

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE AGENCIA BANCARIA DEL BANCO DE DESARROLLO RURAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO SACATEPEQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA

En la Ciudad de Guatemala, el día treinta (30) de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), NOSOTROS: Por una parte, **HIERZON PERSIVEL MALDONADO FUENTES** de treinta y ocho (38) años de edad, casado, guatemalteco, Licenciado en Administración de Empresas, de este domicilio, me identifiqué con Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) dos mil quinientos sesenta y cuatro (espacio) setenta y seis mil quinientos diecinueve (espacio) cero ciento uno (2564 76519 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, actué en mi calidad de **MANDATARIO ESPECIAL CON REPRESENTACIÓN** de la entidad **BANCO DE DESARROLLO RURAL, SOCIEDAD ANÓNIMA**, personería que acreditó con el primer testimonio de las Escrituras Públicas número ciento noventa y cuatro (194) y doscientos (200) ambas autorizadas en esta ciudad con fechas veintidós (22) y veintisiete (27) de junio del año dos mil diecisiete (2017), por el Notario Bayron René Linares Santiz, ambas se encuentran debidamente inscritas en el Registro Electrónico de Poderes del Archivo General de Protocolos, bajo el número de inscripción número uno (1) y dos (2) del poder cuatrocientos ocho mil ciento cincuenta y cinco guion E (408155-E) ambas de fecha veintinueve (29) de junio del año dos mil diecisiete (2017); y en el Registro Mercantil General de la República bajo el número de registro seiscientos sesenta y nueve mil setecientos veinticinco (669725), folio ochocientos treinta y cuatro (834) libro ciento uno (101) de Mandatos y seiscientos sesenta y nueve mil setecientos veintisiete (669727), folio ochocientos treinta y seis (836) libro ciento uno (101) de Mandatos; ambos con fecha seis (6) de julio del año dos mil diecisiete (2017); entidad que en el presente contrato se podrá denominar "**EL ARRENDATARIO**" o "**BANRURAL**"; y, por la otra parte, **RODRIGO BUCH GRANADOS** de cincuenta y tres (53) años de edad, casado, guatemalteco, comerciante, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifiqué con Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) dos mil seiscientos tres (espacio) veintidós mil seiscientos setenta y nueve (espacio) cero ciento nueve (2603 22679 0109), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, actué en mi calidad de **ALCALDE MUNICIPAL DE LA**

BANCO DE DESARROLLO RURAL
REPRESENTANTE LEGAL
GUATEMALA, C.A.

MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, calidad que acredito con: a) Certificación del Acta de Toma de Posesión identificada con número cero tres guion dos mil dieciséis (03-2016) de la sesión extraordinaria celebrada el día quince (15) de enero del año dos mil dieciséis (2016), contenida en el libro de Actas de Sesiones Ordinarias y Extraordinarias del Honorable Concejo Municipal, siendo extendida por el Licenciado Héctor Rolando Pocón Guacamaya, Secretario Municipal, con fecha dieciocho (18) de enero del año dos mil dieciséis (2016); b) Acuerdo número cero seis guion dos mil quince (06-2015) extendida por la Junta Electoral Departamental de Guatemala, de fecha once (11) de septiembre del año dos mil quince (2015); y, c) Certificación del punto cuarto (4º) contenido en el Acta identificada con número cincuenta y tres guion dos mil dieciocho (53-2018) de la sesión Pública Ordinaria celebrada el día dieciocho (18) de septiembre del año dos mil dieciocho (2018), en la que el Concejo Municipal aprueba la renovación del contrato de arrendamiento y faculta al Alcalde Municipal para la suscripción del presente contrato, misma que fue extendida por el Licenciado Edgar David Subuyuj Apixola, Secretario Municipal, con fecha nueve (9) de octubre del año dos mil dieciocho (2018); entidad que en el presente contrato se le podrá denominar "LA ARRENDANTE". Ambos comparecientes aseguramos que somos de las generales consignadas, que nos hallamos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles, que las representaciones que se ejercitan, conforme a la ley, son amplias y suficientes para el otorgamiento del presente contrato; y que es voluntad de nuestras representadas celebrar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE** el que queda contenido en las cláusulas siguientes: **PRIMERA: BASES LEGALES.** El presente contrato de arrendamiento se suscribe con fundamento en lo que para el efecto establecen las siguientes normas legales: a) Decreto Ley ciento seis (106) Código Civil; b) Decreto número diecinueve guion dos mil dos (19-2002) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Bancos y Grupos Financieros; y c) Decreto número dieciocho guion dos mil dos (18-2002) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Supervisión Financiera. **SEGUNDA: DEL BIEN INMUEBLE:** El señor **RODRIGO BUCH GRANADOS**, en la calidad con que actúa, manifiesta que la Municipalidad de San Pedro Sacatepéquez es legítima poseedora en forma pública, pacífica, de buena fe y a título de dueño del

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE AGENCIA BANCARIA DEL BANCO DE DESARROLLO RURAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA

Palacio Municipal ubicado en la tercera (3ª) calle y sexta (6ª) Avenida, zona uno (1), Municipio de San Pedro Sacatepéquez, Departamento de Guatemala, mismo que carece de matrícula fiscal y de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, acreditando su derecho con la Certificación de fecha seis (6) de agosto del año dos mil catorce (2014), extendida por el Secretario Municipal de la Municipalidad de San Pedro Sacatepéquez, Departamento de Guatemala, Licenciado Héctor Rolando Pocón Guacamaya.

TERCERA: DECLARACIÓN DE GRAVÁMENES: El señor **RODRIGO BUCH GRANADOS**, en la calidad con que actúa, hace constar de manera expresa que sobre el sobre el bien inmueble objeto del presente contrato no existen gravámenes, anotaciones ni limitaciones que impidan el otorgamiento del presente contrato o que afecte el derecho de la otra parte o terceras personas, y en todo caso se sujeta al saneamiento y evicción de ley. En caso de que el bien inmueble fuere objeto de reclamación por un tercero, y esto afectare los intereses del banco, **"LA ARRENDANTE"** se compromete a resarcir a **"BANRURAL"** de los gastos incurridos en la remodelación y/o habilitación del bien inmueble, así como otros gastos conexos relacionados a esta reclamación, sin perjuicio de las sanciones legales que por perjurio tuviere el hecho. **CUARTA: DECLARACIÓN JURADA:** Manifiesta el señor **RODRIGO BUCH GRANADOS**, en la calidad con que actúa, que el bien inmueble que por este acto da en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"**, no proviene de actividades ilícitas, lo anterior tomando en consideración lo establecido en la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos; Decreto número sesenta y siete guion dos mil uno (67-2001); la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo; Decreto número cincuenta y ocho guion dos mil cinco (58-2005), y la Ley de Extinción de Dominio; Decreto número cincuenta y cinco guion dos mil diez (55-2010), por lo que libera de cualquier tipo de responsabilidad a **"BANRURAL"**. **QUINTA:** Continúa manifestando el señor **RODRIGO BUCH GRANADOS**, en la calidad con que actúa, que por este acto da en arrendamiento a **BANCO DE DESARROLLO RURAL, SOCIEDAD ANÓNIMA**, una fracción correspondiente a ciento veintinueve metros cuadrados (129 Mts²) para la ubicación de la agencia y una fracción de cinco punto doce metros cuadrados (5.12 Mts²) para la ubicación del anexo a la agencia, los cuales están ubicados en el interior



del inmueble, identificado en la cláusula segunda, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, de conformidad con las condiciones y estipulaciones que se consignan en el presente instrumento. **SEXTA: DE LAS CONDICIONES Y ESTIPULACIONES DEL CONTRATO:** El presente contrato de arrendamiento se regirá por las siguientes condiciones y estipulaciones: **A) DEL PLAZO:** El plazo del presente arrendamiento será de **CUATRO (4) AÑOS**, contados a partir del día **UNO (1) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (2018)**, venciendo en consecuencia el día **TREINTA Y UNO (31) DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022)**. El plazo contractualmente pactado podrá ser ampliado por acuerdo entre las partes contratantes debiendo formalizarse en otro documento con un (1) mes de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo inicialmente pactado. El hecho de que "LA ARRENDANTE" reciba una renta sin haber prorrogado el presente contrato, en ningún momento se tendrá que el arrendamiento se vuelva de plazo indeterminado o indefinido, sino que dicha renta se destinará única y exclusivamente para el mes que cubra dicho valor y en ningún momento se interpretará como prórroga indefinida del contrato, debiendo faccionarse obligadamente un nuevo contrato. **B) DEL DESTINO:** El bien inmueble dado en arrendamiento se destinará única y exclusivamente para la instalación y funcionamiento de una agencia bancaria; un anexo a la agencia y dos cajeros automáticos, identificada como **MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ** del **BANCO DE DESARROLLO RURAL SOCIEDAD ANÓNIMA**, la cual se encuentra ubicada en la dirección citada en la cláusula segunda, en la cual se prestarán los servicios propios del giro normal de un banco. Queda establecido que "EL ARRENDATARIO" podrá instalar dentro de la agencia bancaria sucursales de empresas privadas y/o instituciones del Estado, con las cuales se coaligue para la prestación de un mejor servicio, sin que esto repercuta en la renta que se establece en el presente contrato. **C) DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:** El bien inmueble objeto del presente contrato, se encuentra en buen estado de conservación, por lo que "EL ARRENDATARIO" se compromete a mantenerlo y a devolverlo con las mejoras existentes al final del plazo o de sus prórrogas, incluido el piso cerámico colocado por "BANRURAL", sin más demérito que el causado por un prudente y adecuado uso. **D) DE LA RENTA:** La renta mensual a pagar por el bien inmueble será de **DOCE MIL**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE AGENCIA BANCARIA DEL BANCO DE DESARROLLO RURAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO SACATEPEQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA

QUETZALES (Q. 12,000.00). Acuerdan los comparecientes que las rentas serán pagadas por "EL ARRENDATARIO" a "LA ARRENDANTE" sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, previo a la presentación del recibo forma siete (7) "B" correspondiente, que deberá ser emitido a nombre del Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima con Número de Identificación Tributaria (NIT) dos millones ciento noventa y seis mil quinientos veintiuno guion ocho (2196521-8) y presentado al Gerente de la Agencia Bancaria, en los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes. Los pagos se harán mediante acreditamiento directo en cuenta única del Tesoro de la Municipalidad de San Pedro Sacatepéquez, en horarios de atención al público, durante los siguientes cinco (5) días hábiles de la fecha de presentación del recibo forma siete (7) "B" correspondiente. Asimismo, "LA ARRENDANTE" se compromete a entregar el recibo forma siete (7) "B" autorizado a nombre de la Municipalidad en el plazo establecido para que "BANRURAL" pueda realizar el pago de la renta; en ese sentido "BANRURAL" no pagará recibo forma siete (7) "B" que sean emitidos por persona distinta que "LA ARRENDANTE". E) INCREMENTOS: Los comparecientes en las calidades con que actuamos establecemos que la renta mensual a pagar no tendrá ningún incremento durante la vigencia del presente contrato. F) DE LAS MEJORAS A EL BIEN INMUEBLE: "LA ARRENDANTE" expresamente autoriza a "EL ARRENDATARIO", para hacer las mejoras, remodelaciones y construcciones que se consideren de utilidad al bien inmueble para el buen desarrollo de la Agencia Bancaria y las del ornato pertinentes, por lo que los contratantes convienen que al momento de finalizar el presente contrato, "EL ARRENDATARIO", únicamente podrá llevarse consigo aquellas mejoras que puedan separarse sin perjuicio o menoscabo del bien inmueble arrendado o de sus instalaciones, las demás quedarán a favor del bien inmueble y no podrá proponerse como compensación o pago de rentas atrasadas. G) DEL PAGO DE LOS SERVICIOS CON QUE CUENTA EL BIEN INMUEBLE: Los costos de los servicios esenciales con que cuentan el bien inmueble, o con aquellos con los que pueda llegar a contar en el futuro, así como de sus excesos, si los hubiere, correrán por cuenta de "EL ARRENDATARIO", siendo responsable por el pago de los mismos en los correspondientes proveedores, hasta la terminación del presente contrato y de sus prórrogas, si las hubiere. En tal virtud



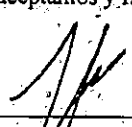
"LA ARRENDANTE" podrá solicitar los comprobantes contables de pago de los servicios identificados, para efecto de acreditar el cumplimiento puntual de esta obligación. H) **IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES:** Durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento y de sus prórrogas, si las hubiere, "LA ARRENDANTE" estará obligada a pagar los impuestos, derechos y/o contribuciones que graven la propiedad del bien inmueble arrendado, incluyendo el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles correspondiente, eximiendo de toda responsabilidad sobre éstos a "EL ARRENDATARIO". I) **GASTOS Y HONORARIOS:** Los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de la celebración del presente contrato serán por cuenta de "EL ARRENDATARIO". En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente contrato, dará derecho a la parte afectada a reclamar judicialmente los daños y perjuicios que se ocasionen. J) **PREVISIÓN EN SITUACIONES ANORMALES:** Por motivo de una catástrofe, terremoto, erupción volcánica, incendio, inundación amplia, guerra, acto de terrorismo, movimiento político, causa mayor o caso fortuito, el inmueble objeto del presente contrato se dañare o quedare inhabilitado para funcionar normalmente, el plazo y la obligación de pago de la renta quedarán interrumpidos y suspendidos sin responsabilidad para ninguna de las partes, hasta que terminen las causas de inhabilitación y se haya realizado las reparaciones correspondientes, lo cual las partes harán constar por escrito de mutuo acuerdo. K) **DE LA PROHIBICIÓN EXPRESA PARA LOS CONTRATANTES:** Conviene las partes que en atención a lo plasmado en el Código de Ética del Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, les queda terminantemente prohibido: I. A "LA ARRENDANTE": a) Utilizar los servicios de "BANRURAL" como medio para cometer en forma directa o indirecta, actos anómalos o delitos, especialmente los de lavado de dinero u otros activos o financiamiento del terrorismo como instrumentos para la comisión de un delito, o involucrar a "BANRURAL" en cualquier evento relacionado con actividades que pongan en riesgo su honorabilidad y buena fe. b) El ofrecimiento de regalías, invitaciones de cualquier índole, favores o cualquier otro tipo de compensación que pudiera derivarse de su relación con Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima; a sus Consejeros, Gerentes, Directores, Jefes de Departamento, empleados o colaboradores


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE AGENCIA BANCARIA DEL BANCO DE DESARROLLO RURAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO SACATEPEQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA

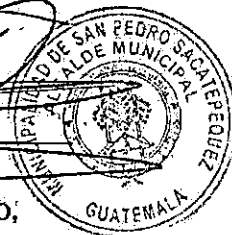
de cualquier naturaleza. Si durante la vigencia del contrato se llegaren a detectar o descubrir cualquier clase de anomalía de esta índole, la Administración de "BANRURAL" dará por terminada la vigencia del contrato sin ninguna responsabilidad de su parte, lo que se comunicará de inmediato a "LA ARRENDANTE". c) Involucrarse en acciones u omisiones en forma directa o indirecta, que pongan en riesgo la honorabilidad de "BANRURAL", debiendo respetarse el principio de buena fe con el cual se celebra el presente contrato. II. A "EL ARRENDATARIO": a) Mantener en el bien inmueble sustancias explosivas, salitrosas, inflamables o mal olientes, siendo responsable ante "LA ARRENDANTE" y sus vecinos de los daños que se causen por este motivo. b) Si "LA ARRENDANTE" fuere requerida de cualquier beneficio a cambio del otorgamiento del contrato, por parte de algún Consejero, Gerente, Director, Jefe de Departamento, empleado o colaborador de cualquier naturaleza, deberá denunciarlo a las altas autoridades de "BANRURAL", de lo contrario incurrirá en responsabilidad y esto será causal para dar por terminado el contrato sin responsabilidad alguna para "BANRURAL". III. "LA ARRENDANTE" tiene prohibido enajenar, ceder, traspasar, subcontratar o disponer de cualquier forma total o parcialmente los derechos provenientes del presente contrato, sin consentimiento previo y por escrito de la otra parte. **SÉPTIMA: DE LA TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:** El presente contrato podrá darse por terminado por el cumplimiento del plazo contractualmente pactado y adicionalmente por las siguientes causas: a) Por la falta de pago de tres (3) o más rentas aquí pactadas, en la forma y en las fechas convenidas; b) Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente contrato; c) En el caso de que la Agencia Bancaria ubicada en el inmueble objeto de arrendamiento no sea rentable, para el efecto "EL ARRENDATARIO" podrá dar por terminado el presente contrato debiendo dar un aviso con un (1) mes de anticipación a "LA ARRENDANTE", quien lo libera de toda responsabilidad, resarcimiento y cualquier otra acción que tuviere derecho, por lo que las mejoras quedarán a favor del bien inmueble, salvo lo dispuesto en la Cláusula Sexta literal "F"; d) En el caso que "LA ARRENDANTE" decida dar por terminado el presente contrato de forma unilateral deberá dar un aviso por escrito a "EL ARRENDATARIO" con una anticipación de dos (2) meses, debiendo pagar



el equivalente a los costos de inversión en la remodelación y las mejoras que se hayan realizado en el bien inmueble durante la vigencia del presente contrato, para el efecto "EL ARRENDATARIO" le proporcionará detalle de costos realizados a la fecha, aceptando "LA ARRENDANTE" como válida la información contable que se le presente. **OCTAVA: DE LAS RENUNCIAS Y RESERVAS:** Ambas partes manifiestan, que para el caso de acción judicial renuncian al fuero de sus domicilios y a cualquier otra competencia, sometiéndose expresamente a los Tribunales de la ciudad de Guatemala, señalando como direcciones para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos las siguientes: "EL ARRENDATARIO" Avenida La Reforma nueve guion treinta (9-30) de la zona nueve (9), municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; "LA ARRENDANTE" tercera (3ª.) calle y sexta (6ª.) Avenida, zona uno (1), Municipio de San Pedro Sacatepéquez, Departamento de Guatemala. Ambas partes nos comprometemos a dar aviso de cualquier cambio de direcciones, y que en caso contrario se tendrán por buenas y bien hechas las que en ese lugar se le hagan. **NOVENA: MODIFICACIÓN DE TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO.** Cualquier modificación que las partes contratantes deseemos efectuar en el presente contrato, deberá constar necesariamente en otro documento de igual naturaleza, debiendo absorber el costo del nuevo contrato la parte que solicite dicha modificación. **DECIMA: DE LA ACEPTACIÓN:** Ambos contratantes en la calidad con que actuamos aceptamos íntegramente el contenido del presente contrato, el cual consta en cuatro (4) hojas de papel bond más impresas en su anverso y reverso, más el acta de legalización de firmas. Asimismo dejamos constancia expresa que el mismo se ha extendido en dos (2) ejemplares originales, quedando uno en poder de las partes contratantes para efectos de su conservación y custodia correspondiente, adquiriendo ambos igual valor y efectos legales. Leído íntegramente lo escrito y estando bien enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales lo ratificamos, aceptamos y firmamos de entera conformidad.

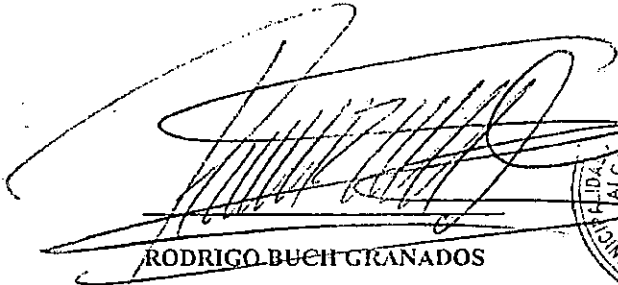

HIERZON PERSIVEL MALDONADO FUENTES
BANCO DE DESARROLLO RURAL,
SOCIEDAD ANÓNIMA

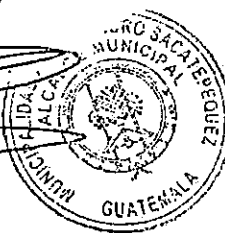

RODRIGO BUCH GRANADOS
MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO,
SACATEPÉQUEZ



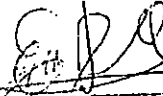
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE AGENCIA BANCARIA DEL BANCO DE DESARROLLO RURAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO SACATEPEQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA

LEGALIZACIÓN DE FIRMA. En la ciudad de Guatemala, el día treinta (30) de noviembre del año dos mil dieciocho (2018) como Notario **DOY FE**, de que la firma que antecede y calza un Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble contenido en documento privado, es **AUTÉNTICA** por haber sido reconocida el día de hoy a mi presencia, por **RODRIGO BUCH GRANADOS**, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) dos mil seiscientos tres (espacio) veintidós mil seiscientos setenta y nueve (espacio) cero ciento nueve (2603 22679 0109), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala. En fe de lo cual el signatario vuelve a firmar la presente acta de legalización de firma junto con el infrascrito Notario.


RODRIGO BUCH GRANADOS



ANTE MÍ:


Lic. Emilia Prizada Manroy
Abogada y Notaria

