

1102

**URGENTE**



DICTAMEN No. D-CDAG-DAJ-029-2026

**Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala. Guatemala, 9 de abril de 2026.**

**ASUNTO:** La Asistente Ejecutivo de Gerencia por instrucciones del licenciado Luis Nestor Madrid González, Gerente de CDAG, mediante hoja de trámite número **HT-CDAG-G-0963-2026**, de fecha 06 de abril del año 2026, solicita opinión relacionado con el requerimiento del Presidente de la Asociación Deportiva Nacional de Tiro con Armas de Caza, contenida en el oficio número G-ASOTAC-0026-2026, de fecha 18 de marzo del año en curso, sobre el derecho de usufructo que goza dicha Asociación sobre una fracción de la finca propiedad de CDAG, inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, bajo el número 64443, folio 146 del libro 1076 de Guatemala.

Atentamente vuelvan las presentes diligencias a la **Gerencia de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala**, manifestando lo siguiente:

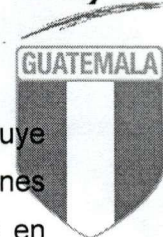
**ANTECEDENTES:**

1. La Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala, es propietaria de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, bajo el número de finca 64443, folio 146 del libro 1076 de Guatemala, con una extensión de 268,798.13 metros cuadrados, ubicada en la 23 avenida 14-40 sector B-1, zona 8 Ciudad San Cristóbal II, jurisdicción municipal de Mixco, departamento de Guatemala, de conformidad con el testimonio de la escritura pública número 24 de fecha 13 de junio del año 1974, autorizada por el Notario Oscar Eugenio Molina García, con las colindancias y anotaciones que constan en su respectiva inscripción de dominio.
2. La Ley Nacional para el Desarrollo de la Cultura Física y del Deporte, en la literal "g" del artículo 95 regula lo siguiente: "g. Promover y apoyar la construcción, conservación y mantenimiento de campos e instalaciones deportivas, dándose prioridad a los departamentos y municipios que carezcan de ellos".



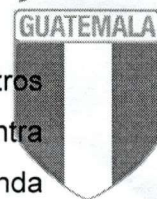
**Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala**

26 Calle 9-31, zona 5, Palacio de los Deportes • PBX: 2412-7500 • [www.cdag.com.gt](http://www.cdag.com.gt)



3. La misma Ley citada anteriormente indica en el artículo 131 lo siguiente: Constituye el patrimonio de la Confederación. a. Los inmuebles, muebles, derechos, acciones y valores de cualquier naturaleza adquiridos en propiedad, uso, usufructo o en cualquier otra forma, por la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala.
4. El Presidente del Comité Ejecutivo de la Asociación Deportiva Nacional de Tiro con Armas de Caza, en su requerimiento parte conducente solicita literalmente lo siguiente: *"solicitando nos indiquen sobre el estatus de las fincas que en su momento fueron a favor de esta asociación en Usufructo por parte de CDAG y del COG. Se tienen varias dudas referentes a las escrituras existentes y cuál será el movimiento legal que hubo para que estos terrenos los tenga en usufructo la Fundación Montesquiu (sic), de existir otros documentos y otras escrituras habrá que subirlas a la página de información pública de asociación para que nosotros podamos dejar evidencia de que esta entidad deportiva no tiene a favor ningún Usufructo y si lo tuviera en qué momento la administración la tiene a su cargo La Fundación Mostesquiu (sic)".*
5. El Comité Ejecutivo de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala, mediante el Acuerdo número 012/2011-CE-CDAG, de fecha 20 de enero del año 2011, modifica el Acuerdo número 129/92-CE-CDAG, de fecha 19 de agosto del año 1992, en dichos instrumentos se acordó el otorgamiento del derecho de usufructo de una fracción de 25,964.215 metros cuadrados, a favor de la Federación Nacional de Tiro con Armas de Caza, por un plazo de 50 años contados a partir de la inscripción en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, el área ya indicada está debidamente delimitada en el plano elaborado para el efecto autorizado por el Ingeniero Alfredo Antonio Ochoa Calderón, colegiado número 2893, dicho acto se materializó mediante la escritura pública número 3 de fecha 18 de enero del año 2017, autorizada por la Notaria Elvia Delfina González Torres, en la que constan las demás condiciones, por lo que a la presente fecha se encuentra vigente.
6. El Comité Ejecutivo de la CDAG, a través del Acuerdo 46/2020-CE-CDAG, de fecha 03 de marzo del año 2020, derivado a lo resuelto por la Asamblea General de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala, el 26 de febrero del año 2020, en el cual se aprueba el otorgamiento del derecho de usufructo, a favor de la entidad





denominada "Fundación Montesquieu" sobre una fracción de 242,833.915 metros cuadrados de la finca antes relacionada, el área antes indicada se encuentra debidamente delimitada en el plano autorizado por la Arquitecta María Fernanda Hernández Azmitia, colegiada número 3984, por el plazo de 50 años contados a partir de la fecha de su inscripción en el registro correspondiente, dicha disposición se formalizó mediante el instrumento público número 11 de fecha 24 de marzo del año 2021, autorizado por la Notaria Elvia Delfina González Torres, el plazo y demás condiciones establecidas, acordadas y aceptadas en el contrato antes indicado a la presente fecha están vigentes.

#### **LEGISLACIÓN APLICABLE:**

##### **Constitución Política de la República de Guatemala:**

**Artículo 39. Propiedad privada.** Se garantiza la propiedad como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

##### **Ley Nacional para el Desarrollo de la Cultura Física y del Deporte:**

**Artículo 93. literal "h" establece los Derechos, obligaciones y atribuciones de la Asamblea General de la Confederación:** "h. Autorizar al Comité Ejecutivo, con el voto favorable de las dos terceras partes del total de delegados que integren la Asamblea General, para comprar, vender, permutar, arrendar o gravar bienes inmuebles, observando estrictamente los procedimientos legales que regulen la materia

**Artículo 95. Atribuciones.** Son atribuciones del Comité Ejecutivo de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala, -CDAG- las siguientes... b. Ejercer la representación legal de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala y del Deporte Federado en general, dentro de su competencia de conformidad con lo establecido en esta ley, pudiendo delegarla en la Gerencia de acuerdo a las circunstancias... g. Promover y apoyar la construcción, conservación y mantenimiento de campos e instalaciones deportivas, dándose prioridad a los departamentos y municipios que carezcan de ellos;... j. Ejecutar las resoluciones de la Asamblea General... y p. Emitir los acuerdos y reglamentos para el cumplimiento de los fines de esta ley.

**Artículo 96. Gerencia.** Son derechos, atribuciones y obligaciones de la Gerencia. a





Ejercer conjuntamente con el presidente de la Confederación la representación legal de la dicha dependencia por delegación del Comité Ejecutivo de conformidad con lo establecido en esta ley. b. Administrar los bienes de la confederación...

**Artículo 131. Patrimonio.** Constituye el patrimonio de la Confederación. a. Los inmuebles, muebles, derechos, acciones y valores de cualquier naturaleza adquiridos en propiedad, uso, usufructo o en cualquier otra forma, por la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala.

**Artículo 132 presupuesto.** El presupuesto de la Confederación será programático y su ejercicio se establece del uno de enero al treinta y uno de diciembre de cada año, debiendo ser la expresión financiera del Plan de Trabajo anual de la Confederación. Este presupuesto incluirá las asignaciones para las federaciones y otras entidades afiliadas, mantenimiento de instalaciones, gastos de administración y programas de la Confederación.

#### **CODIGO CIVIL.**

**Artículo 704.** El usufructo se constituye por contrato o por acto de última voluntad.

**Artículo 705.** El usufructo puede constituirse por tiempo fijo, vitalicio, puramente o bajo condición, pero no a perpetuidad, y sobre toda especie de bienes muebles e inmuebles. Así mismo puede constituirse a favor de personas jurídicas.

**Artículo 706.** Cuando en la constitución del usufructo no se fije tiempo para su duración, se entiende constituido por toda la vida del usufructuario. El usufructo que no se vitalicio y el constituido a favor de personas jurídicas no podrá exceder de treinta años, salvo que se trate de bienes nacionales, en cuyo caso podrá ser hasta por cincuenta años.

**Artículo 738. El usufructo se extingue:** 1º. Por muerte del usufructuario; 2º. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó, o por realizarse la condición resolutoria a la cual estaba sujeto el usufructo; 3º;...4º....5º. Por renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de acreedores...

#### **Ley de lo Contencioso Administrativo.**





**Artículo 3.** Las resoluciones administrativas serán emitidas por autoridad competente, con cita de las normas legales o reglamentarias en que se fundamenta. Es prohibido tomar como resolución los dictámenes que haya emitido un órgano de asesoría técnica o legal...

#### **ANALISIS DEL CASO CONCRETO:**

En el presente caso y de acuerdo a los antecedentes y documentación que obra en los registros de esta Dirección de Asuntos Jurídicos, se realiza el siguiente análisis:

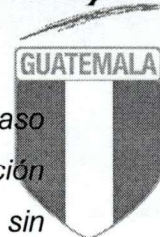
#### **DE LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE:**

De conformidad con la consulta electrónica del servicio en línea realizada en el Registro General de la Propiedad, de fecha 08 de abril del año 2026, se establece que la finca número de finca 64443, folio 146 del libro 1076 de Guatemala, con una extensión de 268,798.13 metros cuadrados, ubicada en la 23 avenida 14-40 sector B-1, zona 8 Ciudad San Cristóbal II, jurisdicción municipal de Mixco, departamento de Guatemala, es propiedad de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala, lo cual se ratifica con la certificación de nomenclatura extendida por la Dirección de Catastro y Administración del IUSI, de la Municipalidad de Mixco, departamento de Guatemala, emitida con fecha 05 de noviembre del año 2024.

#### **DEL USUFRUCTO A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN DEPORTIVA NACIONAL DE TIRO CON ARMAS DE CAZA:**

La Confederación mediante la escritura pública número 3 de fecha 18 de enero del año 2017, autorizado por la Notaria Elvia Delfina González Torres, se determina que la Asociación Deportiva Nacional de Tiro con Armas de Caza, goza del derecho de usufructo por el plazo de 50 años, sobre un área de **25,964.215** metros cuadrados, derecho que se encuentra debidamente inscrito con las condiciones pactadas, vigentes a la presente fecha, la anotación antes referida se encuentra registrada en la inscripción número 14 de Derechos Reales, que pesan sobre la finca relacionada, de conformidad con el plano elaborado para el efecto por el Ingeniero Alfredo Antonio Ochoa Calderón, es importante indicar que el derecho antes indicado fue otorgado con el fin que se construyera en esa área por parte de la Asociación, las instalaciones deportivas para la práctica de las modalidades del tiro con armas de caza, especialmente la condición resolutoria establecida en la literal "d" de la cláusula tercera que literalmente indica lo siguiente: *"d) Se establece la condición resolutoria que "LA ASOCIACIÓN" deberá iniciar dentro del plazo de un año contado a partir*





de la presente fecha, la obra consistente en la construcción de un polígono de tiro, caso contrario la fracción otorgada en usufructo queda a disposición de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala para proyectos de otros deportes que sí lo utilicen, sin que sea necesario para ello declaración judicial"; por lo que se debe verificar por parte de la unidad administrativa correspondiente, si se ejecutó el proyecto de construcción del polígono de tiro con armas de caza, que se hace referencia en dicha cláusula, esto derivado a que el plazo por el cual fue otorgada la fracción del inmueble se encuentra vigente a la presente fecha.

### **DEL USUFRUCTO A FAVOR DE LA FUNDACIÓN MONTESQUIEU:**

De conformidad con el testimonio de la escritura pública número 11, de fecha 24 de marzo del año 2021, autorizada por la Notaria Elvia Delfina González Torres, se determina que la Asamblea General de la CDAG, a través del Comité Ejecutivo aprobó y autorizó el otorgamiento del derecho real de usufructo por el plazo de 50 años, contados a partir de la fecha de inscripción del derecho en el Registro General de la Propiedad, sobre una fracción de **242,833.915** metros cuadrados de la finca número **64443**, folio **146** del libro **1076** de Guatemala, área debidamente delimitada de conformidad con el plano elaborado y autorizado por la Arquitecta María Fernanda Hernández Azmitia.

En el contrato antes indicado, en la cláusula cuarta del instrumento público descrito anteriormente la Fundación Montesquieu, se obligó entre otras cosas a lo siguiente:

"CUARTA: TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL USUFRUCTO: A continuación, se detallan los términos y condiciones a que está sujeto el derecho real constituido: A....., B) OBLIGACIONES DE "LA FUNDACIÓN": a) ... b) Construir complejo deportivo para la Asociación Deportiva Nacional de Tiro con Armas de Caza sobre las fracciones de terrenos que actualmente soportan usufructo a favor de esta asociación en el bien objeto de este contrato y en el bien propiedad del Comité Olímpico Guatemalteco, ya identificados; c) Absorber todos los costos asociados a la construcción de las instalaciones indicadas en las literales anteriores. El alcance de la infraestructura a construir en cada fracción de terreno se detalla en un anexo a este contrato, que quedará protocolizado, formando parte del presente instrumento público. La infraestructura deportiva a construir se desarrollará bajo las especificaciones de las respectivas federaciones internacionales de cada deporte, las que se consideran parte del presente contrato de usufructo. Estas especificaciones se comunicarán a "LA FUNDACIÓN" y las determinará y verificará la Subgerencia de Infraestructura de "LA CONFEDERACIÓN", en conjunto con cada Federación o Asociación





*Deportiva Nacional, sin perjuicio de las especificaciones que rijan en materia de construcción urbana, medio ambiente y prevención de desastres...”.*

En el caso antes indicado, se cuenta dentro del expediente de áreas deportivas de la Dirección de Asuntos Jurídicos, del inmueble referido, un acta notarial de fecha 09 de mayo del año 2024, autorizada por el Notario Mario Leonel Pivaral García, en la cual se hace constar el grado de avances de los trabajos a los que se obligó la entidad “Fundación Montesquieu”, dentro del contrato de usufructo ya descrito, extremo que hace presumir que dicha entidad se encuentra en la ejecución de los trabajos y cumplimiento de las obligaciones contraídas, ya que se adjuntan las constancias de licencias de medio ambiente, Informe de Evaluación, Norma de Reducción de Desastres Número dos, y, Aprobación del Anteproyecto con opinión viable, por parte de la Municipalidad de Mixco.

De acuerdo al requerimiento del Presidente del Comité Ejecutivo de la Asociación Deportiva Nacional de Tiro con Armas de Caza, en cuanto al estatus de la fracción de la finca que le fuera otorgada en usufructo a la Asociación, en el año 2017, este se encuentra vigente sobre la fracción de **25,964.215** metros cuadrados, por el plazo y demás condiciones que constan en el instrumento público ya descrito, así como del plano elaborado para la delimitación del área.

En referencia a lo manifestado por el Presidente de la Asociación Deportiva Nacional de Tiro con Armas de Caza, para el movimiento legal y que la Fundación Montesquieu, tenga el derecho de usufructo sobre la fracción de **242,833.915** metros cuadrados, de la finca número **64443**, folio **146** del libro **1076** de Guatemala, es pertinente aclarar que de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Número **46/2020-CE-CDAG**, de fecha 03 de marzo del año 2020, derivado a lo resuelto por la Asamblea General de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala, el 26 de febrero del año 2020, en el cual se aprueba el otorgamiento del derecho de usufructo, a favor de la entidad ya mencionada, esto derivado a la facultad expresa contenida en la ley, para la autoridad máxima de la CDAG, para la aprobación de compra, venta, permuta, arrendamiento o gravar bienes inmuebles propiedad de la Confederación, siempre y cuando se observen estrictamente los procedimientos legales, extremo que se materializa como ya se ha indicado en el instrumento público número 11 de fecha 24 de marzo del año 2021, autorizada por la Notaria Elvia Delfina González Torres, el cual está debidamente inscrito y registrado en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central.



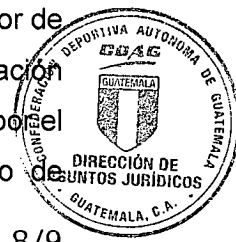


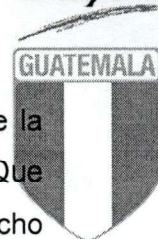
Importante manifestar que las áreas que les fueran otorgadas a ambas entidades se encuentran debidamente delimitadas, por lo que no existe error que pudiera causar perturbación entre las mismas, puesto que la finca matriz al momento del otorgamiento del derecho para cada una, se establece que contaba con área suficiente para cada entidad, de conformidad con las constancias registrales.

#### **OPINION:**

En virtud de los antecedentes y consideraciones legales, la Dirección de Asuntos Jurídicos,

**OPINA:** a) Que la finca número **64443**, folio **146** del libro **1076** de Guatemala, con una extensión de con una extensión de **268,798.13** metros cuadrados, ubicada en la 23 avenida 14-40 sector B-1, zona 8 Ciudad San Cristóbal II, jurisdicción municipal de Mixco, departamento de Guatemala, de conformidad con el testimonio de la escritura pública número veinticuatro de fecha 13 de junio del año 1974, autorizada por el Notario Oscar Eugenio Molina García, es propiedad de la CDAG; b) Que la finca número **64443**, folio **146** del libro **1076** de Guatemala, goza a la presente fecha de varios derechos reales inscritos, siendo estos de paso y servidumbre vigentes, además con los usufructos a favor de la Asociación Deportiva Nacional de Tiro con Armas de Caza y Fundación Montesquieu; c) Que la Asociación Deportiva Nacional de Tiro con Armas de Caza, goza por el plazo de 50 años el derecho de usufructo sobre una fracción de **25,964.215** metros cuadrados, dentro de la finca ya mencionada, con la condición que en dicha área se construyan las instalaciones de la Asociación Deportiva Nacional de Tiro con Armas de Caza, derecho debidamente inscrito con vencimiento el 23 de febrero del año 2067; d) Que la entidad denominada Fundación Montesquieu, cuenta con el derecho real de usufructo sobre una fracción de **242,833.915** metros cuadrados de la finca número **64443**, folio **146** del libro **1076** de Guatemala, la cual es propiedad de CDAG, mismo que se encuentra debidamente inscrito y registrado en el Registro General de la Propiedad, con las limitaciones y condiciones que constan respectivamente, con vencimiento el 09 de mayo del año 2061; e) Que el estatus de la fracción de la finca relacionada que le fuera otorgada en usufructo a la Asociación Deportiva Nacional de Tiro con Armas de Caza, a la presente fecha se encuentra vigente por el plazo y demás condiciones que constan en su respectiva inscripción de derechos reales; f) Que el usufructo sobre una fracción de la finca antes descrita a favor de la Fundación Montesquieu, fue aprobada por la autoridad máxima de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala, el cual a la presente fecha se encuentra vigente por el plazo y demás condiciones que constan; g) Que no consta que exista otro tipo de





documento, contrato y/o convenio que se haya suscrito por el representante legal de la CDAG, con ninguna otra entidad más que las mencionadas en la presente opinión; h) Que estando debidamente delimitadas las áreas sobre las cuales les fuera aprobado el derecho real de usufructo, además se encuentran inscritas y registradas a nombre de cada entidad, por lo que no existe error que pudiera causar perturbación entre las mismas, ya que la finca matriz al momento del otorgamiento del derecho para cada una, se establece que contaba con área suficiente para cada entidad; e, i) Que la Asociación Deportiva Nacional de Tiro con Armas de Caza, a través de su representante legal, de conformidad con la Ley de Acceso a la Información Pública, tiene la obligación de publicar en la página habilitada para el efecto toda la información que la misma norma le exige.

**Licenciado Julio René Martínez Sicán**  
**Profesional Jurídico**  
**Dirección de Asuntos Jurídicos**  
**CDAG**



**Vo.Bo. Licenciado Luis Pedro Juárez Moreno**  
**Director**  
**Dirección de Asuntos Jurídicos**  
**Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala**



Estado De La Finca Al Momento De La Conservación: A folio 146 del libro 1076 de Guatemala, figura inscrita la finca 64443, cuyo estado actual es el siguiente: Finca urbana ubicada en terreno del municipio de Mixco, departamento de Guatemala, con área de 268,798.13 m2, colindancias: Véase demarcación en su primera inscripción de dominio, propiedad de LA CONFEDERACIÓN DEPORTIVA AUTONOMA DE GUATEMALA.

LIMITACIONES: La presente finca tiene transcritas de la finca matriz la 2a. 3a. 4a 5a. 6a. 7a. 8a. 9a. 10a. 14a. 15a. 16a. inscripciones de derechos reales relativas a servidumbres de camino y de paso que goza, conducción eléctrica (3), paso que soporta, paso que goza, paso que goza, paso que goza, conducción eléctrica, paso que goza. en su 2a. 3a. 4a. 5a. 6a. 7a. 8a. 9a. 10a. 11a. 12a. 13a. inscripción de derechos reales. .. ANOTACIONES: Ninguna. GRAVAMENES:

Ninguno. Realizado en Guatemala, el día 3 de diciembre de 1999. Operador OE09 Sergio Pineda



Derechos Reales. Dominio. Inscripción Número: 14.Finca 64443 Folio 146 Libro 1076 de Guatemala. La ASOCIACION DEPORTIVA NACIONAL DE TIRO CON ARMAS DE CAZA, es (son) dueño(a)(s) del Usufructo sobre una fracción de esta finca. La fracción dada en usufructo tiene un área de 25,964.215 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: partiendo de la estación cero al punto observado uno: ochenta y cinco grados, diecisiete minutos, cuarenta y nueve segundos con una distancia de cincuenta y seis punto seiscientos sesenta y cinco metros con Hockey; de la estación uno al punto observado dos: ochenta y siete grados, diez minutos, nueve segundos con una distancia de cuarenta y dos punto cuatro metros con Hockey; de la estación dos al punto observado tres: ciento setenta y cinco grados, cero minutos, cincuenta y seis segundos con una distancia de treinta y nueve punto novecientos veintisiete metros con Ingreso; de la estación tres al punto observado cuatro: ochenta y cuatro grados, veintidós minutos, treinta y cuatro segundos con una distancia de nueve punto sesenta y un metros con Ingreso; de la estación cuatro al punto observado cinco: ochenta y cinco grados, diez minutos, siete segundos con una distancia de cuatro punto ciento quince metros con ingreso; de la estación cinco al punto observado seis: ochenta y cinco grados, diecisiete minutos, treinta segundos con una distancia de treinta y cuatro punto trescientos setenta y dos metros con Ingreso; de la estación seis al punto observado siete: ciento ochenta y un grados, treinta minutos, seis segundos con una distancia de veintitrés punto trescientos ochenta y uno metros con Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala; de la estación siete al punto observado ocho: ciento ochenta y un grados, cuarenta y cinco minutos, diecisiete segundos con una distancia de treinta y tres punto ochocientos setenta y un metros con Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala; de la estación ocho al punto observado nueve: ciento ochenta y dos grados, cuarenta y siete minutos, veintinueve segundos con una distancia de catorce punto noventa y tres metros con Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala; de la estación nueve al punto observado diez: ciento setenta y ocho grados, dieciocho minutos, veintisiete segundos con una distancia de cuarenta y cuatro punto cero setenta y cuatro metros con Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala; de la estación diez al punto observado once: ciento ochenta y dos grados, un minuto, treinta y seis segundos con una distancia de ochenta punto quinientos cinco metros con Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala; de la estación once al punto observado doce: doscientos setenta y un grados, cuarenta y ocho minutos, diez segundos con una distancia de ochenta y ocho punto cero sesenta y dos metros con Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala; de la estación doce al punto observado trece: trescientos dos grados, treinta y cuatro minutos, cuarenta y nueve segundos con una distancia de veinte punto cuatrocientos nueve metros con Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala; de la estación trece al punto observado catorce: trescientos veintisiete grados, veinte minutos, treinta y nueve segundos con una distancia de diez punto seiscientos ochenta y dos metros con barranco; de la estación catorce al punto observado quince: cero grados, cincuenta y cuatro minutos, cinco segundos con una distancia de diez punto cuatrocientos noventa y siete metros con barranco; de la estación quince al punto observado dieciséis: nueve grados, veintisiete minutos, treinta y ocho segundos con una distancia de ocho punto trescientos cuarenta y siete metros con barranco; de la estación dieciséis al punto observado diecisiete: nueve grados, once minutos, diecinueve segundos con una distancia de veinticinco punto doscientos cincuenta y cuatro metros con barranco; de la estación diecisiete al punto observado dieciocho: un grado, diecisiete minutos, cuarenta segundos con una distancia de cuarenta y cuatro punto

trescientos trece metros con barranco; de la estación dieciocho al punto observado diecinueve: trescientos treinta y ocho grados, cincuenta y ocho minutos, cero segundos con una distancia de quince punto ochocientos seis metros con barranco; de la estación diecinueve al punto observado veinte: trescientos cincuenta y siete grados, cuarenta y cinco minutos, quince segundos con una distancia de doce punto setecientos sesenta y siete metros con barranco; de la estación veinte al punto observado veintiuno: trescientos cuatro grados, cuarenta y un minutos, cincuenta y nueve segundos con una distancia de veinticuatro punto quinientos ochenta y tres metros con barranco; de la estación veintiuno al punto observado veintidós: trescientos cuarenta grados, cero minutos, diez segundos con una distancia de treinta y seis punto seiscientos sesenta y nueve metros con barranco; de la estación veintidós al punto observado cero: trescientos cincuenta y cinco grados, treinta y nueve minutos, diez segundos con una distancia de treinta y nueve punto cero once metros con Tiro con Armas de Caza, por haberlo constituido a su favor la CONFEDERACIÓN DEPORTIVA AUTÓNOMA DE GUATEMALA, por un plazo de CINCUENTA (50) AÑOS, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, el cual se estima en Q.10,000.00. . Escritura(s) Número(s) 3 autorizada 18 de enero de 2017 por el (los) notario(s) ELVIA DELFINA GONZÁLEZ TORRES y Escritura número 7 autorizada el 20 de febrero de 2017 por la misma Notaría. Documento(s) presentado(s) 21 de febrero de 2017 a las 13:11:11 horas, ingresado(s) éste(os) y su(s) copia(s) electrónica(s) con número(s): 17R108042066 y 17R108042067. Operador 1060 Arnoldo Guerra Lemus. Guatemala, 24 de febrero de 2017. Honorarios Q160.00.



LIC. GUSTAVO JAVIER MENDIZABAL GRAJEDA

✧ REGISTRADOR AUXILIAR ✧  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Derechos Reales. Dominio. Inscripción Número: 15. Finca 64443 Folio 146 Libro 1076 de Guatemala. CONFEDERACIÓN DEPORTIVA AUTÓNOMA DE GUATEMALA COMO PROPIETARIO constituye usufructo a favor de FUNDACIÓN MONTESQUIEU SOBRE UNA FRACCIÓN DE ESTA FINCA QUE MIDE 242,833.915 METROS CUADRADOS CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: de la estación cero al punto observado uno: cinco grados, cincuenta y tres minutos, cincuenta y siete segundos con una distancia de doscientos ochenta y cuatro punto cero cuatro metros con calle; de la estación uno al punto observado dos: noventa y cuatro grados, cuarenta y cinco minutos, diecinueve segundos con una distancia de tres punto cuarenta y tres metros con calle; de la estación dos al punto observado tres: noventa y nueve grados, tres minutos, cuatro segundos con una distancia de tres punto ocho metros con finca número veinticinco (25), folio veinticinco (25), libro dos mil trescientos sesenta y cuatro (2364) de Guatemala, propiedad del Comité Olímpico Guatemalteco; de la estación tres al punto observado cuatro: cien grados, once minutos, treinta y ocho segundos con una distancia de uno punto ochenta y nueve metros con finca número veinticinco (25), folio veinticinco (25), libro dos mil trescientos sesenta y cuatro (2364) de Guatemala, propiedad del Comité Olímpico Guatemalteco; de la estación cuatro al punto observado cinco: ciento diez grados, cincuenta y cinco minutos, treinta y ocho segundos con una distancia de uno punto setenta y seis metros con finca número veinticinco (25), folio veinticinco (25), libro dos mil trescientos sesenta y cuatro (2364) de Guatemala, propiedad del Comité Olímpico Guatemalteco; de la estación cinco al punto observado seis: ciento ochenta y ocho grados, cincuenta y cuatro minutos, cincuenta y siete segundos con una distancia de ciento setenta y cuatro punto sesenta y ocho metros con finca matriz (área en usufructo a la Asociación Deportiva Nacional de Tiro con Armas de Caza); de la estación seis al punto observado siete: noventa y tres grados, cuarenta y cuatro minutos, veintinueve segundos con una distancia de siete punto veintitrés metros con finca matriz (área en usufructo a la Asociación Deportiva Nacional de Tiro con Armas de Caza); de la estación siete al punto observado ocho: setenta y siete grados, doce minutos, tres segundos con una distancia de quince punto veinticinco metros con finca número veinticinco (25), folio veinticinco (25), libro dos mil trescientos sesenta y cuatro (2364) de Guatemala, propiedad del Comité Olímpico Guatemalteco; de la estación ocho al punto observado nueve: noventa grados, cincuenta y siete minutos, cuarenta y un segundos con una distancia de veintiuno punto ochenta y cinco metros con finca número veinticinco (25), folio veinticinco (25), libro dos mil trescientos sesenta y cuatro (2364) de Guatemala, propiedad del Comité Olímpico Guatemalteco; de la estación nueve al punto observado diez: ciento diecisiete grados, cincuenta y nueve minutos, doce segundos con una distancia de quince metros con finca número veinticinco (25), folio veinticinco (25), libro dos mil trescientos sesenta y cuatro (2364) de Guatemala, propiedad del Comité Olímpico Guatemalteco; de la estación diez al punto observado once: noventa y siete grados, cincuenta y dos minutos, cuarenta y cinco segundos con una distancia de treinta punto siete metros con finca número veinticinco (25), folio veinticinco (25), libro dos mil trescientos sesenta y cuatro (2364) de Guatemala, propiedad del Comité Olímpico Guatemalteco; de la estación once al punto observado doce: setenta y tres grados, veintinueve minutos, veinticinco segundos con una distancia de cuatro punto sesenta y tres metros con finca número veinticinco (25), folio veinticinco (25), libro dos mil trescientos sesenta y cuatro (2364) de Guatemala, propiedad del Comité Olímpico Guatemalteco; de la estación doce al punto observado trece: setenta y ocho grados, cuatro minutos, treinta segundos con una distancia de dieciséis punto cincuenta y dos metros con finca número veinticinco (25),

Derechos Reales. Dominio. Inscripción Número: 16.Finca 64443 Folio 146 Libro 1076 de Guatemala. FUNDACIÓN MONTESQUIEU concede en ARRENDAMIENTO a la entidad CORPORACIÓN EDUCATIVA MONTESQUIEU, SOCIEDAD ANÓNIMA una fracción de terreno de doscientos cuarenta y dos mil ochocientos treinta y tres punto novecientos quince metros cuadrados (242,833.915mts2) fracción de terreno ubicada en la novena (9ª) calle final, Pinares de San Cristóbal, Ciudad San Cristóbal, zona ocho (8) del municipio de Mixco, departamento de Guatemala, cuenta con las medidas y colindancias que constan en la inscripción de dominio número quince (15) de Derechos Reales de esta FINCA, por un plazo de PLAZO: es fijo y será el mismo plazo de vigencia del Contrato de Constitución de Usufructo sobre Fracción de Bien Inmueble. Asimismo, las partes pactan expresamente que la totalidad del plazo del presente contrato de arrendamiento tendrá carácter IRREVOCABLE, OBLIGATORIO y FORZOSO para ambas partes, por lo cual dicho plazo no podrá ser bajo ningún supuesto disminuido. Por lo tanto, se entiende que el plazo del presente contrato, así como las obligaciones establecidas en el mismo para cada una de las partes, son irrevocables, obligatorias y forzosas de forma recíproca entre ambas partes contratantes y, por lo tanto, tanto la ARRENDANTE y la ARRENDATARIA reconocen y aceptan, sin limitación alguna, que no podrán modificar en disminución el plazo del presente contrato de arrendamiento y se obligan a que dicho plazo de arrendamiento siempre sea el establecido para el Contrato de Constitución de Usufructo sobre Fracción de Bien Inmueble. La renta se pactó por Los otorgantes, en las calidades con que actúan, manifiestan dejar constancia expresa que la renta del presente contrato se pacta en Quetzales, y la misma se fija por cada año de arrendamiento, pagadera anualmente, conforme se establece a continuación: I. DEL MONTO DE RENTA ANUAL: La renta aplicable para cada uno de los años del plazo del presente contrato de arrendamiento será de DOS MIL QUETZALES (Q. 2,000.00), más el Impuesto al Valor Agregado -IVA-, pagadera como a continuación se establece. Dicho monto solo podrá ser modificado mediante común acuerdo, y bajo ningún supuesto podrá ser modificado sin la autorización de la ARRENDATARIA. II. DE LA FORMA DE PAGO: La ARRENDATARIA deberá pagar la renta convenida de forma anual y anticipadamente, a partir del inicio del mes siguiente en que la ARRENDATARIA formalice el contrato de financiamiento ya relacionado con la entidad BID Invest, hasta el último año del plazo del presente contrato. Cada pago anual deberá realizarse dentro del mes de enero de cada uno de los años del plazo del presente contrato. Los bienes muebles, construcciones separables, instalaciones móviles, equipos, ingresos y demás bienes muebles del proyecto y que son parte del objeto del presente arrendamiento, que no sean deportivos, podrán ser gravados para fines de financiamiento del Proyecto Campus San Cristóbal, pudiéndose aportar los mismos a cualquier estructura de garantía que corresponda, incluyendo, sin limitación, la posibilidad de transmitirlos a un fideicomiso de administración, garantía y pago, o ser objeto de garantías mobiliarias.. Este arrendamiento queda sujeto a todas las demás condiciones y estipulaciones pactadas en la escritura 112 abajo descrita. Escritura(s) Número(s) 112 autorizada 9 de abril de 2025 por el(los) notario(s) JAVIER GOZALEZ ANDRADE. Documento(s) presentado(s) 11 de abril de 2025 a las 14:01:46 horas, ingresado(s) éste(os) y su(s) copia(s) electrónica(s) con número(s): 25R100131931 .Operador I27 Carlos Valvert Jiménez.

Derechos reales. Dominio. Inscripción Número: 17. Finca 64443 Folio 146 Libro 1076 de Guatemala. Se rectifica la inscripción número 16 de dominio de esta finca en el sentido siguiente: que el nombre correcto del notario autorizante de la escritura 112 de fecha 09/04/2025 es JAVIER GONZALEZ ANDRADE y no como se consigno con base en solicitud de DANIEL ARTURO GARCIA HURTADO de fecha 28/05/2025 y escritura 112 de fecha 09/04/2025 por el notario JAVIER GONZALEZ ANDRADE. Operador: I27 Carlos Valvert Jiménez. Guatemala, 30 de mayo de 2025. Documento 25T100005488, presentado 28 de mayo de 2025 a las 15:15:50.



SIGNA: HELENA MARIA MEJCANOS OJEDA

RECEPCIONADO POR LA  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Derechos Reales. Dominio. Inscripción Número: 18. Finca 64443 Folio 146 Libro 1076 de Guatemala. FINANCIERA INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, fiduciario del FIDEICOMISO, denominado FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, Y GARANTIA Y PAGO "DOS SAN CRISTOBAL", es(son) dueño(s) en fideicomiso de los DERECHOS de ARRENDAMIENTO con fines de garantía contenido en la inscripción de derechos reales numero 16 y 17 de esta finca y los demas bienes contenidos en la escritura 90 abajo descrita, en virtud de transmisión que hace(n) el(los) fideicomitente(s) CORPORACION EDUCATIVA MONTESQUIEU, SOCIEDAD ANÓNIMA, quien(es) se adhiere(n) al fideicomiso original en forma irrevocable. Estimada(o)(s) el ARRENDAMIENTO arriba citado en esta finca en Q.96,500.00, y cuyo PLAZO sera de 25 años contados a partir de la presente fecha ( 10/04/2025 ), quedando sujeta a todas las demas condiciones y estipulaciones contenidas en las escrituras abajo. Escritura(s) Número(s) 90 de fecha 10/04/2025 y escritura 124 autorizada 26 de mayo de 2025 por el(los) notario(s) MARIA MERCEDES VALENCIA JUAREZ. Documento (s) presentado(s) 26 de junio de 2025 a las 11:43:47 horas, ingresado(s) este(os) y su(s) copia(s) electrónica(s) con número(s): 25R100222536 .Operador I27 Carlos Valvert Jiménez. Guatemala, 4 de julio de 2025. Honorarios Q43,570.00.



LIC. JOSE JOAQUIN PALMA DE PAZ

Derechos reales. Dominio. Inscripción Número: 19. Finca 64443 Folio 146 Libro 1076 de Guatemala. Se rectifica la inscripción número 18 de dominio de esta finca en el sentido siguiente: que el nombre correcto del Fideicomiso es FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION, GARANTIA Y PAGO "DOS SAN CRISTOBAL" con base en Solicitud de ABNER JOSUE RODAS LOPEZ de fecha 24/07/2025 y escritura 90 de fecha 10/04/2025 y escritura 124 de fecha 26/05/2025 por la notaria MARIA MERCEDES VALENCIA JUAREZ. Operador: I27 Carlos Valvert Jiménez. Guatemala, 25 de julio de 2025. Documento 25T100007760, presentado 24 de julio de 2025 a las 10:46:45.



LIDIA MELKYS MARIA MEJICANOS OJEDA

ABN NOTARIADO AUXILIAR  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Sin Valor Legal

Sin Valor Legal

Sin Valor Legal

Sin Valor Legal