido por el Registro Nacional de las Personas, actúo en mi calidad de **DIRECTORA ADMINISTRATIVA DE LA PROCURADURIA DE LOS DERECHOS HUMANOS**, lo que acredito con el acuerdo de mi nombramiento número sesenta y siete guion dos mil diecisiete (67-2017), de fecha veintidós de agosto de dos mil diecisiete, asentado en el libro de Acuerdos de Nombramientos de Personal, y el acta de toma de posesión del cargo número sesenta y siete guion dos mil diecisiete (67-2017) de fecha veintidós de agosto de dos mil diecisiete, certificada por la Dirección de Recursos Humanos de la Procuraduría de los Derechos Humanos y facultada para la suscripción del presente contrato, según Acuerdo SG guion setenta y cuatro guion dos mil diecisiete (SG-74-2017), de fecha veinticinco de agosto de dos mil diecisiete, que en lo sucesivo se me denominará como **LA ARRENDATARIA**. La Procuraduría de los Derechos Humanos tiene el número de cuentadancia P tres guion veintiuno (P3-21). Por la otra parte, comparece en nombre propio, la señora **NORMA NIDIA CASASOLA COPPER DE ALVAREZ**, de cincuenta y cinco años de edad, casada, guatemalteca, ejecutiva, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número mil ochocientos veintinueve espacio cincuenta y cuatro mil ciento sesenta y uno espacio, cero ciento uno (1829 54167 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas, en lo sucesivo se me denominará **LA ARRENDANTE**. Las otorgantes manifestamos: 1. Ser de los datos personales consignados; 2. Encontrarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles; 3. Que la representación que

  
  
Lcda. Gloria Esperanza Maza Luna,  
Directora Administrativa,  
Procuraduría de los Derechos Humanos



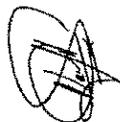
ejercita LA ARRENDATARIA es suficiente de conformidad con la ley y a nuestro juicio para celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA. (FUNDAMENTO LEGAL)** El presente contrato se fundamenta en los artículos 1, 9 numeral 5, 43 literal e), 47, 48, 49, 65, y 69, del Decreto 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Contrataciones del Estado; 42, 55 y 59 del Acuerdo Gubernativo número 122-2016, Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

**SEGUNDA. (DEL INMUEBLE)** Manifiesta LA ARRENDANTE, que: a) es propietaria del inmueble ubicado en la doce avenida trece guion cuarenta y siete de la zona uno, el cual se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, al número dieciséis mil cuatrocientos ocho (16408), folio doscientos trece (213) del libro ciento sesenta (160) de Guatemala, lo que acredito con certificación del Registro indicado, que obra en el expediente administrativo; b) sobre el inmueble no pesan limitaciones, gravámenes y/o restricción alguna, que puedan afectar el uso y/o disposición del mismo; c) conforme el inventario presentado y firmado por LA ARRENDANTE, el inmueble tiene las siguientes características: **Descripción general:** un garaje, quince ambientes, cinco baños, dos pasillos y una lavandería, la cual se encuentra en buenas condiciones de uso y habitabilidad. **Descripción detallada: Primer nivel:** Garage: para tres vehículos compactos, con dos (2) lámparas y un portón con doce (12) vidrios; tres (3) baños que tienen: el primero, un inodoro, un lavamanos, un ventanal con dos vidrios, una puerta de madera y una lámpara de techo; el segundo, un lavamanos, un espejo, una repisa de vidrio, un porta toallas un inodoro, una ducha eléctrica, una lámpara de techo y una puerta de madera; y, el tercero, un inodoro, un lavamanos, una lámpara de techo, una puerta de MDF. Tiene nueve (9) ambientes que se describen así: **Ambiente uno:** una puerta de madera, un ventanal con doce vidrios. **Ambiente dos:** tres ventanales con treinta y nueve vidrios. **Ambiente tres:** una lámpara de techo, una lámpara de pared, un ventanal con doce vidrios, una puerta de madera. **Ambiente cuatro:** una lámpara de techo, una lámpara de pared, tres ventanales con veintisiete vidrios, top de granito, mueble al piso con nueve puertas y cuatro gavetas, mueble aéreo con cuatro puertas, un lavatrastos doble. **Ambiente cinco:** una plafonera de techo, una plafonera de pared, una puerta de madera, un ventanal con tres vidrios. **Ambiente seis:** un ojo de buey led y una plafonera. **Ambiente siete:** dos ojos de buey en el techo con luz led. **Ambiente ocho:** local independiente que tiene un ventanal con dieciséis vidrios, dos lámparas fluorescentes, doble puerta de ingreso



por la parte de adentro de la propiedad con ocho vidrios, ventanal que divide las gradas con veintinueve vidrios. **Ambiente nueve:** una puerta de reja, una puerta doble con seis vidrios, cuatro ojos de buey, una puerta de MDF. El pasillo tiene: una lámpara enfrente de las gradas, una lámpara enfrente de los ambientes uno; dos y tres, una puerta que da a la bodega con veintiún vidrios; una puerta que da a la lavandería con veintiún vidrios. **Segundo nivel.** Tiene dos (2) baños: el **primero**, un lavamanos, un bidet, un inodoro, una tina, un calentador eléctrico, una lámpara de techo, una lámpara de pared, una puerta de madera; y el **segundo**, tres ventanales con treinta y tres vidrios, una lámpara de techos, un lavamanos y un inodoro. **Ambiente diez:** dos lámparas con cuatro bombillas, un jacuzzi con sistema de calefacción, una lámpara de jacuzzi, cuatro ventanales con veintiocho vidrios, una puerta de madera. **Ambiente once:** dos plafonetas, tres ventanales con treinta y tres vidrios. **Ambiente doce:** tres ventanas con treinta y tres vidrios, una lámpara de techo. **Ambiente trece:** tres ventanales con treinta y nueve vidrios, una lámpara de techo. **Ambiente catorce:** dos plafoneras, un ventanal con catorce vidrios, un ventanal con nueve vidrios, una puerta de madera. **Ambiente quince:** una plafonera de techo, tres ventanales con veintisiete vidrios. El pasillo tiene: Una lámpara de techo enfrente del baño del ambiente cinco; dos ventanales con treinta y dos vidrios frente al ambiente diez; una chimenea enfrente al ambiente trece con dos ojos de buey a los costados de la chimenea; dos ventanales con treinta y dos vidrios frente al ambiente catorce; una puerta y dos ventanales con veintitrés vidrios salida al balcón; una lámpara de techo al subir las gradas. En la lavandería hay una pila de concreto y una plafonera.

El inmueble se destina para el funcionamiento del Centro Infantil (Guardería), el Archivo de Documentos Administrativos y la Clínica Médica 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).** Manifiesta LA ARRENDANTE, que por este acto, da 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, del dos mil dieciocho. b) **VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.** El presente contrato es por un valor total de **DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA QUETZALES (Q 248,640.00) EXACTOS**, que incluye el Impuesto al Valor Agregado - IVA -, los que serán pagados a LA ARRENDANTE en



Lcda. Gladys Elizabeth Masca Ydígoras  
Directora Administrativa  
Procuraduría de los Derechos Humanos



doce (12) pagos mensuales y consecutivos, por un valor de **VEINTE MIL SETECIENTOS VEINTE QUETZALES (Q 20,720.00) EXACTOS** 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 a **LA ARRENDANTE**, en la cuenta monetaria número tres mil cuatrocientos dos millones cincuenta y cuatro mil cuatrocientos cinco (3402054405) del Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, hasta la fecha de la efectiva desocupación y entrega del inmueble; c) **PARTIDA PRESUPUESTARIA:** **LA ARRENDATARIA**, asegurará y asignará 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 dieciocho, número dos mil dieciocho once millones ciento cincuenta mil veinticinco guion cero cero cero guion cero cero guion cero uno guion cero cero guion cero cero guion cero cinco guion cero cero guion ciento cincuenta y uno guion cero ciento uno guion once guion cero cero cero guion cero cero cero (2018-11150025-000-00-01-00-00-05-00-151-0101-11-000-000), 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, telefónico, en su caso, agua potable, extracción de basura y demás servicios de que goza el inmueble, así como sus excesos, durante la vigencia del presente contrato. **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, en la cual se haga alusión a lo ocurrido. LA ARRENDATARIA, no cubrirá indemnizaciones que provengan de casos fortuitos o de fuerza mayor. **OCTAVA: (CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA. SEGURO DE CAUCIÓN)** Para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas en el presente contrato, LA ARRENDANTE se compromete a otorgar a favor de la Procuraduría de los Derechos Humanos, previo a la aprobación del mismo, 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 55 y 59 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado. 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. 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. **NOVENA: (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. **DECIMA: (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. **DÉCIMA PRIMERA: (TERMINACION DEL CONTRATO)** El presente contrato podrá darse por terminado cuando ocurra cualquiera de las

Lcda. Gloria Estrella Méndez Luna  
Directora Administrativa  
Procuraduría de los Derechos Humanos



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, plenamente justificada, sin responsabilidad alguna de su parte, debido a circunstancias plenamente justificadas, las que se comunicarán a LA ARRENDADE, con treinta (30) días de anticipación. **DECIMA SEGUNDA: (SUPUESTOS JUDICIALES)** Previamente a acudir a la vía judicial, las partes tratarán de avenirse conciliatoriamente; en caso de no existir acuerdo, y sea necesario exigir judicialmente el cumplimiento de este contrato, las partes expresamente declaran que: a) Renuncian al fuero de su domicilio y señalan 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 ARRENDADE, la trece calle "A" once guion veintiocho zona uno de esta ciudad. b) Se someten 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 ARRENDADE, 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 pudieran corresponderme, incluyendo la gestión para que se me inhabilite en el Sistema GUAATECOMPRAS, 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.

  
Lcda. Gloria Esperanza Mazar Luna  
Director Administrativo  
Procurador de los Derechos Humanos

