

**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
NUMERO 037-2023.** -----

En la Ciudad de Guatemala el 19 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- con 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 guion RIC diagonal 064-2017 de fecha 19 de octubre del año 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: **HUGO HERNALDO MIRANDA VILLEDA**, de 76 años de edad, casado, guatemalteco, Comerciante, con domicilio en el departamento de Petén, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI), código único de identificación -CUI- 2215 22034 1908 extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, número de identificación tributaria -NIT- 2843226 y en el curso del presente instrumento se me podrá denominar como "**EL ARRENDANTE**". 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 la Ventanilla Única de atención al Usuario en el Departamento de Chiquimula: **A)** Necesita contar con la Ventanilla Única, en apoyo en la atención de los usuarios que requieren productos y servicios catastrales y que generan ingresos a la institución; **B)** Oficina grupal para los técnicos de levantamiento catastral; y **C)** Que no se encontró lugar con un mejor precio y estructura para el arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato, de acuerdo a lo indicado en oficio Ref punto RIC diagonal ZA guión CHI diagonal DIR guion MUN diagonal 825 guion 2023 espacio avvg (Ref.RIC/ZA-CHI/DIR-MUN/825-2023 avvg), de fecha 18 de octubre de 2023, remitido a la Licenciada Sandra Suseth Fuentes Miranda, Gerente Administrativo Financiero del Registro de Información Catastral de Guatemala, por el Ingeniero Carlos Cristian Josué Espinoza Portillo, Director Municipal RIC Zacapa-Chiquimula, en donde justifica el arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato. **TERCERA:** Manifiesta "EL ARRENDANTE", que es legítimo propietario del Inmueble ubicado en la 6ta calle 5-011 "A" de la zona 1 de la ciudad de Chiquimula departamento de Chiquimula, el cual se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, bajo el número de finca 166, folio 58, del libro 69 de Chiquimula. **CUARTA:** En la finca identificada anteriormente se encuentra construido un inmueble de 40.93 mts², contando con 3 ambientes distribuidos de la siguiente forma: un ambiente para la atención a usuarios con las diferentes solicitudes y dos ambientes para los técnicos de levantamiento Catastral. Los servicios básicos que posee son: energía eléctrica con contador número A17 N938732, agua potable, telefonía e internet. **QUINTA:** Expresa "EL ARRENDANTE", 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 doce meses, contados a partir del **01 de enero al 31 de diciembre del año 2024**. **B) LA RENTA:** La renta pactada por el plazo de este contrato será de **Q.4,300.00 MENSUALES**, cantidad que incluye el monto del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por lo que el monto total del presente contrato de arrendamiento es de **Q.51,600.00 QUETZALES**, la cual se hará efectiva dentro de los **10 días hábiles siguientes a cada periodo mensual vencido**, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, el pago se efectuará por medio de cheque. Los montos

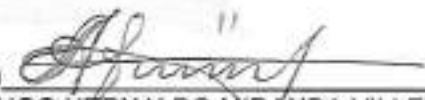
destinados para el pago de las rentas deberán cargarse a la partida presupuestaria número: 11-00-000-001-000-151-11-0000-0000 así como a las partidas presupuestarias que para el efecto asigne en el futuro la Sección de Presupuesto de la Gerencia Administrativa Financiera de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria y con cargo al renglón 151 "Arrendamiento de edificios y locales". C) **DESTINO:** El inmueble será destinado para la venta de Productos y Servicios Catastrales de la Dirección Municipal de Zacapa-Chiquimula; 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 del "EL 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 quedaran en beneficio del bien, sin obligación de pago compensatorio alguno, salvo que se pactara otra cosa con "EL 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 obligación por parte de "EL 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 2 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 "EL 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 energía eléctrica y otros servicios contratados por "LA ARRENDATARIA", así como por los daños causados al inmueble. G) **GARANTIA:** Por su parte "EL ARRENDANTE" se obliga a presentar a "LA ARRENDATARIA" la Garantía de Cumplimiento del contrato equivalente al 10 por ciento sobre el monto total del presente contrato, dentro de los 15 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 de ello el Ingeniero Carlos Cristian Josué Espinoza Portillo, Director Municipal Zacapa-Chiquimula del Registro de Información Catastral de Guatemala; b) Al pago por consumo de servicio de energía eléctrica y otros que se contraten por **"LA ARRENDATARIA"**, a partir del **01 de Enero al 31 de Diciembre del año 2024** y por el tiempo que ocupe el inmueble, c) Un mes antes que **"LA ARRENDATARIA"** decida retirarse del bien inmueble, permitirá el acceso a personas interesadas en conocer la oficina objeto del presente contrato, lo cual se hará con autorización previa y por escrito otorgada por el Director Municipal Zacapa-Chiquimula del Registro de Información Catastral de Guatemala; d) Al cuidado y conservación del inmueble con el objeto de constatar el cumplimiento de las obligaciones, previa autorización por escrito del Director Municipal Zacapa-Chiquimula o asistente administrativo del Registro de Información Catastral de Guatemala. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE "EL ARRENDANTE"**: Son obligaciones de **"EL 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 inmueble contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre el mismo; e) Pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre el bien y f) **"EL 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 prórroga. b) Por mutuo consentimiento de las partes; c) Por la falta de pago de 2 mensualidades en la forma, lugar y tiempo convenidos facultando a **"EL 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 la atención adecuada de los usuarios que demandan productos y servicios catastrales; 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

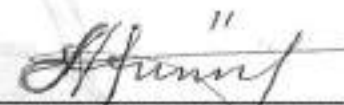
partes que en caso de controversia renunciemos al fuero de nuestro domicilio y nos sometemos a la jurisdicción de juez competente dentro de la jurisdicción del municipio de Guatemala. **DÉCIMA: CLAÚSULA RELATIVA AL COHECHO Y PACTO COLUSORIO.** Como "EL ARRENDANTE" manifiesto que conozco las penas relativas 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 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 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 3 hojas de papel bond tamaño carta, con el membrete del Registro de Información Catastral de Guatemala, las dos primeras impresas en su anverso y reverso y la tercera solo en su lado 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
Registro de Información Catastral de
Guatemala.

(f) 
HUGO HERNALDO MIRANDA VILLEDA
Propietario

AUTÉNTICA. En la ciudad de Guatemala, el diecinueve 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 la Licenciada **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, cuarenta y seis mil seiscientos cinco, mil doscientos dos, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala y por el señor **HUGO HERNALDO MIRANDA VILLEDA**, con Documento Personal de Identificación (DPI), código único de identificación –CUI- dos mil doscientos quince, veintidós mil treinta y cuatro, mil novecientos ocho, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; b) Que dichas firmas calzan el **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE NUMERO 037 GUIÓN 2023**, contenido en 3 hojas de papel bond tamaño carta, con el membrete del Registro de Información Catastral de Guatemala, las dos primeras impresas en el anverso y reverso y la tercera solo en su lado anverso y la presente que contiene la razón de legalización de firmas respectivas; c) Que los signatarios firman con el notario que autoriza.

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

(f) 
HUGO HERNALDO MIRANDA VILLEDA
Propietario.

ANTE MÍ


Licda. [Nombre] [Apellido]
ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, 26 de Diciembre del 2023

Señores

REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA -RIC-
Ciudad

El seguro de caución (fianza) que a continuación se identifica y para los efectos del fiel cumplimiento a lo establecido en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, se CERTIFICA SU AUTENTICIDAD, toda vez que el mismo ha sido emitido en esta aseguradora y en virtud que la información que se consigna coincide con los registros y controles de esta entidad, dejándose constancia que el firmante de la misma, posee las facultades y competencias respectivas para el efecto.

Fianza:	C-2 Póliza No. 961844
Fiado:	HUGO HERNALDO MIRANDA VILLEDA
Monto afianzado:	Q 5,160.00
Fecha de emisión:	26 de Diciembre del 2023

Atentamente,



Firma Autorizada



FIANZA: C-2

De Cumplimiento de Contrato

POLIZA No: 961844

Para cualquier referencia cítese este número

ASEGURADORA FIDELIS, S.A., en uso de la autorización que le fue otorgada por el Ministerio de Economía se constituye fiadora solidaria, ante el Beneficiario de la presente póliza, en las condiciones particulares que se expresan a continuación.

Beneficiario:	REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA -RIC-
Fiado:	HUGO HERNALDO MIRANDA VILLEDA
Dirección del fiado:	05 CALLE, ZONA 1, CHIQUIMULA
Contrato:	Administrativo de Arrendamiento de Bien Inmueble Número 037-2023 del 19 de diciembre del 2023
Valor del contrato:	Q. 51,600.00 (cincuenta y un mil seiscientos quetzales exactos.)
Objeto del contrato:	Arrendamiento de Bien Inmueble Ubicado en 6ta Calle 5-011 "A" de la Zona 1 de la Ciudad de Chiquimula Departamento de Chiquimula.
Plazo del contrato:	Doce (12) meses, contados a partir del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024.
Monto afianzado:	Q. 5,160.00 (cinco mil ciento sesenta quetzales exactos.), equivalentes al diez por ciento (10.00 %) del valor del contrato.

La presente fianza garantiza al Beneficiario a favor de quién se extiende y hasta por la cantidad que se expresa el cumplimiento de las obligaciones contractuales cuya responsabilidad es a cargo del Fiado y que se deriva del contrato suscrito e identificado en esta póliza. Se emite de conformidad y sujeción a lo establecido en el contrato respectivo y en lo que corresponda, a lo dispuesto en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, así como la Ley del propio ente descentralizado y sus Reglamentos aplicables a la contratación, si fuera el caso. Su vigencia se inicia simultáneamente con la del contrato afianzado, hasta por el plazo del mismo y hasta que la entidad Beneficiaria extienda la constancia de haber recibido a su satisfacción la garantía de calidad o de funcionamiento, haberse prestado el servicio o recibido la garantía de conservación de obra, lo que sea primero pertinente y corresponda.

La presente póliza de fianza se expide con sujeción a las Condiciones Generales que se expresan en la misma. De conformidad con el Decreto Número 25-2010 del Congreso de la República, Ley de la Actividad Aseguradora, artículos 3 literal b), 106 y 109 de la Ley de la Actividad Aseguradora y para los efectos de su aplicación, toda referencia a fianza se entenderá como seguro de caución; afianzadora como aseguradora y reafianzamiento como reaseguro.

ASEGURADORA FIDELIS, S.A., conforme al artículo 1027 del Código de Comercio, 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 la ciudad de Guatemala.

VERIFIQUE LA AUTENTICIDAD DE ESTA PÓLIZA EN www.aseguradorafidelis.com o comuníquese a nuestras oficinas

EN FE DE LO CUAL se extiende, sella y firma la presente Póliza de Fianza, en la ciudad de Guatemala a los 26 días del mes de Diciembre del año 2023

ASEGURADORA FIDELIS, S.A.


Firma Autorizada



Validar

Autorizada para operar Fianzas conforme Acuerdo Gubernativo emitido a través del Ministerio de Economía el 27 de abril de 1,977; y en el uso y ejercicio de la denominación social "ASEGURADORA FIDELIS, S.A.", en virtud de la Resolución JM-30-2012 de la Junta Monetaria, de fecha 22 de febrero de 2012, antes denominada FIANZAS UNIVERSALES, S.A.

2475648

1 / 5 beneficiario

fb%@hfnv

(Clasificación del Acuerdo 228 del 15 de abril de 1959 de la Superintendencia de Bancos)

TEXTO APROBADO POR LA SUPERINT

TENDENCIA DE BANCOS EN RESOLUCIÓN I