

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

NO. 14-2026

En la ciudad de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango, el día once de junio del año dos mil veintiséis, comparecemos nosotras. Por una parte, Yo: **ASTRID AMADA WALKIRIA RAMIREZ LOPEZ**, de veintiséis años de edad, soltera, guatemalteca, estudiante, con domicilio en Lote setenta y tres (73), zona uno, Ixcán, Quiché, me identifico con el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación número dos mil ochocientos treinta y ocho noventa y tres mil quinientos ocho un mil cuatrocientos veinte (2838 93508 1420) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la república de Guatemala. Actúo en mi calidad de Administrador Único y Representante Legal de la entidad: LORAX COMMUNITY SOCIEDAD ANÓNIMA, calidad que acredito con la fotocopia simple del nombramiento del cargo contenido en el Acta Notarial, autorizada en el municipio de Ixcán del departamento de El Quiché, el día cinco de mayo de dos mil veintiséis, por la Notaria: Alba Elizabeth Chávez Juárez de Velásquez, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil bajo el número de Registro Ochocientos treinta y siete mil trescientos setenta y tres, Folio Ochocientos treinta y tres, Libro Ochocientos sesenta de Auxiliares de Comercio, documentación que se pone a la vista, quien en el transcurso del presente instrumento me denominaré la **ARRENDADORA** y por la otra parte. Yo: **JENNIFER MICHELI NIMATUJ CÁRDENAS**, de cuarenta y dos años de edad, casada, Abogada y Notaria, guatemalteca, con domicilio en el departamento de Quetzaltenango, me identifico con el documento personal de identificación -DPI- código único de identificación -CUI- mil quinientos noventa y dos veintiocho mil ochocientos cuarenta cero novecientos uno (1592 28840 0901), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actuó en mi calidad de Funcionaria Delegada para suscribir los contratos que se rijan por la ley de Contrataciones del Estado, Decreto número cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala, extremo que acredito con: a) Fotocopia Simple del Acuerdo Administrativo Número uno guion dos mil veintiséis (1-2026) de fecha cinco de enero de dos mil veintiséis, suscrito por el Registrador de la Propiedad,

Licenciado Hugo Alfredo Bautista del Cid. A la entidad que represento se le podrá denominar en adelante **"EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD" o el ARRENDATARIO.** Ambas otorgantes manifestamos que la documentación con la cual acreditamos la calidad con que actuamos es suficiente conforme a la Ley y a nuestro juicio para otorgar el presente contrato. Manifestamos hallarnos en pleno goce de nuestros derechos civiles y en la calidad con que actuamos, comparecemos a celebrar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL,** de conformidad con las siguientes cláusulas. **PRIMERA:** Yo: la Arrendante por este acto manifiesto que mi representada es legítima propietaria y poseedora de un bien inmueble identificado como LOCAL NÚMERO CUATRO, ubicado en el lugar denominado Aldea San Francisco en el municipio de Ixcán, departamento de El Quiché. Dicho local comercial forma parte de la finca registrada bajo el número cuatro mil ochocientos cuarenta y dos (4842) folio trescientos cuarenta y dos (342) libro doscientos treinta E (230E) del departamento de El Quiché, con la extensión superficial, medidas laterales y colindancias que constan en su respectiva inscripción de dominio en el Segundo Registro de la Propiedad, acreditando el derecho de propiedad de mi representada de conformidad con el Primer Testimonio de la Escritura Pública número: QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO, autorizada en el municipio de Ixcán del departamento de El Quiché, el día quince de mayo de dos mil veintitrés ante los oficios del Notario, Bartolo Pérez Paiz. Manifiesto expresamente que el local comercial anteriormente indicado, se encuentra libre de gravámenes, anotaciones y/o limitaciones tanto judiciales como administrativas, que pudieran perjudicar derechos de tercera persona mucho menos a los de la parte arrendataria, pero en todo caso me obligo al saneamiento y evicción de ley. **SEGUNDA:** Yo, la arrendadora, continúo manifestando que voluntariamente doy en arrendamiento una fracción del bien inmueble identificado en la cláusula anterior; dentro del lugar denominado Aldea San Francisco en el municipio de Ixcán, departamento de El Quiché, al SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD en la calidad con que actuó, sujetándose dicho arrendamiento a las siguientes condiciones: **A) PLAZO:** El plazo del presente contrato será de **CINCO MESES** a partir del uno de agosto al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintiséis, pudiéndose prorrogar únicamente por voluntad de ambas partes, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del plazo, siendo posible establecer cambios en las condiciones del arrendamiento. **B) LA RENTA:** Manifestamos que la renta total

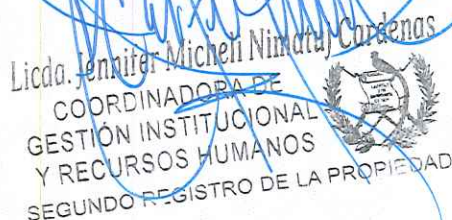
del contrato es de VEINTE MIL QUETZALES EXACTOS (Q.20,000.00); los cuales serán pagaderos a razón de: **CUATRO MIL QUETZALES EXACTOS MENSUALES**, los cuales se pagarán los primeros cinco días de cada mes calendario, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, hasta el cumplimiento del plazo acordado en el presente contrato. **C) DEPÓSITO:** El día de hoy la parte ARRENDATARIA, deja en calidad de depósito la cantidad de **CUATRO MIL QUETZALES EXACTOS (Q. 4,000.00)**, los cuales les serán devueltos al finalizar el presente contrato y sus prórrogas, siempre y cuando esté al día en el pago de renta, pago del servicio de energía eléctrica y que el local comercial se encuentre en el mismo buen estado en el cual lo recibe; dicha cantidad de dinero la tengo por bien recibida y a mi entera satisfacción, yo la parte arrendante en la calidad con que actúo. **D) DESTINO:** El local comercial, será destinado exclusivamente para funcionamiento de la Oficina de la Sede del Segundo Registro de la Propiedad en el municipio de Ixcán departamento de EL QUICHÉ. **E) PROHIBICIONES:** a) Se prohíbe al arrendatario: a) Usar el bien inmueble arrendado para usos distintos a los pactados en el presente contrato. b) Introducir sustancias inflamables, corrosivas explosivas, armas y cualquier clase de sustancias, instrumentos o bienes 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, en la calidad que actúo, responsable directo de los daños y perjuicios que ocasione al inmueble. **F) SERVICIOS:** El inmueble objeto del presente contrato incluye los servicios de energía eléctrica y recolección de basura, incluido dentro de la renta. **G) CARACTERÍSTICAS Y SERVICIOS DEL LOCAL:** El local comercial objeto del presente contrato cuenta con las siguientes características: Servicio de energía eléctrica, servicio de agua potable, baño completo con medidas de uno punto cincuenta por tres metros, parqueo para dos vehículos, muro perimetral, corredor con medida de cuatro por tres metros, local principal para oficina con medida de cuatro por seis metros con techo de lámina, cielo falso con madera tratada, persiana de dos punto cinco metros de altura por dos punto setenta metros de ancho, puerta de metal de un metro de ancho y piso cerámico. **H) USO DE ÁREAS COMUNES:** Yo: la arrendataria, en la calidad que actúo me comprometo a que el personal a mi cargo usará de forma adecuada y prudente

los recursos de uso común, área de lavado y baños. El uso de los baños se limita exclusivamente a los arrendatarios. **D) MEJORAS:** Las reparaciones locativas y mejoras de cualquier naturaleza que la arrendataria desee efectuar en el inmueble para mejor aprovechamiento o por seguridad del mismo serán por su cuenta y previa notificación a la arrendadora, al vencerse el plazo del arrendamiento podrán retirarse solo si fuera posible su separación SIN AFECTAR LA ESTRUCTURA DEL INMUEBLE; En lo no previsto para esta materia se estará a lo que establece el código civil en caso necesario; **J) TÉRMINO Y RECISIÓN DE CONTRATO:** El plazo del presente contrato podrá tenerse por vencido por parte de LA ARRENDADORA en el caso de incumplimiento de UNA mensualidad o por desuso/abandono del local por más de quince (15) días hábiles. LA ARRENDATARIA podrá dar por vencido el plazo en forma anticipada, siempre que de aviso a la arrendadora por lo menos con UN MES de anticipación, en caso contrario queda obligado al pago de las rentas correspondientes al plazo total del contrato. **K) SUBARRENDAMIENTO:** YO la arrendataria, en la calidad que actúo, me comprometo a no ceder el presente contrato o subarrendar el inmueble objeto del presente contrato ni a pactar derecho de llave con terceras personas. **L) HORARIO:** El horario de funciones/atención se establece de las siete treinta horas (7:30am) a diecisiete horas (17:00pm), salvo días festivos en el que se podrá modificar según demanda; horario dentro del cual se podrán desarrollar todas las actividades propias de los arrendatarios; Por lo que el incumplimiento de este horario será objeto de penalización por un monto de Q100.00 **M) SEGURIDAD:** Yo la arrendadora me eximo de responsabilidad directa en caso de descuido del arrendatario al dejar abierto, abandonado o sin seguridad el local arrendado, así mismo en caso de ingreso de personas ajenas a el local fuera de los horarios contemplados en el inciso anterior. **N) OTROS:** Yo la arrendataria en la calidad que actúo manifiesto: a) La basura que genere como arrendataria será extraída por mi cuenta. b) En caso de abandono de local estipulado en el inciso I) de este contrato, como arrendataria autorizo que se procederá de forma judicial para la desocupación y se podrá adjudicar en pago los bienes que se encuentren en el local arrendado. Si se incumpliere alguna clausula o estipulación contenida en el presente contrato se podrán hacer efectivos los siguientes derechos: se tendrá por terminado el presente contrato y exigir la restitución del inmueble, cobro de rentas y otros conceptos a cargo del arrendatario por la vía judicial o

extrajudicial, teniendo como título ejecutivo el presente documento y como liquidas y exigibles las cantidades por rentas atrasadas o deducciones por daños y perjuicios que requiera la arrendadora. **TERCERA:** yo: la arrendataria en la calidad que actúo quedo obligado a lo siguiente: A devolver el inmueble arrendado al Arrendante en el mismo estado en que lo recibo, salvo los daños y el deterioro derivado del uso normal y prudente; **CUARTA:** El arrendante se compromete a realizar en las áreas comunes y pasillos del local objeto del arrendamiento el respectivo mantenimiento de limpieza el cual no generara ningún tipo de cuota de mantenimiento. **QUINTA:** Yo, la arrendataria en la calidad que actúo, en los términos relacionados acepto el contrato objeto de este instrumento, renunciando al fuero de mi domicilio y me someto a los tribunales de justicia que la arrendadora elija para proceder judicialmente por cualquier acción derivada del presente contrato, señalando como lugar para recibir notificaciones el lugar de indicado en el apartado inicial. **SEXTA: CLÁUSULA RELATIVA AL COHECHO:** Nosotros: **EL ARRENDANTE** y **EL ARRENDATARIO**, en la calidad con que actuamos, manifiéstanos que conocemos las penas relativas al delito de COHECHO, así como las disposiciones contenidas en el capítulo III del Título XIII del decreto DIECISIETE guion SETENTA Y TRES del Congreso de la República, Código Penal. Adicionalmente conocemos las normas jurídicas que facultan a la autoridad superior de la entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que pudieran corresponderle a mi representada, incluyendo la inhabilitación en el sistema de Guatecompras si fuere el caso. **SEPTIMA:** Nosotros la Arrendadora y la Arrendataria, aceptamos en los términos relacionados el presente instrumento y previa lectura de lo escrito y bien enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo aceptamos, ratificamos, firmamos y sellamos.



LORAX COMUNITY S. A.
Tel.: 40405227 / 58960057
Zona 1, Playa Grand, Ixcán



Licda. Jennifer Micheli Nimataj Cárdenas
COORDINADORA DE
GESTIÓN INSTITUCIONAL
Y RECURSOS HUMANOS
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ACTA DE LEGALIZACION DE FIRMAS

En la ciudad de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango el día once de junio del año dos mil veintiséis, como Notario **DOY FE.** a) Que las dos firmas que anteceden **SON AUTÉNTICAS**, por haber sido signadas el día de hoy en mi presencia por: **ASTRID AMADA WALKIRIA RAMIREZ LOPEZ** quien se me identifica con el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación número dos mil ochocientos treinta y ocho noventa y tres mil quinientos ocho un mil cuatrocientos veinte (2838 93508 1420) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, y **JENNIFER MICHELI NIMATUJ CÁRDENAS** quien se identifica con el documento personal de identificación -DPI- código único de identificación -CUI- mil quinientos noventa y dos veintiocho mil ochocientos cuarenta cero novecientos uno (1592 28840 0901), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; b) firmas que calzan un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL** celebrado entre los requirentes, a quienes les leo íntegramente lo escrito y enterados de su contenido, objeto, validez, y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman. Firmando a continuación el Notario autorizante.



LORAX COMUNITY S. A.
Tel.: 40405227 / 58960057
Zona 1, Playa Granda, Ixcán



Lida Jennifer Micheli Nimatuj Cardenas
COORDINADORA DE
GESTIÓN INSTITUCIONAL
Y RECURSOS HUMANOS
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ANTE MÍ:



LICENCIADO
Gerardo Josué Rodas de León
ABOGADO Y NOTARIO

