



CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

NUMERO DOCE GUION DOS MIL DIECIOCHO (12-2018)

En la ciudad de Guatemala, el día veinticuatro 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 el señor **OSCAR LEONEL ALDANA LEÓN**, de cincuenta y cinco años de edad, casado, guatemalteco, comerciante, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación -CUI- número mil novecientos noventa espacio cero nueve mil ochocientos noventa y nueve espacio mil novecientos cuatro ( 1990 09899 1904) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actúo en calidad de **Gerente General y Representante Legal** de la entidad **INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA RACSO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, como lo acredito con la fotocopia

DIRECTORA ADMINISTRATIVA  
 L. C. Gloria Esperanza Maza Luna  
 Procuraduría de los Derechos Humanos



autenticada del acta notarial de mi nombramiento como tal, de fecha catorce de junio de dos mil cuatro, autorizada en la ciudad de Guatemala, por el Notario Alejandro Aldana Serrano, inscrito en el Registro Mercantil del Ministerio de Economía, bajo el registro número doscientos veintiún mil novecientos cincuenta y uno ( 221951), folio ochocientos ochenta y ocho (888) del libro ciento cuarenta y ocho (148) de Auxiliares de Comercio. Mi representada, por su parte, se encuentra inscrita en dicho Registro bajo el número cincuenta y ocho mil setecientos quince (58715), folio trescientos cincuenta y ocho (358) del Libro ciento cincuenta y dos (152) de Sociedades Mercantiles; al que 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 las partes, 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, 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 **EL ARRENDANTE**, en la calidad con que actúa, que: a) la **INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA RACSO, SOCIEDAD ANONIMA**, es propietaria del inmueble ubicado en la catorce calle, números nueve guion cincuenta y tres, nueve guion cincuenta y siete y nueve guion cincuenta y nueve de la zona uno, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, conformado por las fincas urbanas que se encuentran inscritas en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, con los números treinta y siete mil novecientos uno (37901) y treinta y siete mil novecientos dos (37902), folios veinte (20) y veintiuno (21), respectivamente, ambos del libro trescientos diecinueve (319) de Guatemala, lo que acredito con las certificaciones del Registro indicado, que obran 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) conforme el inventario presentado y firmado por **EL ARRENDANTE**, el inmueble tiene las siguientes características: edificio de dos niveles, en el exterior del inmueble una puerta y dos portones metálicos, únicamente uno de los portones posee motor medio caballo de fuerza, marca Lift Master con su control remoto; ventanas de aluminio y



de LA ARRENDATARIA, el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de los servicios de energía eléctrica, telefónico, agua potable, extracción de basura y demás servicios de que goce 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 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 de 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, EL 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

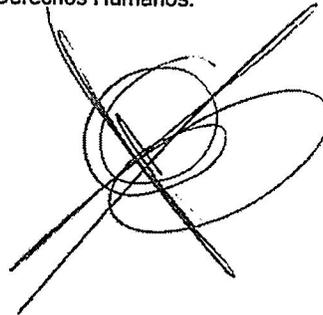


arrendamiento a su entera satisfacción. La garantía relacionada la hará efectiva la Aseguradora en caso de incumplimiento, a simple requerimiento de la Procuraduría de los Derechos Humanos. La Procuraduría de los Derechos Humanos dará audiencia por diez (10) días a la Institución Aseguradora, para que 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. Forman parte de este contrato los documentos contenidos en el expediente administrativo correspondiente y cualesquiera otros que se relacionen con el mismo. **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, satírosas, 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 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 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 EL ARRENDANTE, la trece calle doce guion sesenta y ocho, zona uno, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. 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, EL ARRENDANTE, en la calidad con que actúo, 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 correspondernos, incluyendo la gestión para que se nos inhabilite, a mi persona y a mi representada, 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 otorgantes 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 enteradas de su contenido, valor y efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos en tres (3) hojas membretadas de la Procuraduría de los Derechos Humanos.

Lda. Gloria Esperanza Maza Luna  
Director Administrativo  
Procurador de los Derechos Humanos





Procurador de los Derechos Humanos

ACUERDO NÚMERO SG-029-2018

**EL PROCURADOR DE LOS DERECHOS HUMANOS**

**CONSIDERANDO:**

Que de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala y el Decreto número 54-86 del Congreso de la República y sus reformas, Ley de la Comisión de los Derechos Humanos del Congreso de la República y del Procurador de los Derechos Humanos, el Procurador es un comisionado del Congreso de la República para la Defensa de los Derechos Humanos establecidos en la Constitución Política de la República de Guatemala, así como los tratados y convenios internacionales aceptados y ratificados por Guatemala y que su actuación no está supeditada a Organismo, Institución o funcionario alguno, debiendo actuar con absoluta independencia

**CONSIDERANDO:**

Que de conformidad con lo que establece el artículo 48, del Decreto número 57-92 del Congreso de la República y sus reformas, Ley de Contrataciones del Estado, corresponde a la autoridad superior la aprobación de los contratos administrativos. De esta forma, según lo establece el Memorándum DATE/049-2018, de la Dirección Administrativa, con fecha 12 de febrero de 2018 corresponde realizar la aprobación del contrato administrativo número doce guion dos mil dieciocho (12-2018) de fecha veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, contrato de arrendamiento de bien inmueble.

**POR TANTO:**

Con base en lo considerado y en uso de las facultades que le confieren el artículo 275 de la Constitución Política de la República de Guatemala, así como los artículos 13 y 14 del Decreto 54-86 del Congreso de la República y sus reformas, Ley de la Comisión de los Derechos Humanos del Congreso de la República y del Procurador

Augusto Jordán Rodas Andrade  
Procurador de los Derechos Humanos



Procurador de los Derechos Humanos

de los Derechos Humanos; artículos 9 y 48, del Decreto 57-92 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, Ley de Contrataciones del Estado; y Artículo 7 del Capítulo II, del Acuerdo número SG-078-2013 del Procurador de los Derechos Humanos.

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO 1. APROBAR.** El Procurador de los Derechos Humanos aprueba las catorce cláusulas del contrato administrativo doce guion dos mil dieciocho (12-2018) de fecha veinticuatro de enero del dos mil dieciocho, contrato de arrendamiento de bien inmueble celebrado entre la PROCURADURÍA DE LOS DERECHOS HUMANOS e INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA RACSO, SOCIEDAD ANÓNIMA, por medio de su Gerente General y Representante Legal OSCAR LEONEL ALDANA LEÓN.

**ARTÍCULO 2. VIGENCIA.** El presente Acuerdo surte sus efectos inmediatamente.

Dado en la ciudad de Guatemala, doce de febrero de dos mil dieciocho.

**AUGUSTO JORDAN RODAS ANDRADE**  
**PROCURADOR DE LOS DERECHOS HUMANOS**

Augusto Jordán Rodas Andrade  
Procurador de los Derechos Humanos



*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten signature]*