

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO NUMERO CERO DOCE GUIÓN DOS MIL VEINTITRES. En la ciudad de Guatemala, el día veinticuatro de mayo del año dos mil veintitrés.

NOSOTROS. Por una parte, **SANDRA SUSETH FUENTES MIRANDA** de cuarenta y un años de edad, soltera, guatemalteca, Licenciada en Contaduría Pública y Auditoría, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifiqué con el Documento Personal de Identificación –DPI-, con Código Único de Identificación –CUI- dos mil cuatrocientos ochenta y seis, cuarenta y seis mil seiscientos cinco, un mil doscientos dos, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala. Actúo en mi calidad de Gerente Administrativa Financiera del Registro de Información Catastral de Guatemala con facultades para celebrar contratos para la adquisición de bienes y servicios, por medio del nombramiento otorgado a través del Acuerdo de Dirección DEN guion RIC diagonal cero sesenta y cuatro guion dos mil diecisiete, de fecha diecinueve de octubre del año dos mil diecisiete, emitido por el Director Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral de Guatemala. En el curso de este instrumento se podrá denominar a mi representado como **LA ARRENDATARIA o EL RIC**. En la calidad con que actúo, señalo como lugar para recibir notificaciones la veintiuna calle, diez guion cincuenta y ocho de la zona trece, Colonia Aurora dos del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. Por la otra parte: **SHUANDY SUGEHILY ALVARADO TENI**, de cuarenta y seis años de edad, soltera, guatemalteca, Licenciada en Administración de Empresas, con domicilio en el departamento de Alta Verapaz, me identifiqué con el Documento Personal de Identificación –DPI-, con código único de identificación –CUI- dos mil seiscientos ochenta, noventa y cuatro mil setecientos cincuenta y seis, un mil seiscientos uno, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala y señalo como lugar para recibir notificaciones la cuarta calle siete guion cero nueve zona cuatro del municipio de Cobán departamento de Alta Verapaz. Mi número de identificación tributaria –NIT- es treinta y cuatro millones doscientos veinticuatro mil ciento sesenta y cinco. Actúo como representante legal de la Herencia y Administradora de la Mortual del causante Francisco Cruz Alvarado Cacao, lo cual acredito con fotocopia legalizada de la Certificación del acta de discernimiento de cargo, de fecha doce de mayo de dos mil veinte, dentro del proceso Voluntario Sucesorio Intestado, identificado con el número cincuenta y nueve guion dos mil doce, a cargo del Oficial Tercero del Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Baja Verapaz, extendida por el Secretario del referido juzgado con fecha diecinueve de mayo de dos mil veinte. En el curso del presente instrumento a mi representada se le podrá denominar como **LA ARRENDANTE**. Las comparecientes, manifestamos que las representaciones que se ejercitan son suficientes de conformidad con la ley y a mi juicio para la celebración del presente contrato, y que nos encontramos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles, por lo que convenimos en celebrar el presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, de conformidad con las siguientes cláusulas. **PRIMERA:** El artículo cuarenta y tres literal “e” de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas establece que: “El arrendamiento de bienes inmuebles puede efectuarse siempre que el organismo, dependencia o entidad interesada careciere de ellos, los tuviere en cantidad insuficiente o en condiciones inadecuadas. Para el efecto, la dependencia o entidad interesada debe justificar la necesidad y conveniencia de la contratación, a precios razonables en relación a los existentes en el mercado. Con estos antecedentes, si lo considera procedente, la autoridad correspondiente de la entidad interesada aprobará el contrato o acta según corresponda, de acuerdo a la ley y al reglamento, sin perjuicio que se podrá aplicar cualquier modalidad de compra de acuerdo al monto. No será obligatoria la licitación ni la cotización en la compra de bienes inmuebles que sean indispensables por su localización, para la realización de obras o prestación de servicios públicos, que únicamente pueden ser adquiridos de una sola persona, cuyo precio no sea mayor al avalúo que practique el Ministerio de Finanzas Públicas”. Esta cita legal respalda la decisión de **EL RIC**, para la realización del arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato. Así mismo, el artículo sesenta y uno del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y



sus reformas, en su parte conducente establece: "Fraccionamiento. (...) para efectos de la aplicación del artículo ochenta y uno de la Ley, se entenderá que no existe propósito de evadir las modalidades de licitación y cotización y, por lo tanto no deberán considerarse fraccionamiento los siguientes casos: (...) d) El arrendamiento de bienes inmuebles". **SEGUNDA.** Manifiesta **LA ARRENDATARIA** que su representada: **A)** Necesita contar con oficinas ubicadas en el municipio de Cobán departamento de Alta Verapaz, que cuente con espacio suficiente para albergar a los empleados, colaboradores y vehículos necesarios para llevar a cabo las actividades catastrales, así como salvaguardar bienes y equipo, contar con oficina para la venta de productos y servicios catastrales a través de ventanilla única de ser necesario y **B)** Que no se encontró lugar con un mejor precio y estructura para el arrendamiento, que el inmueble objeto del presente contrato, de acuerdo a lo indicado en oficio número DEPTO.ADMON.C.C. cuarenta y tres guion dos mil veintitres de fecha diecisiete de mayo de dos mil veintitres, remitido a la Licenciada Sandra Suseth Fuentes Miranda, Gerente Administrativo Financiero del Registro de Información Catastral de Guatemala, por el Director Municipal del Registro de Información Catastral de Alta Verapaz. **TERCERA.** Por su parte **LA ARRENDANTE** (Representante Legal de la Herencia y Administradora de la Mortual del causante Francisco Cruz Alvarado Cacao), manifiesta, que en el Registro General de la Propiedad, aparece inscrito a nombre del causante, el Inmueble inscrito bajo el número de finca: trescientos cuarenta y seis, folio noventa y nueve, libro sesenta y cinco de Alta Verapaz, la propiedad se encuentra inscrita en el Registro General de la Propiedad Central con el número de finca trescientos cuarenta y seis, folio noventa y nueve libro sesenta y cinco, el inmueble se encuentra ubicado en cuarta calle siete guion cero nueve, zona cuatro del municipio de Cobán departamento de Alta Verapaz. **CUARTA:** En la finca identificada anteriormente se encuentra construido un inmueble de dos niveles distribuido de la siguiente forma. El primer nivel cuenta con espacio destinado para parqueo con capacidad para doce vehículos aproximadamente, cinco servicios sanitarios, dos áreas destinadas para bodegas, un área destinada para salón de reuniones, un ambiente destinado para recepción, una cocina y tres ambientes que pueden ser utilizados como oficinas. El segundo nivel cuenta con un área de terraza, tres áreas que pueden ser utilizadas para oficinas y cuatro servicios sanitarios. El inmueble es recibido con todos sus ambientes, servicios y accesorios en buen estado de funcionamiento. **QUINTA:** Expresa **LA ARRENDANTE**, que en ejercicio de la calidad acreditada y en nombre de la mortual que representa, por este acto da en arrendamiento el bien inmueble identificado en la cláusula anterior a **LA ARRENDATARIA**, de conformidad a las siguientes condiciones: **A) PLAZO:** El plazo de este contrato será de seis meses, contados a partir del **uno de julio al treinta y uno de diciembre de dos mil veintitres.** **B) LA RENTA:** La renta pactada por el plazo de este contrato será por un monto total de **ciento ocho mil quetzales**, cantidad que incluye el monto del Impuesto al Valor Agregado (IVA). El valor mensual de la renta a cancelarse en seis cuotas consecutivas y vencidas será de **dieciocho mil quetzales** cada una, la cual se hará efectiva dentro de los diez días siguientes al vencimiento de cada mes, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno. El valor de cada cuota será depositado a la cuenta de depósitos monetarios a nombre de la mortual o la que sea asignada por parte de **LA ARRENDANTE**, la cual deberá estar vigente en el banco del sistema financiero que identifique. Los montos destinados para el pago de las rentas deberán cargarse a la partida presupuestaria número once guion, cero cero guion, cero cero cero guion, cero cero uno guion, cero cero cero guion, ciento cincuenta y uno guion, un mil seiscientos uno guion, once guion, cero cero cero cero guion, cero cero cero cero (11-00-000-001-000-151-1601-11-0000-0000), así como a las partidas presupuestarias que para el efecto asigne la sección de presupuesto de la Gerencia Administrativa Financiera de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria y con cargo al renglón **ciento cincuenta y uno "Arrendamiento de edificios y locales"**. Se hace constar que el número de Cuentadancia del Registro de Información Catastral de Guatemala, es R1 guion cincuenta y nueve. **C) DESTINO:** El inmueble será destinado para la instalación y funcionamiento de la oficina del Registro de Información Catastral de Guatemala en el municipio de Cobán departamento de Alta Verapaz;



D) PROHIBICIONES: Le queda prohibido a **LA ARRENDATARIA** a) Introducir sustancias inflamables, corrosivas explosivas, armas y cualquier clase de instrumentos o bienes de cualquier naturaleza, que sean de uso o tenencia prohibida por la ley, o que pongan en peligro el inmueble, la vida e integridad de los ocupantes y vecinos, siendo en todo caso y por cualquier motivo **LA ARRENDATARIA** responsable directa de los daños y perjuicios que se ocasionen al inmueble, al Estado o a terceras personas; b) Queda prohibido variar el destino del inmueble sin la autorización de **LA ARRENDANTE** y c) Subarrendar el inmueble objeto del presente arrendamiento; **E) MEJORAS:** Las reparaciones locativas y mejoras de cualquier naturaleza que **LA ARRENDATARIA** desee efectuar en el inmueble para su aprovechamiento, comodidad o lucimiento que se adhieran al piso, paredes, cielo, en el interior o exterior del inmueble deberán contar con la aprobación por escrito de **LA ARRENDANTE** y al vencerse el plazo del arrendamiento podrán retirarse, solo, si fuera posible su separación sin afectar la estructura del inmueble; las que afectaren el inmueble con su separación no podrán retirarse y quedaran en beneficio del inmueble, sin obligación de pago compensatorio alguno, salvo pacto en contrario. Si se incumpliere con dicha autorización, las mejoras que se hagan quedaran en beneficio del inmueble, sin que se puedan retirar y sin obligación por parte de **LA ARRENDANTE** de efectuar pago compensatorio alguno. Lo no previsto para esta materia se estará a lo que establece el Código Civil. **F) FALTA DE PAGO:** El presente contrato se considera vencido, por la falta de pago de dos mensualidades consecutivas, en la forma, lugar, modo y tiempo convenidos, o por falta de pago de los servicios instalados en el inmueble. El incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA** de cualquiera de las obligaciones contraídas por virtud de este contrato dará derecho a **LA ARRENDANTE** a dar por vencido el plazo del mismo y demandar su desocupación y cobro de rentas atrasadas; **G) GARANTIA:** **LA ARRENDANTE** se obliga a entregar a **LA ARRENDATARIA** la Garantía de Cumplimiento por el diez por ciento del monto total del presente contrato, dentro de los quince días posteriores a la suscripción del presente contrato. **SEXTA:** **LA ARRENDATARIA** queda obligada a lo siguiente: **A)** A devolver el inmueble en buen estado, entendiéndose buen estado como queda después de su uso normal y prudente; quedando como responsable de ello el Director Municipal de la oficina del Registro de Información Catastral de Guatemala del municipio de Cobán departamento de Alta Verapaz; **B)** Al pago por consumo de servicios de agua potable, energía eléctrica y otros servicios que se contraten por **LA ARRENDATARIA** dentro del plazo del contrato o por el tiempo que ocupe el inmueble, **C)** Un mes antes que **LA ARRENDATARIA** decida retirarse del bien inmueble objeto del presente contrato, permitirá el ingreso a personas para que lo conozcan, con autorización previa y por escrito otorgada por el Director Municipal o la persona que sea designada por el mismo; **D)** Al cuidado y conservación prudente y considerado del inmueble objeto del presente contrato; **E)** A permitir a **LA ARRENDANTE** el ingreso al inmueble con el objeto de determinar el estado físico del mismo, previa autorización por escrito del Director Municipal o la persona que sea designada por éste. **SÉPTIMA:** Son obligaciones de **LA ARRENDANTE**, las siguientes: **A)** Mantener a **LA ARRENDATARIA** en el goce pacífico del bien inmueble durante el plazo del arrendamiento; **B)** A realizar las reparaciones urgentes e indispensables que sean requeridas; **C)** Defender sus derechos reales y la posesión del inmueble contra terceros que pretendan o quieran ejercer algún derecho sobre el mismo; **E)** A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre el bien inmueble y **F)** Las demás contenidas en la ley. **OCTAVA:** El presente contrato se dará por terminado por las siguientes causas: **A)** Por el vencimiento del plazo establecido. **B)** Por mutuo consentimiento de las partes; **C)** Por la falta de pago de dos mensualidades consecutivas en la forma, lugar, modo y tiempo convenidos; **D)** Por el incumplimiento de ambas partes a sus respectivas obligaciones y responsabilidades aceptadas dentro del presente contrato; **E)** Por destrucción total o parcial del bien inmueble arrendado; **F)** Por expropiación o evicción del bien inmueble dado en arrendamiento; **G)** De manera unilateral por parte de **LA ARRENDATARIA** ya sea porque el espacio físico del bien inmueble se vuelva insuficiente para albergar al personal y vehículos; por causas imprevistas o no se cuente con presupuesto suficiente para



cubrir las rentas o por no convenir a los intereses de **LA ARRENDATARIA**, en cuyo caso deberá dar aviso a **LA ARRENDANTE**, por lo menos con treinta días de anticipación a la fecha en que de por finalizado el contrato, sin que por estas causas **LA ARRENDATARIA** incurra en responsabilidad alguna. **NOVENA:** Las partes de este contrato, expresamos, que en caso de controversia renunciarnos al fuero de nuestro domicilio y nos sometemos a la competencia de un juez del municipio de Guatemala departamento de Guatemala, ambas partes manifestamos que señalamos como lugar para recibir notificaciones las identificados en la comparecencia del presente contrato, en donde se tendrán como buenas, legal y bien hechas las que en tales lugares se realicen. **DÉCIMA: CLAÚSULA RELATIVA AL COHECHO Y PACTO COLUSORIO.** Como **LA ARRENDANTE** manifiesto que conozco las penas relativas al delito de Cohecho, así como las disposiciones contenidas en el Capítulo Tercero del Título Décimo Tercero del Decreto diecisiete guion setenta tres del Congreso de la República, Código Penal, así como las penas relacionadas a la comisión de Pacto Colusorio en las adquisiciones públicas. Adicionalmente conozco las normas jurídicas que facultan a la Autoridad competente de la entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que pudieran corresponderme, incluyendo la inhabilitación en el Sistema GUATECOMPRAS. **DÉCIMA PRIMERA:** Como Gerente Administrativa Financiera, manifiesto que el número de cuentadancia de "EL RIC" es R1 guion cincuenta y nueve. **DÉCIMA SEGUNDA:** Ambas partes declaramos en la calidad con que hemos comparecido, que aceptamos el presente instrumento público en la forma relacionada. El presente contrato queda contenido en dos hojas con membrete del Registro de Información Catastral. Las cuales impresas en ambos lados. **DÉCIMA TERCERA:** Los comparecientes manifestamos que hemos leído íntegramente el contenido del presente contrato y estando enteradas de su contenido, objeto y validez, lo aceptamos, ratificamos y firmamos.

(f) 
Licda. Sandra Suseth Fuentes Miranda
Gerente Administrativo Financiero
Registro de Información Catastral de
Guatemala.

(f) 
Licda. Shuandy Sugehily Alvarado Teni
Arrendante

En la ciudad de Guatemala, el veinticuatro de mayo de dos mil veintitres, como Notario **DOY FE:** a) Que las firmas que anteceden son auténticas, por haber sido signadas en mi presencia por la Licenciada **SANDRA SUSETH FUENTES MIRANDA**, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI–, con Código Único de Identificación –CUI– dos mil cuatrocientos ochenta y seis, cuarenta y seis mil seiscientos cinco, mil doscientos dos, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala y por **SHUANDY SUGEHILY ALVARADO TENI**, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI–, con código único de identificación –CUI– dos mil seiscientos ochenta, noventa y cuatro mil setecientos cincuenta y seis, un mil seiscientos uno, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala ; b) Que las firmas calzan el **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO NUMERO CERO DOCE GUIÓN DOS MIL VEINTITRES**, contenido en dos hojas con el membrete del Registro de Información Catastral de Guatemala, impresas en ambos lados y la tercera únicamente en su anverso, siendo la presente en donde consta la razón de legalización de firmas respectivas; c) Que las comparecientes, leen la presente, la aceptan, ratifican y firman juntamente con el Notario.

(f)


Licda. Sandra Suseth Fuentes Miranda
Gerente Administrativo Financiero
Registro de Información Catastral de
Guatemala.

(f)


Licda. Shuandy Sugehily Alvarado Teni
Arrendante

ANTE MÍ


Lic. Wellington Francisco Salazar Villaseñor
Abogado y Notario



ASEGURADORA RURAL, S.A.

Autorizada para operar Seguros en la República de Guatemala, conforme Acuerdo Gubernativo No.700-99, emitido a través del Ministerio de Economía el día 10 de septiembre de 1999.

Por Q. 10,800.00

DATOS DEL FIADO	
Nombre:	SHUANDY SUGEHILY ALVARADO TENI
Dirección:	4TA CALLE 6-85 ZONA 4, COBAN, ALTA VERAPAZ

CLASE C-2

SEGURO DE CAUCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO
No. CG908-00006329

ASEGURADORA RURAL, S.A. en uso de la autorización que le fue otorgada por EL MINISTERIO DE ECONOMÍA, se constituye fiadora solidaria hasta por la suma de DIEZ MIL OCHOCIENTOS QUETZALES CON 00/100 (Q. 10,800.00).

ANTE: REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA

Para Garantizar: A nombre de SHUANDY SUGEHILY ALVARADO TENI, el cumplimiento de las obligaciones que le impone CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO No. 012-2023 celebrado en LA CIUDAD DE GUATEMALA, el día 24 de mayo del 2023, por medio del cual se compromete a en un plazo de 6 MESES CONTADOS A PARTIR DEL 01 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 de conformidad con todas y cada una de las especificaciones contenidas en el referido instrumento legal. El valor total del citado CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO asciende a la suma de CIENTO OCHO MIL QUETZALES CON 00/100 (Q. 108,000.00), este seguro de caución se otorga por el equivalente al diez por ciento (10%) de su valor total, o sea hasta por la suma DIEZ MIL OCHOCIENTOS QUETZALES CON 00/100 (Q. 10,800.00) y estará vigente por el período comprendido del 01 de julio del 2023 o hasta que REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA, extienda la constancia de recepción o al 31 de diciembre del 2023, lo que ocurra primero. Aseguradora Rural, S.A. no pagará el incumplimiento de la obligación garantizada por medio de este seguro de caución, cuando el mismo se deba a consecuencia de caso fortuito y fuerza mayor entendiéndose estos términos como todo acontecimiento o suceso que no se puede prever o que previsto no se puede resistir.

La presente póliza se expide con sujeción a las condiciones que se expresan en las Condiciones Generales adheridas a esta póliza.

ASEGURADORA RURAL, S. A., conforme al artículo 1027 del Código de Comercio de Guatemala, no gozará del beneficio de excusión a que se refiere el Código Civil de la República de Guatemala, y para la interpretación y cumplimiento de la garantía que esta póliza representa, se somete expresamente a la jurisdicción de los Tribunales de Guatemala.

ESTE CONTRATO INCLUYE UN ACUERDO DE ARBITRAJE

En fe de lo cual, extiende, sella y firma la presente póliza en la Ciudad de Guatemala, a los 26 días del mes de mayo del 2023

ASEGURADORA RURAL, S. A.


Revisado
Este texto es responsabilidad de la Aseguradora y fue registrado por la Superintendencia de Bancos según Resolución No. 299-2011 del 02 de junio de 2011.


Representante Legal


CERTIFICACIÓN DE AUTENTICIDAD
No. CAUOF-513201-2023

Por este medio Aseguradora Rural, S.A. hace constar que la póliza de seguro de caución No. CG908-00006329 ha sido emitida en cumplimiento de la Ley que rige la emisión de fianzas (Seguros de Caución) y que el firmante de la póliza posee las facultades y competencias respectivas, los datos consignados en la póliza son los siguientes:

Nombre Fiado: SHUANDY SUGEHILY ALVARADO TENI
Beneficiario: REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA
Monto asegurado: Q. 10,800.00
CONTRATO
ADMINISTRATIVO DE
ARRENDAMIENTO número: 012-2023

Para los usos legales que al interesado convengan, se extiende la presente a los 26 días del mes de mayo del año 2023



Evelyn Muñoz
Jefe Suscripción y Emisión
Seguros de Caución
Aseguradora Rural, S.A.