

**LIBRO DE ACTAS
UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

ACTA NÚMERO CERO CERO CINCO GUION DOS MIL VEINTISEIS (005-2026) En la Ciudad de Quetzaltenango, siendo las once horas con treinta y cinco minutos (11:35) del día veinte (20) de mayo del año dos mil veintiséis (2026); **NOSOTROS:** por una parte **María Gabriela Guevara Orozco**, de cuarenta años de edad, casada, guatemalteca, Contadora Pública y Auditora, de este domicilio, me identifico con Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación: mil seiscientos sesenta, sesenta y nueve mil noventa y cuatro, mil doscientos dos (1660 69094 1202), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actuó en mi calidad de **Directora de la Unidad de Administración Financiera del Segundo Registro de la Propiedad**, por la otra parte la **Señor Jorge Miguel Oroxom Sarat** de treinta y nueve años de edad, soltero, guatemalteco, Perito en Dibujo y Construcción, de este domicilio, me identifico con Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación: Mil ochocientos treinta y cinco, veintiún mil seiscientos veinticinco, cero novecientos veintitrés (1835 21625 0923), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, que actúa en su calidad de **Oficial de UDAF de Compras del Segundo Registro de la Propiedad**, pudiéndoseme denominar en el contenido de la presente acta **"SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD"**; por la otra parte **A) ANAYANCI MARÍA VELÁSQUEZ VELA DE ALVARADO**, de cuarenta años de edad, casada, guatemalteca, ingeniera industrial, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- un mil setecientos setenta, sesenta y ocho mil doscientos cinco, cero ciento uno (1770 68205 0101), emitido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala, Centroamérica, actúo en mi calidad de Mandataria General con Cláusula Especial con Representación de la entidad **OPERADORA DE TIENDAS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, calidad que acredito con el primer testimonio de la escritura pública número treinta y nueve (39), autorizada en la Ciudad de Guatemala el día veinticinco de mayo de dos mil veinte, por el notario Javier Alberto López Arana,

**LIBRO DE ACTAS
UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Electrónico de Poderes del Archivo General de Protocolos del Organismo Judicial de la República de Guatemala a la inscripción número uno (1) del poder quinientos veinticinco mil trescientos cuarenta y cinco guion E (525345-E), y en el Registro Mercantil General de la República al número seiscientos ochenta y un mil ciento cinco (681105), folio ciento sesenta y cuatro (164), del libro ciento veinte (120) de Mandatos; y, **(B) ANDREA MARÍA BOLAÑOS AGUIRRE**, de cuarenta y un años de edad, casada, guatemalteca, ejecutiva, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- dos mil seiscientos setenta y dos, sesenta y siete mil ochocientos cincuenta y uno, mil ochocientos cuatro (2672 67851 1804) emitido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala, Centroamérica, actúo en mi calidad de Mandataria General con Cláusula Especial con Representación de la entidad **OPERADORA DE TIENDAS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, calidad que acredito con el primer testimonio de la escritura pública número once (11), autorizada en la Ciudad de Guatemala el día catorce de enero de dos mil veinte, por la notaría Lourdes Anabella Vega España, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Electrónico de Poderes del Archivo General de Protocolos del Organismo Judicial de la República de Guatemala a la inscripción número uno (1) del poder quinientos once mil ochocientos sesenta y uno guion E (511861-E), y en el Registro Mercantil General de la República al número seiscientos setenta y nueve mil seiscientos veintiocho (679628), folio seiscientos noventa y nueve (699), del libro ciento dieciocho (118) de Mandatos, quienes son facultados para representar a la entidad con el número de identificación tributaria 7378106, cuál será la arrendadora, pudiéndose denominar en el contenido de la presente acta **"EL ARRENDADOR"**. Los comparecientes aseguramos ser de los datos de identificación antes consignados, hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles, que las calidades que ejercitamos son suficientes para la suscripción de la presente acta y que con

LIBRO DE ACTAS UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

fundamento en el artículo 50 de la Ley de Contrataciones del Estado, **"ARTICULO 50. Omisión del contrato escrito. Cuando se trate de mercancías, obras, bienes o servicios que sean adquiridos en el mercado local o entrega inmediata, podrá omitirse la celebración del contrato escrito, siempre que el monto de la negociación no exceda de cien mil quetzales (Q.100,000.00), debiéndose hacer constar en acta todos los pormenores de la negociación, agregando las constancias del caso al expediente respectivo"**. Hacemos constar a través de dicho documento, los pormenores de la negociación del **"ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DELEGACIÓN DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN COATEPEQUE**; procediendo para el efecto de la manera siguiente: **PRIMERO: ANTECEDENTES:** a) Que el Segundo Registro de la Propiedad, se ve la necesidad de contar con un lugar para poder ofrecer el servicio correspondiente al giro comercial de este, en las áreas aledañas a las Costa Sur y tomando en consideración que no se cuenta con un bien inmueble propio, se debe proceder al arrendamiento de dos locales para el funcionamiento de la Delegación. b) Tomando en consideración que se cuenta con la Disponibilidad Presupuestaria para poder cumplir con las obligaciones de pago de arrendamientos y siendo este un rubro que se encuentra presupuestado desde el momento de la formulación del Presupuesto del Segundo Registro de la propiedad. c) Con estos antecedentes se procedió a realizar las negociaciones con el arrendante para llegar a los acuerdos correspondientes de arrendamiento de local. **SEGUNDO: NORMATIVA APLICABLE:** a) Acuerdo gubernativo 30-2005 "Reglamento de los Registros de la Propiedad; b) Código Civil de Guatemala; c) Decreto No. 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, y sus reformas , "Ley de Contrataciones del Estado", específicamente los artículos 43 literal e), 45 y 50; d) Acuerdo Gubernativo No. 122-2016 de fecha 15 de junio de 2016, y sus reformas, "Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado"; e) Decreto No. 101-97 del Congreso de la República de Guatemala, y sus reformas, "Ley Orgánica del Presupuesto" **TERCERO: OBJETO: ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DELEGACIÓN DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN**

**LIBRO DE ACTAS
UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

COATEPEQUE. CUARTO: CONDICIONES QUE FUERON TOMADAS EN SU OPORTUNIDAD PARA EL ARRENDAMIENTO: a) De la calidad de legítima copropietaria y poseedora de los dos locales comerciales. **ARRENDADOR:** Yo, el ARRENDADOR, acredito mi calidad de propietario del bien inmueble consistente en un local comercial numerado como Local doscientos veinticinco (225), que se encuentra ubicados dentro del Centro Comercial Internacional Coatepeque, ubicado en 9ª. Calle y 11ª. Avenida y 1ª. Avenida A y 3ª. Avenida, zona 2, Coatepeque, cuenta con un área de cincuenta y cinco punto noventa y un metros cuadrados (55.91mts²) y se encuentra inscrito en el Segundo Registro de la Propiedad bajo la finca doscientos cincuenta y uno (251), folio doscientos setenta y ocho (278) del libro uno (1) de Propiedad Horizontal de Quetzaltenango; además, el local cuenta con energía eléctrica, agua potable, línea telefónica y servicio de internet, y que el mismo se encuentra en condiciones de habitabilidad y que, salvo las servidumbres que soporta, según se refiere en su segunda inscripción de derechos reales, sobre el mismo no existe ningún gravamen, limitación o anotación; en todo caso, se obliga al saneamiento de ley. b) **Del consentimiento expreso del ARRENDADOR;** Yo, el ARRENDADOR, manifiesto que, estando legalmente facultado, otorgo en arrendamiento al Segundo Registro de la Propiedad, el bien inmueble antes identificado, el cual está siendo entregado en este momento. c) **Del Plazo** El plazo del arrendamiento es de **UN AÑO**, contados a partir del uno de enero de dos mil veintiséis al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiséis. d) **la Renta:** La renta mensual que el arrendatario deberá cancelar será **CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS QUETZALES EXACTOS (Q.5,356.00)** más el impuesto al valor agregado (IVA), e) **De los Servicios:** Los servicios básicos de agua potable y limpieza municipal incluidos es los gastos comunes correrán a cargo de LA ARRENDANTE. El pago por consumo de energía eléctrica, línea telefónica y servicio de internet, correrán por cuenta de LA ARRENDATARIA. f) **De la forma de Pago:** Los pagos por el arrendamiento, se efectuarán de la siguiente manera: 1) Facturas Electrónicas emitidas a nombre del SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, con número

LIBRO DE ACTAS UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

de Identificación Tributaria 4009157-0, donde se consigne el dato preciso del arrendamiento y el periodo que corresponde al pago. **g) Responsabilidad:** El ARRENDADOR exime al Segundo Registro de la Propiedad de todas las responsabilidades civiles, penales o de cualquier otra índole que se deriven del incumplimiento de las condiciones descritas en el presente documento provocadas o ejecutadas por situaciones accidentales y/o naturales como incendio, huracán, inundación, sismo, terremoto y otros que pudieran ocasionar deterioro, destrucción parcial o total del inmueble arrendado. **h) Terminación del arrendamiento:** El presente arrendamiento podrá darse por terminado por las razones siguientes: h.1) Por el cumplimiento del plazo contractual pactado; h.2) Por mutuo consentimiento; h.3) Por incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones pactadas antes del vencimiento del plazo convenido; i.4) El Segundo Registro de la Propiedad podrá dar por terminado anticipadamente el plazo convenido en forma unilateral, sin responsabilidad de su parte, por razones ajenas a su voluntad, por caso fortuito o fuerza mayor, por necesidad o por cualquier circunstancia que convenga a los intereses de la institución; debiendo para el efecto notificar dicha situación al ARRENDADOR por lo menos con quince (15) días de anticipación a la fecha que se desee desocupar el área arrendada. **i) Límite de la obligación de pago:** En caso el plazo del arrendamiento finalice anticipadamente, el Segundo Registro de la Propiedad pagará al ARRENDADOR únicamente los meses o días que efectivamente utilice u ocupe el área arrendada. **g) PROHIBICIONES** Queda prohibido al arrendatario a) Subarrendar total o parcialmente los locales recibidos; b) Dar a los locales un uso distinto al convenido; c) Tener dentro de los locales arrendados sustancias corrosivas, inflamables o explosivas que puedan causar deterioro al mismo; d) Vender cualquier derecho de llave; e) Hacer mejoras o modificaciones sin previa autorización del Arrendante. **h) Cumplimiento de la Ley y la Política.** El Segundo Registro de la Propiedad acepta que la firma de este Contrato y su ejecución conforme al presente es, y será, en pleno cumplimiento de la Política Global Anticorrupción de la Compañía (la "Política", disponible en <https://walmartethics.com>) y todas las

LIBRO DE ACTAS
UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

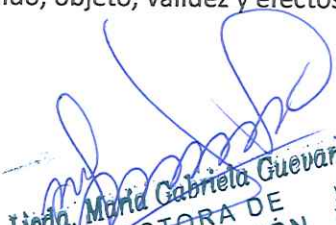
normas y leyes anticorrupción aplicables, incluidas, la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos y la Ley Antisoborno del Reino Unido. Del mismo modo, El Segundo Registro de la Propiedad reconoce y acepta que ningún aspecto de este Contrato podrá ser utilizado para beneficio personal o enriquecimiento de ningún Funcionario del Gobierno, Familiar o Socio Comercial Cercano de un Funcionario del Gobierno. El Segundo Registro de la Propiedad además reconoce y acepta que, en relación con este Contrato, no recibió, aceptó ni utilizó ninguna cosa de valor que violara la Política u otras normas y leyes anticorrupción aplicables. i) Derecho de Terminación Si la Compañía razonablemente sospecha que El Segundo Registro de la Propiedad ha participado en una conducta que viole la Política, o cualquier ley o norma anticorrupción aplicable, la Compañía puede suspender inmediatamente el pago hasta tanto se resuelva dicha cuestión. Si la Compañía determina que El Segundo Registro de la Propiedad violó la Política, o cualquier ley o norma anticorrupción aplicable, la Compañía puede finalizar el Contrato.

QUINTO: CONFIDENCIALIDAD: El ARRENDADOR deberá guardar confidencialidad de todos los antecedentes, reservados o no, que conozco del Segundo Registro de la Propiedad con motivo de la presente negociación y ni podrá utilizarlos para fines ajenos a lo dispuesto en los Términos de Referencia o en el presente documento y bajo ninguna circunstancia podrá, por cualquier título y/o medio revelar, difundir, publicar, vender, ceder, copiar, reproducir, interferir, interceptar, alterar, modificar, inutilizar, destruir, en todo o en parte esta información ya sea durante el plazo del presente documento como después de su término. Esta prohibición afecta al ARRENDADOR, su personal directo o indirecto. En caso de incumplimiento de esta cláusula, el Segundo Registro de la Propiedad podrá, sin responsabilidad de su parte, dar por vencido anticipadamente el plazo del presente documento, sin necesidad de declaración judicial alguna, sin perjuicio de iniciar las acciones legales correspondientes.

SEXTO: MODIFICACION DE LAS CONDICIONES PACTADAS: El presente arrendamiento puede ser objeto de modificación, ampliación, adición o supresión, siempre que ello este acorde a la Ley de Contrataciones del Estado

**LIBRO DE ACTAS
UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

y su reglamento y exista acuerdo por escrito entre las partes. **SEPTIMO: DE LA ACEPTACION DE LAS CONDICIONES ORIGINALMENTE PACTADAS:** Ambos otorgantes, manifestamos de forma expresa que, en los términos expuestos, aceptamos las condiciones originalmente pactadas para el presente arrendamiento, las cuales en consonancia con el artículo 50 de la Ley de Contrataciones del Estado, se plasmaron en la presente acta, que se encuentra contenida en siete (7) hojas de papel bond con el respectivo membrete; mismas que son leídas íntegramente por los suscritos y enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, la ratificamos, aceptamos y firmamos a entera


Licda. María Gabriela Guevara Orozco
DIRECTORA DE
ADMINISTRACIÓN
FINANCIERA
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD


Jorge Miguel Orozom Sarat
OFICIAL DE UDAF
DE COMPRAS
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD



