

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

NÚMERO CINCUENTA Y TRES GUIÓN DOS MIL VEINTIUNO (53-2021)

En la ciudad de Guatemala, el seis de agosto dos mil veintiuno, 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, actuando en nombre propio, Yo, **RAMÓN FABRICIANO CALDERÓN GUERRERO**, de sesenta y seis años de edad, soltero, guatemalteco, maestro de

R. Calderón G.



Nery Augusto Cifuentes Rosales
Director Administrativo
Procuraduría de los Derechos Humanos



educación primaria urbana, con domicilio en el Departamento de Retalhuleu, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número mil ochocientos setenta y cuatro, noventa y cuatro mil doscientos ochenta y dos, mil ciento uno (1874 94282 1101), emitido por el Registro Nacional de las Personas, en lo sucesivo me denominaré **“EL ARRENDANTE”**. Los otorgantes manifestamos: **1.** Ser de los datos de identificación 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 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 que conste en el expediente. **SEGUNDA. (DEL INMUEBLE)** Yo, **“EL ARRENDANTE”**, manifiesto que: **a)** soy propietario del inmueble ubicado en sexta calle nueve guion cero cinco zona uno, municipio de Retalhuleu, departamento de Retalhuleu, el cual se encuentra inscrito en el Segundo Registro de la Propiedad al número cincuenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y siete (52457), folio ciento cincuenta y siete (157), del libro ciento cuarenta (140) del departamento de Retalhuleu, 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)** que el inmueble se encuentra en estado adecuado de salubridad y habitabilidad, conforme el objeto del arrendamiento; **d)** acorde al inventario presentado y firmado por mí, **“EL ARRENDANTE”**, el inmueble tiene las características siguientes: Tiene dos niveles y nueve ambientes, que se describen a continuación: **Primer nivel. Primer ambiente:** Garaje para un vehículo, con portón,



implementado con: un portón de corredizo de metal, bajo techo (con puerta pequeña de ingreso a garaje), un jardín pequeño, una puerta enrejada a patio libre, una puerta de madera (entrada sala principal), un cuarto pequeño con sanitario y lavamanos con puerta de metal. **Segundo ambiente:** patio libre, cuarto bodega y lavandería, un patio libre con torta de cemento, un cuarto pequeño para bodega con puerta metálica, un cuarto con pila y conexiones para lavadora con puerta metálica. **Tercer ambiente:** Cocina. Una cocina con gabinetes aéreos de madera de cedro, gabinetes (abajo) de cemento y azulejo con puertas de madera de cedro, un lavatrastos. **Cuarto ambiente:** comedor amplio, un comedor con ventana grande a patio, de paletas de vidrio. **Quinto ambiente:** sala, baño, jardín, bodega y corredor, una sala amplia con ventanas de paletas de vidrio, un corredor entrada principal con puerta de madera de cedro, una puerta enrejada para ingreso, una puerta de metal para ingreso, un jardín de tierra, una bodega pequeña a la par del jardín, gradas para el segundo nivel. **Segundo nivel. Sexto ambiente:** sala amplia familiar, balcón, jardinero y servicio sanitario, una sala amplia con ventanas de paletas de vidrio, una puerta de metal para salir al balcón, un balcón con vista a la calle, un baño con ducha, sanitario y lavamanos, un jardinero a la par de gradas, gradas con ventanas grandes hacia jardín. **Séptimo ambiente:** habitación principal, baño. Una habitación, una puerta de madera de cedro (de entrada), dos puertas corredizas de vidrio nevado (hacia balcón a la calle y otra al patio), una puerta de madera de cedro (entrada baño), un baño con ducha, lavamanos y sanitario, un closet grande de cedro, dos ventanas con paletas de vidrio hacia el jardín. **Octavo ambiente:** habitación y patio, una habitación, una puerta de madera de cedro (entrada), un closet grande de cedro, una ventana grande de paletas de vidrio nevado hacia el patio, una puerta de metal salida patio, un patio con piso de torta, una pila y tendedero. **Noveno ambiente:** Habitación. Una habitación, una puerta de madera de cedro (entrada de habitación), un closet grande de cedro, una puerta de vidrio para salir al balcón, una puerta enrejada para salir al balcón, una ventana de paletas de vidrio nevado hacia el balcón, un balcón. Todos los ambientes cuentan con ventanas de vidrio con paletas, alambres de seguridad marca raizor. Las puertas que dan a la calle o a los patios, son de metal con pasadores, las puertas interiores son de cedro, el piso es



cerámico. El inmueble se destina para el funcionamiento de la **Auxiliatura de Retalhuleu** 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, 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 dieciséis (16) meses y veintiséis (26) días, computados a partir del seis (6) de agosto del año dos mil veintiuno al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós; **b) VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.** El presente contrato es por un valor total de **OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS QUETZALES CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (Q. 84,166.67)** que incluye el Impuesto al Valor Agregado -IVA-, los que serán pagados a **"EL ARRENDANTE"**, en diecisiete (17) pagos mensuales y consecutivos, el primero por un valor de **CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS QUETZALES CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (Q. 4,166.67)** correspondiente a los días del mes de agosto del año dos mil veintiuno y los dieciséis restantes por un valor de **CINCO MIL QUETZALES (Q. 5,000.00)** 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 indicada por **"EL ARRENDANTE"**, hasta la fecha del vencimiento del contrato o la fecha de la efectiva desocupación y entrega del inmueble; **c) 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 veintiuno, número: dos mil veintiuno, once millones ciento cincuenta mil veinticinco, cero cero cero, cero cero, trece, cero cero, cero cero cero, cero cero tres, cero cero cero, ciento cincuenta y uno, mil ciento uno, once, cero cero cero, cero cero cero (2021 11150025 000



00 13 00 000 003 000 151 1101 11 000 000), o la que corresponda. **CUARTA.** **(DISPENSA).** “EL ARRENDANTE” manifiesta que el inmueble de su propiedad, objeto del presente arrendamiento, se encuentra ocupado por la Auxiliatura de Retalhuleu de la Procuraduría de los Derechos Humanos desde el uno (1) de agosto del año dos mil veintiuno (2021), sin embargo derivado de los trámites administrativos realizados exime de responsabilidad de pago a “LA ARRENDATARIA” por el plazo del uno (1) de agosto al cinco (5) de agosto del año dos mil veintiuno (2021). **QUINTA. (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 “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. **SEXTA. (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”. **SÉPTIMA. (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. **OCTAVA. (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. **NOVENA. 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. (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. **DÉCIMA PRIMERA. (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 SEGUNDA. (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 y/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 TERCERA. (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 “**EL ARRENDANTE**”, la novena avenida seis guion cero dos zona uno, municipio de Retalhuleu, departamento de Retalhuleu; **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 CUARTA. (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 pudiere 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 QUINTA. (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 impresas en ambos lados.

RAIDERONG

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

