

**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE NÚMERO 021-2024.**-----

En la ciudad de Guatemala, el día 6 de diciembre del año 2024, **NOSOTROS:** Por una parte, **SANDRA SUSETH FUENTES MIRANDA DE GONZALEZ** de 43 años de edad, casada, 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/188-2024 de fecha 6 de diciembre del año 2024, 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 21a 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, **JOSÉ ANGEL LÓPEZ VÁSQUEZ**, de 44 años de edad, soltero, comerciante, guatemalteco, con domicilio en el departamento de Zacapa, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI-, con Código Único de Identificación -CUI-, número 1644 25772 1901 extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, con número de identificación tributaria -NIT- 1033839K señalo como lugar para recibir notificaciones en Residenciales El Valle zona 2 del municipio de Zacapa departamento de Zacapa. En transcurso del presente instrumento se me podrá denominar como **EL ARRENDANTE**. Los comparecientes manifestamos hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y con las capacidades suficientes para la celebración del presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, mismo que se celebra de conformidad con las siguientes cláusulas. **PRIMERA:** El artículo 43 literal "e" de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas que establece: "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. Asimismo, el artículo 61 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas, establece: "**Fraccionamiento:** Para efectos de la aplicación del artículo 81 de La Ley, se entenderá que no existe propósito de evadir las modalidades de cotización o licitación y por lo tanto no deberán considerarse fraccionamiento los casos siguientes: ...g) El arrendamiento de bienes inmuebles. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.** a) Manifiesta **LA ARRENDATARIA**, que la razón por la que se realiza el presente contrato obedece a que el Registro de Información Catastral de Guatemala, necesita contar con oficinas ubicadas en el municipio de Zacapa departamento de Zacapa, que tenga espacio

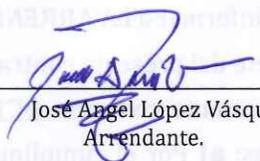
suficiente para albergar al personal contratado por el RIC, así como los vehículos necesarios para llevar a cabo el proceso catastral. **b)** Aunado a lo anterior, cabe mencionar que no se encontró un lugar con mejores características para el resguardo del mobiliario y el precio es el mismo del anterior, de acuerdo a lo indicado en el oficio número Ref. RIC/ZA -CHI / DIR - MUN / 854-2024 avvg, de fecha 18 de octubre del año 2024, dirigido a la Licenciada Sandra Suseth Fuentes Miranda, por el Director Municipal del Registro de Información Catastral de Guatemala de Zacapa-Chiquimula. **TERCERA:** Manifiesta **EL ARRENDANTE**, que es propietario del bien Inmueble ubicado en el municipio de Zacapa. El inmueble se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, bajo el número de finca 4499, folio 499, libro 49 E de Zacapa. **CUARTA: ESTADO DEL INMUEBLE:** Continúa manifestando **EL ARRENDANTE** que el inmueble se entrega en buenas condiciones estructurales y cuenta con los siguientes ambientes: 6 ambientes con medidas de 5.00x9.00 metros para unidades operativas, área administrativa con 3 oficinas de 2.5x3.00 metros y área compartida 4.00x3.00 metros, baño privado, 2 ambientes para archivo de 8.7x3.2 metros cada uno, área para bodega de 482.41 mts<sup>2</sup> y 1 salón para reuniones de 6.6 x 4.45 metros, baterías de baños para mujeres y hombres, con 2 sanitarios y 1 lavamanos cada uno, área de cafetería con pila y espacio para cocineta, parqueo para 30 vehículos, patio y garita de seguridad en entrada vehicular y peatonal de 2.50x 2.80 metros, contando con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable y servicio de telefonía. **QUINTA:** Expresa **EL ARRENDANTE**, que por éste 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, a partir del **1 de enero al 31 de diciembre del año 2025**. **B) LA RENTA:** La renta que se pagará será de **Q.14,200.00** mensuales IVA incluido, por lo que el monto total del presente contrato de arrendamiento es de **Q.170,400.00**. Los pagos por concepto de renta se harán efectivos dentro de los 10 días hábiles siguientes a cada periodo mensual vencido, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, el pago se efectuará en el lugar en donde está ubicado el inmueble que se da en arrendamiento, o por medio de depósito efectuado en la entidad bancaria a requerimiento por escrito de **EL ARRENDANTE**. Los montos destinados para el pago de las rentas deberán cargarse a la partida presupuestaria número 11-00-000-001-000-151-1901-11-0000-0000, 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 **151 "Arrendamiento de edificios y locales"**. **C) DESTINO:** El inmueble será destinado para el funcionamiento de la oficina del Registro de Información Catastral de Guatemala, ubicada en el municipio de Zacapa departamento de Zacapa. **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 directo 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 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, 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

Qui.

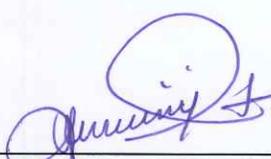
inmueble con su separación no podrán retirarse y quedaran en beneficio del bien, sin obligación del pago compensatorio alguno, salvo que se pactara otra cosa con **EL ARRENDANTE**, quien en todo caso deberá dar autorización por escrito para cualquier mejora que se pretenda hacer; y si se incumpliere con dicha autorización, las mejoras que se hagan quedaran en beneficio del inmueble, sin que se puedan retirar y sin obligación por parte de **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 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 **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 agua, 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 por el 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 su uso normal y prudente, quedando como responsable de ello el Director Municipal de la oficina del Registro de Información Catastral, de Zacapa-Chiquimula; **b)** Al pago por consumo de servicios de agua potable, energía eléctrica y otros que se contraten por **LA ARRENDATARIA**, del **1 de enero al 31 de diciembre del año 2025** y por el tiempo que ocupe el inmueble; **c)** Un mes antes que **LA ARRENDATARIA** decida retirarse del bien inmueble, permitirá el ingreso a personas para que lo conozcan, con autorización previa y por escrito otorgada por el Director Municipal o Asistente administrativo de la oficina; **d)** Al cuidado y conservación del inmueble; **e)** A permitir a **EL ARRENDANTE** el ingreso al inmueble con el objeto de constatar el cumplimiento de las obligaciones, previa autorización por escrito del Director Municipal o Asistente administrativo del RIC de la oficina de Zacapa-Chiquimula. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL 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; **f)** **EL ARRENDANTE** tiene la obligación de informar a **LA ARRENDATARIA** si se tiene la intención de vender, ceder o traspasar el inmueble objeto del presente contrato; y **g)** Que no puede ceder, traspasar o vender los derechos derivados del 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 dos mensualidades en la forma, lugar y tiempo convenidos facultando **AL ARRENDANTE** a dar por vencido el plazo del contrato y a exigir la desocupación del inmueble y el cumplimiento de las demás obligaciones y responsabilidades; **d)** Por el incumplimiento de las respectivas obligaciones y responsabilidades del presente contrato; **e)** Por destrucción total o parcial del bien inmueble en alquiler; **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 albergar al personal y vehículos; 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 alguna. **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 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 Tercero del Título Décimo Tercero del Decreto Número 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 GUAATECOMPRAS. 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 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 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:** 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 2 hojas tamaño oficio con membrete del Registro de Información Catastral impresas en su lado anverso y reverso. 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 de González  
Gerente Administrativo Financiero  
Registro de Información Catastral de Guatemala.

(f)   
José Ángel López Vásquez  
Arrendante.

**AUTÉNTICA.** En la ciudad de Guatemala, el seis de diciembre de dos mil veinticuatro, 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 DE GONZÁLEZ** con 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 **JOSÉ ANGEL LÓPEZ VÁSQUEZ**, con documento Personal de Identificación -DPI-, Código Único de Identificación -CUI-, número un mil seiscientos cuarenta y cuatro, veinticinco mil setecientos setenta y dos, un mil novecientos uno, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; b) Que dichas firman calzan el **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE NÚMERO CERO VEINTIUNO GUION DOS MIL VEINTICUATRO**, contenido en dos hojas tamaño oficio impresas a ambos lados, más la presente impresa únicamente en su anverso en la cual consta la razón de legalización de firmas, todas con el membrete del Registro de Información Catastral de Guatemala; c) Que los signatarios firman con el Notario que autoriza.

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

(f) \_\_\_\_\_  
José Angel López Vásquez  
Arrendante

ANTE MÍ.

  
Lic. Wellington Francisco Salazar Villaseñor  
Abogado y Notario



**FIANZA: C-2**

**De Cumplimiento de Contrato**

**Poliza No:1032124**

Para cualquier referencia cite 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
Fiado:	JOSÉ ANGEL LÓPEZ VÁSQUEZ
Dirección del fiado:	02 AVENIDA 02-85 ZONA 2 COLONIA EL CHAPARRO, ZACAPA, ZACAPA
Contrato:	Administrativo de Arrendamiento de Bien Inmueble Número 021-2024 del 06 de diciembre del 2024
Valor del contrato:	Q. 170,400.00 (ciento setenta mil cuatrocientos quetzales exactos.)
Objeto del contrato:	Arrendamiento del Bien Inmueble Ubicado en el Municipio de Zacapa.
Plazo del contrato:	Contado a partir del 1 de enero al 31 de diciembre del 2025.
Monto afianzado:	Q. 17,040.00 (diecisiete mil cuarenta quetzales exactos.), equivalentes al diez por ciento (10.00 %) del valor del contrato.

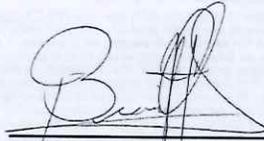
La presente fianza garantiza al Beneficiario a favor de quién se extiende y hasta por la cantidad que se expresa el cumplimiento de las obligaciones contractuales cuya responsabilidad es a cargo del Fiado y que se deriva del contrato suscrito e identificado en esta póliza. Se emite de conformidad y sujeción 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](http://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 12 días del mes de Diciembre del año 2024

**ASEGURADORA FIDELIS, S.A.**

  
 Firma Autorizada



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.

2499406

beneficiario

CCOLINDRES

fd###fdvv



Guatemala, 12 de Diciembre del 2024

Señores  
REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA  
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, haciéndose constar que ha sido emitido en cumplimiento de la ley que rige la emisión de fianzas, y el firmante de la póliza, posee las facultades y competencias respectivas para el efecto.

Fianza: C-2 Póliza No. 1032124  
Fiado: JOSÉ ANGEL LÓPEZ VÁSQUEZ  
Monto afianzado: Q. 17,040.00  
Fecha de emisión: 12 de Diciembre del 2024

Atentamente,



Firma Autorizada

