

**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE  
NÚMERO 045-2023.**-----

En la Ciudad de Guatemala el día 27 de diciembre del 2023, **NOSOTROS: SANDRA SUSETH FUENTES MIRANDA** de 42 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-RIC/064-2017, 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: **MARÍA ISABEL SAN JOSÉ PELÁEZ DE ASCENCIO**, de 63 años, casada, guatemalteca, ama de casa, con domicilio en el departamento de Baja Verapaz, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI), código único de identificación -CUI- número 1851 26650 1501, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de **MANDATARIA ESPECIAL CON REPRESENTACIÓN** de su hijo Erick Jeovanny Ascencio San José, calidad que acredita con el primer testimonio del instrumento público número 403 autorizado en el municipio de Salamá, Baja Verapaz, el 07 de julio de 2023 autorizada por el Notario José Fernando Oliva Veliz, que consiste en protocolización de un documento proveniente del extranjero autorizado por notario guatemalteco, el que está inscrito en el Registro Electrónico de Poderes al número 311613-E. Con número de identificación tributaria -NIT- 49145045, y en el curso del presente instrumento se me podrá denominar como **“LA ARRENDANTE”**. Las 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 NÚMERO 045-2023**, 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

jagg

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 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: (...) g) El arrendamiento de bienes inmuebles”. **SEGUNDA:** Manifiesta “**LA ARRENDATARIA**”, que la razón por la que se realiza el presente contrato es para arrendar bien inmueble para albergar recurso humano que presta sus servicios técnicos y profesionales, así como los bienes que son propiedad de la Institución, por lo tanto: **A)** Se necesita un inmueble con espacio para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección Municipal de Baja Verapaz del RIC y; **B)** Que por las circunstancias del mercado local y la falta de competencia, únicamente se ubicó un inmueble, el cual está ubicado en el kilómetro 146.5 ruta a Salamá Aldea Nuevo San Juan, del departamento de Baja Verapaz, como lo hace constar el informe remitido a la Licenciada Sandra Suseth Fuentes Miranda, Gerente Administrativo Financiero del Registro de Información Catastral de Guatemala, por Ingeniero Marvin Turcios Samayoa, Director Municipal de Baja Verapaz del Registro de Información Catastral de Guatemala, en donde justifica el arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato. **TERCERA:** Manifiesta la señora **MARIA ISABEL SAN JOSÉ PELÁEZ DE ASCENCIO**, con la calidad con la que actúa, que el señor **ERICK JEOVANNY ASCENCIO SAN JOSÉ**, es legítimo propietario del Inmueble ubicado en el kilómetro 146.5 ruta a Salamá Aldea Nuevo San Juan, del municipio de Salamá, departamento de Baja Verapaz, el cual se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, bajo el número de finca 9795, folio 295, del libro 20E de Baja Verapaz. **CUARTA:** En la finca identificada

jagg

anteriormente se encuentra construido un inmueble de 02 niveles, el primer nivel cuenta con 10 módulos que pueden ser utilizados para oficinas, así como 04 servicios sanitarios. El segundo nivel cuenta con 05 módulos que pueden ser utilizados para oficinas, 01 sala para eventos y 03 servicios sanitarios, servicio de agua entubada, acceso a servicio de internet y fibra óptica, acometida eléctrica con voltaje 220-240 voltios, espacio para parqueo vehicular suficientemente amplio y con acceso inmediato a la arteria principal pavimentada. **QUINTA:** Expresa “**LA 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 11 meses y 29 días, contados a partir del **03 de enero al 31 de diciembre del año 2024**. **B) LA RENTA:** La renta pactada por el plazo de este contrato será de **Q13,000.00** mensuales, exceptuando el mes de enero que el pago será de **Q12,161.30**, estas cantidades incluyen el monto del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por lo que el monto total del presente contrato de arrendamiento es de **Q155,161.30**, 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 acreditamiento de cuenta. Los montos destinados para el pago de las rentas deberán cargarse a la partida presupuestaria número: 11-00-000-001-000-151-1501-11-0000-0000 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 las oficinas del RIC en dicho municipio del departamento de Baja 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 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 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 02 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 la arrendataria 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 10% 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 del lugar el Director Municipal de Baja Verapaz del Registro de Información Catastral de Guatemala; **b)** Al pago por consumo de servicio de energía eléctrica, agua potable y otros que se contraten por “**LA ARRENDATARIA**”, a partir del 03 de enero del 2024 y por el tiempo que ocupe el inmueble; **c)** 1 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 para el Departamento de Baja Verapaz del Registro de Información Catastral de Guatemala o el Asistente Administrativo de dicha Dirección Municipal y; **d)** Al cuidado y conservación del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE “LA ARRENDANTE”:** Son obligaciones de “**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 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)** “**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 prórroga; **b)** Por mutuo consentimiento de las partes; **c)** Por la falta de pago de 02 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 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 “**LA 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, 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**

jagg



**TERCERA:** El presente instrumento, queda contenido en 03 hojas de papel bond tamaño carta, con el membrete del Registro de Información Catastral de Guatemala, siendo impresas en el anverso y reverso. 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)   
María Isabel San José Peláez de Ascencio  
Mandataria Especial con Representación del  
señor Erick Jeovanny Ascencio San José

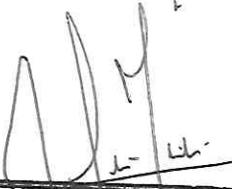
**AUTÉNTICA.** En la ciudad de Guatemala, el veintisiete de diciembre de dos mil veintitrés, como Notario. **DOY FE:** a) Que las firmas que se encuentran en las hoja que antecede **SON AUTÉNTICAS** por haber sido signadas en mi presencia por la Licenciada **SANDRA SUSETH FUENTES MIRANDA**, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI), Código Único de Identificación –CUIDOS 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 la señora **MARÍA ISABEL SAN JOSÉ PELÁEZ DE ASCENCIO**, con Documento Personal de Identificación (DPI), código único de identificación –CUI- mil ochocientos cincuenta y uno, veintiséis mil seiscientos cincuenta, mil quinientos uno, 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 CINCO GUION DOS MIL VEINTITRÉS**, contenido en tres hojas de papel bond tamaño carta con el membrete del Registro de Información Catastral de Guatemala, impresas en ambos lados 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)   
 María Isabel San José Peláez de Ascencio  
 Mandataria Especial con Representación del  
 señor Erick Jeovanny Ascencio San José

ANTE MÍ

  
 Lic. José Andrés Galindo Garza  
 Abogado y Notario

jagg

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. 15,516.13

DATOS DEL FIADO	
Nombre:	MARÍA ISABEL SAN JOSÉ PELÁEZ DE ASCENCIO ACTÚA EN CALIDAD DE MANDATARIA ESPECIAL CON REPRESENTACIÓN DE ERICK JOEVANNY ASCENCIO SAN JOSÉ
Dirección:	ALDEA SAN JUAN, SALAMÁ, BAJA VERAPAZ

CLASE C-2

SEGURO DE CAUCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
No. CG908-00007832

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 QUINCE MIL QUINIENTOS DIECISEIS QUETZALES CON 13/100 (Q. 15,516.13).

### ANTE: REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA

Para Garantizar: A nombre de MARÍA ISABEL SAN JOSÉ PELÁEZ DE ASCENCIO ACTÚA EN CALIDAD DE MANDATARIA ESPECIAL CON REPRESENTACIÓN DE ERICK JOEVANNY ASCENCIO SAN JOSÉ, el cumplimiento de las obligaciones que le impone CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 045-2023 celebrado en LA CIUDAD DE GUATEMALA, el día 27 de diciembre del 2023, por medio del cual se compromete a "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN KILOMETRO 146.5 RUTA A SALAMÁ ALDEA NUEVO SAN JUAN, DEL MUNICIPIO DE SALAMÁ, DEPARTAMENTO DE BAJA VERAPAZ" en un plazo de 11 MESES Y 29 DÍAS, A PARTIR DEL 03 DE ENERO DE 2024 AL 31 DE DICIEMBRE DE 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 DE BIEN INMUEBLE asciende a la suma de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y UNO QUETZALES CON 30/100 (Q. 155,161.30), este seguro de caución se otorga por el equivalente al diez por ciento (10%) de su valor total, o sea hasta por la suma QUINCE MIL QUINIENTOS DIECISEIS QUETZALES CON 13/100 (Q. 15,516.13). y estará vigente por el período comprendido del 03 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 02 días del mes de enero del 2024

ASEGURADORA RURAL, S. A.

Revisado

Representante Legal

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.



**CERTIFICACIÓN DE AUTENTICIDAD**  
**No. CAUOF-2596-2024**

---

Por este medio Aseguradora Rural, S.A. hace constar que la póliza de seguro de caución No. CG908-00007832 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: MARÍA ISABEL SAN JOSÉ PELÁEZ DE ASCENCIO ACTÚA  
EN CALIDAD DE MANDATARIA ESPECIAL CON REPRESENTACIÓN  
DE ERICK JEOVANNY ASCENCIO SAN JOSÉ

Beneficiario: REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA

Monto asegurado: Q. 15,516.13

CONTRATO  
ADMINISTRATIVO DE  
ARRENDAMIENTO DE  
BIEN INMUEBLE número: 045-2023

Para los usos legales que al interesado convengan, se extiende la presente a los 02 días del mes de enero del año 2024



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