CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO 044-2023.----------

En la Ciudad de Guatemala el día 21 de diciembre del 2023, **NOSOTROS: SANDRA SUSETH FUENTES MIRANDA** de 42 años de edad, soltera, guatemalteca, Licenciada en Contaduría Pública y Auditoría, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con Documento Personal de Identificación -DPI-, Código Único de Identificación -CUI- 2486 46605 1202 extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de **GERENTE ADMINISTRATIVO FINANCIERO DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA** y me encuentro facultada para celebrar contratos para la adquisición de bienes y servicios, por medio del nombramiento otorgado a través del Acuerdo de Dirección DEN- RIC/064-2017 de fecha 19 de octubre del 2017, emitido por el Director Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral de Guatemala y que en el curso de este instrumento se me podrá denominar como **"LA ARRENDATARIA"** o **"EL RIC"**, en la calidad con que actúo señalo como lugar para recibir notificaciones la 21 calle 10-58 de la zona 13 colonia Aurora II del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. Manifiesto que el Número de Identificación Tributaria –NIT- del Registro de Información Catastral de Guatemala es: 4491682-5. Por la otra parte: **SHUANDY SUGEHILY ALVARADO TENI** de 47 años de edad, soltera, guatemalteca, Licenciada en Administración de Empresas, con domicilio en el departamento de Alta Verapaz, se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI), código único de identificación –CUI- 2680 94756 1601, extendido por el Registro Nacional de las Personas. Quien actúa en su calidad de representante legal de la herencia y administradora de la mortual del causante **FRANCISCO CRUZ ALVARADO CACAO,** acreditando la representación con la fotocopia legalizada de la certificación del acta de discernimiento a cargo de fecha 12 de mayo del 2020 tramitado en el Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo de Baja Verapaz, dentro del proceso voluntario sucesorio intestado No. 59-2012 a cargo del oficial tercero. Manifiesta que el número de Identificación Tributaria es –NIT- 34224165 y en el curso del presente instrumento se me podrá denominar como **"LA ARRENDANTE"** quien señala lugar para recibir notificaciones la 4ta calle 7-09 zona 4 del municipio de Cobán, del

departamento de Alta Verapaz. Los comparecientes manifestamos hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles, ser de los datos de identificación personal consignados y que la calidad con la que comparecemos es suficiente de conformidad con la ley y a nuestro juicio para la celebración del presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, de conformidad con las siguientes cláusulas. **PRIMERA**: El Artículo 43 literal "e" de la Ley de Contrataciones del Estado 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 puedan ser adquiridos por 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. Asimismo, el Artículo 61 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 81 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: (...) g) El arrendamiento de bienes inmuebles". **SEGUNDA:** Manifiesta **"LA ARRENDATARIA"**, que la razón por la que se realiza el presente contrato es para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Municipal de Alta Verapaz del Registro de Información Catastral de Guatemala –RIC- por lo tanto: **A)** Necesita contar con el espacio para llevar a cabo las actividades operativas del proceso catastral; y **B)** Que no se cuenta con otro inmueble con mejores características requeridas para el resguardo de mobiliario, equipo y

vehículos, así como el precio de arrendamiento que ofrece, siendo el mismo destinado para la Dirección Municipal de Alta Verapaz de acuerdo a lo indicado en el oficio No. DEPTO.ADMON.C.C. 98-2023 de fecha 18 de octubre 2023 remitido a la Licenciada Sandra Suseth Fuentes Miranda, Gerente Administrativo Financiero del Registro de Información Catastral de Guatemala, por el Ingeniero Agrónomo Fernando Raul González Trujillo, Director Municipal del Registro de Información Catastral de Guatemala de Alta Verapaz e Informe de fecha 12 de Octubre de 2023 en donde justifica el arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato. **TERCERA:** Manifiesta **"LA ARRENDANTE"** quien actúa en su calidad de representante legal de la herencia y administradora de la mortual del causante **FRANCISCO CRUZ ALVARADO CACAO**, quien en vida fue el legítimo propietario del Inmueble ubicado en la 4ta calle 7-09 zona 4 del municipio de Cobán del departamento de Alta Verapaz, el cual se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, bajo el número de finca 346, folio 99, del libro 65 de Alta Verapaz. **CUARTA:** En la finca identificada anteriormente se encuentra construido un inmueble con una área de 803.00mts², distribuido de la siguiente forma: El inmueble cuenta con 2 niveles; el 1er nivel cuenta con 1 área para salón de reuniones, 1 área de recepción, 1 área de cocina, 3 ambientes para oficinas, 5 servicios sanitarios con sus respectivos lavamanos, 3 bodegas y 2 áreas de parqueos para 12 vehículos; el 2do nivel consta de 3 ambientes, 4 servicios sanitario con sus respectivos lavamanos y 1 terraza entechada con lamina de zinc. En lo que respecta a servicios básicos cuenta con una cisterna lo que coadyuva a que no se carezca de agua potable en todo el edificio, el inmueble cuenta con servicio de energía eléctrica de 110 y 200 voltios, así mismo cuenta con dos líneas telefónicas, 7951-4722 y 7951-4723, esta última con servicio de llamadas ilimitadas a todos los operadores. **QUINTA:** Expresa **"LA ARRENDANTE",** quien actúa en su calidad de representante legal de la herencia y administradora de la mortual del causante **FRANCISCO CRUZ ALVARADO CACAO** que por este acto da en arrendamiento el bien inmueble identificado en la cláusula anterior a **"LA ARRENDATARIA",** sujetándose a las siguientes condiciones: **A) PLAZO:** El plazo de este contrato será de 12 meses, contados a partir del **1 de enero al 31 de diciembre del año 2024. B) LA RENTA:** La renta pactada por el plazo de este contrato será de **VEINTIUN MIL QUETZALES**

C.r.s.c.

(Q.21,000.00), cantidad que incluye el monto del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por lo que el monto total del presente contrato de arrendamiento es de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUETZALES (Q.252,000.00)**, la cual se hará efectiva dentro de los diez días hábiles siguientes a cada periodo mensual vencido, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, el pago se efectuará por acreditamiento de cuenta. Los montos destinados para el pago de las rentas deberán cargarse a la partida presupuestaria número:11-00-000-001-000-151-1601-11-0000-0000 así como a las partidas presupuestarias que para el efecto asigne en el futuro la Sección de Presupuesto de la Gerencia Administrativa Financiera de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria y con cargo al renglón 151 "Arrendamiento de edificios y locales". **C) DESTINO:** El inmueble será destinado para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Municipal de Alta Verapaz del Registro de Información Catastral de Guatemala; **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 de 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 del arrendamiento ocasionen al inmueble, al Estado o a terceras personas; **b)** Queda prohibido variar el destino del bien inmueble sin la autorización de **"LA ARRENDANTE"** y **c)** Subarrendar el bien inmueble objeto de 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, o cielo, en el interior o exterior del inmueble serán por su cuenta 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 quedarán en beneficio del bien, sin obligación de pago compensatorio alguno, salvo que se pactara otra cosa con **"LA ARRENDANTE"**, quien en todo caso deberá dar autorización por escrito para cualquier mejora que se pretenda efectuar; y si se incumpliere con dicha autorización, las mejoras que se hagan quedarán en beneficio del inmueble, sin que se puedan retirar y sin

» 21ª Calle 10-58, zona 13 Aurora II, Guatemala, Centro América PBX: (502) 2462-8400 http://www.ric.gob.gt

obligación por parte de **"LA ARRENDANTE"** de hacer pago compensatorio alguno. Lo no previsto para esta materia se estará recurriendo a lo que establece el Código Civil en caso necesario. **F) FALTA DE PAGO:** El presente contrato se considera vencido por falta de pago de dos mensualidades, en la forma, lugar 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 la desocupación y cobro de rentas atrasadas en la forma legal respectiva, a dicha demanda podrá agregarse el cobro de deudas que el arrendatario tenga por consumo de agua, energía eléctrica y otros servicios contratados por **"LA ARRENDATARIA"**, así como por los daños causados al inmueble. **G) GARANTIA:** Por su parte **"LA ARRENDANTE"** se obliga a presentar a **"LA ARRENDATARIA"** la Garantía de Cumplimiento del contrato equivalente al diez por ciento sobre el monto total del presente contrato, dentro de los quince días posteriores a la suscripción del mismo. **SEXTA: OBLIGACIONES DE "LA ARRENDATARIA": "LA ARRENDATARIA** queda obligada a lo siguiente: **a)** A devolver el inmueble en buen estado, entendiéndose como buen estado aquel en el que queda el inmueble después de su uso normal y prudente, quedando como responsable del lugar el Director Municipal del Registro de Información Catastral de Alta Verapaz **b)** Al pago por consumo de servicio de energía eléctrica, telefonía y otros que se contraten por **"LA ARRENDATARIA",** a partir del 01 de enero del 2024 al 31 de Diciembre del 2024, **c)** Un mes antes que **"LA ARRENDATARIA"** decida retirarse del bien inmueble, permitirá el acceso a personas interesadas en conocer el inmueble objeto del presente contrato, lo cual se hará con autorización previa y por escrito otorgada por el Director Municipal de Alta Verapaz; y **d)** Al cuidado y conservación del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE "LA ARRENDANTE":"LA ARRENDANTE",** las siguientes: **a)** Mantener a **"LA ARRENDATARIA"** en el goce pacífico del bien durante el arrendamiento, **b)** No estorbar ni entorpecer de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; **c)** Conservar el inmueble arrendado en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; **d)** Defender el uso del bien inmueble en contra

C.r.s.c

un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre el mismo; **e)** Se compromete a cancelar el servicio de agua potable a partir del 01 de enero 2024 al 31 de Diciembre del 2024; **f)** Pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre el bien y **g) "LA ARRENDANTE"** tiene la obligación de informar a **"LA ARRENDATARIA"** si tiene la intención de vender, ceder o traspasar el inmueble objeto del presente contrato, así como no puede ceder, traspasar o vender los derechos de posesión relacionados y las demás contenidas en la ley, mientras dure el presente contrato. **OCTAVA:** El presente contrato se dará por terminado por las siguientes causas: **a)** Por el cumplimiento del plazo sin que se celebre prorroga. **b)** Por mutuo consentimiento de las partes; **c)** Por la falta de pago de dos mensualidades en la forma, lugar y tiempo convenidos facultando a **"LA ARRENDANTE** a dar por vencido el plazo del contrato y a exigir la desocupación del inmueble; **d)** Por el incumplimiento de las respectivas obligaciones y responsabilidades del presente contrato; **e)** Por destrucción total o parcial del bien inmueble arrendado; **f)** Por expropiación o evicción del bien inmueble dado en alquiler; **g)** De manera unilateral por parte de **"LA ARRENDATARIA"**, ya sea porque el espacio físico del inmueble se vuelva insuficiente para el cumplimiento del objeto del arrendamiento; por causas imprevistas 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 por lo menos con 30 días de anticipación a la fecha en que de por terminado el contrato, sin que por estas causas **"LA ARRENDATARIA"** incurra en responsabilidad. **NOVENA:** Expresamos ambas partes que en caso de controversia renunciamos al fuero de nuestro domicilio y nos sometemos a la jurisdicción de juez competente dentro la jurisdicción del municipio de Guatemala. **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 17-73 del Congreso de la República, Código Penal, así como todas las penas relacionadas a la comisión de Pacto Colusorio en las adquisiciones públicas. Adicionalmente conozco todas las normas jurídicas que facultan a la Autoridad competente de la entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que pudieran corresponderme a la hora de cualquier suceso, incluyendo la inhabilitación en el Sistema GUATECOMPRAS. **DÉCIMA PRIMERA:** Como

Gerente Administrativo Financiero, manifiesto que el número de cuentadancia de **"EL RIC"** es 2022-100-101-20-011. **DÉCIMA SEGUNDA:** Ambas partes manifestamos que los lugares señalados en la comparecencia del presente contrato, son los lugares designados por los otorgantes para recibir notificaciones y aceptamos como buenas y bien hechas las notificaciones que se nos hagan en dichas direcciones; **DÉCIMA TERCERA:** El presente instrumento, queda contenido en cuatro hojas de papel bond tamaño carta, con el membrete del Registro de Información Catastral de Guatemala, siendo las tres primeras impresas en el anverso y reverso, y la cuarta hoja únicamente en su anverso. Ambos comparecientes manifestamos que aceptamos todas y cada una de las disposiciones contractuales que constan en el presente contrato, el cual previa lectura del mismo y enterados de su objeto, validez y demás efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos.

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

(f)_____
Shuanely Sugehily Alvarado Teni
Representante legal
De la herencia y administradora de la mortual del
causante del señor Francisco Cruz Alvarado
Cacao

C.F.S.C

REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL
Construyendo la seguridad jurídica de la tierra

AUTÉNTICA. En la ciudad de Guatemala, el veintiuno de diciembre de dos mil veintitrés, como Notario. **DOY FE: a)** Que las firmas que se encuentran en el anverso de la presente hoja **SON AUTÉNTICAS** por haber sido signadas en mi presencia por el Licenciado **SANDRA SUSETH FUENTES MIRANDA** quien se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI), Código Único de Identificación –CUI- dos mil cuatrocientos ochenta y seis espacio cuarenta y seis mil seiscientos cinco espacio un mil doscientos dos (2486 46605 1202) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala y por la señora **SHUANDY SUGEHILY ALVARADO TENI** con Documento Personal de Identificación (DPI), código único de identificación –CUI- dos mil seiscientos ochenta espacio noventa y cuatro mil setecientos cincuenta y seis espacio un mil seiscientos uno (2680 94756 1601), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; **b)** Que dichas firmas calzan el **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO NUMERO CERO CUARENTA Y CUATRO GUION DOS MIL VEINTITRÉS,** contenido en cuatro hojas de papel bond tamaño carta, con el membrete del Registro de Información Catastral de Guatemala, impresas las primeras tres en ambos lados y la cuarta hoja impresa únicamente de su lado anverso y la presente impresa en el reverso que contiene la presente razón de legalización de firmas respectivas; **c)** Que los signatarios firman con el notario que autoriza.

BI-0591296

1144463 2023

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

(f)_____
Shuandy Sugehily Alvarado Teni
Actúa en su calidad de representante legal
De la herencia y administradora de la mortual del causante del señor Francisco Cruz Alvarado Cacao

ANTE MÍ

Lic. Wellington Francisco Salazar Villaseñor
Abogado y Notario

C.R.S.C

BANRURAL
El amigo que te ayuda a crecer

ASEGURADORA RURAL
Te ayudo a crecer seguro y tranquilo

CERTIFICACIÓN DE AUTENTICIDAD
No. CAUOF-1717261-2023

Por este medio Aseguradora Rural, S.A. hace constar que la póliza de seguro de caución No. CG908-00007753 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 ACTÚA COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA HERENCIA Y ADMINISTRADORA DE LA MORTUAL DEL CAUSANTE FRANCISCO CRUZ ALVARADO CACAO*
Beneficiario:	*REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA*
Monto asegurado:	*Q. 25,200.00*
CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO número:	*044-2023*

Para los usos legales que al interesado convengan, se extiende la presente a los 29 días del mes de diciembre del año 2023

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

BANRURAL
El amigo que te ayuda a crecer

ASEGURADORA RURAL
Te ayuda a crecer seguro y tranquilo

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. 25,200.00

DATOS DEL FIADO	
Nombre:	SHUANDY SUGEHILY ALVARADO ACTÚA COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA HERENCIA Y ADMINISTRADORA DE LA MORTUAL DEL CAUSANTE FRANCISCO CRUZ ALVARADO CACAO
Dirección:	4TA CALLE 6-85 ZONA 4, COBAN, ALTA VERAPAZ

CLASE C-2

SEGURO DE CAUCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO
No. CG908-00007753

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 **VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS QUETZALES CON 00/100 (Q. 25,200.00).**

ANTE: REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA

Para Garantizar: A nombre de **SHUANDY SUGEHILY ALVARADO TENI ACTÚA COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA HERENCIA Y ADMINISTRADORA DE LA MORTUAL DEL CAUSANTE FRANCISCO CRUZ ALVARADO CACAO,** el cumplimiento de las obligaciones que le impone CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO No. 044-2023 celebrado en LA CIUDAD DE GUATEMALA, el día 21 de diciembre del 2023, por medio del cual se compromete a "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN 4TA CALLE 7-09 ZONA 4 DEL MUNICIPIO DE COBÁN DEL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ" en un plazo de 12 MESES A PARTIR DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2024 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 **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUETZALES CON 00/100** (Q. 252,000.00), este seguro de caución se otorga por el equivalente al diez por ciento (10%) de su valor total, o sea hasta por la suma VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS QUETZALES CON 00/100 (Q. 25,200.00). y estará vigente por el periodo comprendido del 01 de enero del 2024 o hasta que REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA, extienda la constancia de recepción o al 31 de diciembre del 2024, 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 29 días del mes de diciembre del 2023

ASEGURADORA RURAL, S. A.

Revisado

Representante Legal

ASEGURADORA RURAL, S.A. — ASEGURADORA RURAL

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.