

Documento notarial contenido de:

Acta notarial de nombramiento de Luz Emérita Ruano Dominguez como Administradora Única y Representante Legal de la entidad **INMOBILIARIA ARUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, del periodo 2020-2023.

26 Locales comerciales, oficinas, casas, apartamentos y fincas agrícolas; y cualquier otra
27 actividad mercantil lícita, relacionada o no con su objeto principal, que decida su órgano de
28 administración. **DECIMA SEGUNDA: DEL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN:** la dirección de
29 los negocios sociales y la administración de la sociedad corresponderá a un consejo de
30 administración, integrado por un mínimo de tres, y un máximo de siete administradores, o
31 alternativamente por un administrador único, quienes serán electos por la asamblea ordinario
32 anual, la que también podrá elegir si lo creyere conveniente, un suplente para cada
33 administrador. La elección de miembros del consejo de administración será por voto
34 acumulativo en una sola votación y resultarán electos por mayoría simple. Los
35 administradores y sus suplentes durarán en sus funciones tres años, y hasta que sus
36 sucesores tomen posesión de sus cargos cesarán en sus funciones, y podrán ser reelectos
37 indefinidamente. Para ser electo administrador o suplente no se requiere tener la calidad de
38 accionista de la sociedad. En la primera sesión que celebre el consejo, si la asamblea no
39 hubiera asignado los cargos, los administradores elegirán entre sí a quienes deben
40 desempeñar los cargos de Presidente, Secretario, Tesorero y los demás que serán Vocales.
41 Las vacantes temporales o definitivas que se presenten en el órgano de administración serán
42 llenadas por el suplente respectivo, en tanto la asamblea general se reúne para elegir sustituto
43 para llenar la vacante definitivamente. El consejo celebrará sesiones de tiempo en tiempo, en
44 el lugar, día y hora que designe quien haga la convocatoria. Podrán convocar a sesión del
45 consejo: el Presidente, los demás administradores, o el Gerente General, convocatoria que se
46 hará por escrito, conteniendo la agenda a tratar en la reunión, y deberá ser entregada a cada
47 uno de los administradores, con una anticipación de por lo menos dos días a la fecha
48 señalada para la sesión. Los administradores que no puedan asistir personalmente a la
49 reunión podrán delegar por carta-poder su representación en otro administrador, o en un
50 suplente, el que ejercerá el voto del representado. Los administradores así representados se



NERY NEFTALY ALDANA MOSCOSO
Abogado & Notario

Documento notarial contentivo de:

Acta notarial de nombramiento de Luz Emérita Ruano Dominguez como Administradora Única y Representante Legal de la entidad **INMOBILIARIA ARUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, del período 2020-2023.

51 tendrán como presentes para los efectos legales. En caso un administrador no se haga
52 representar en la forma antes señalada, el consejo llamará a su respectivo suplente el que
53 participará en la sesión y ejercerá el voto del ausente. Para que el consejo pueda celebrar
54 sesión se requiere que por lo menos una mayoría de los administradores esté presente o
55 debidamente representado en la junta y las resoluciones se tomarán por mayoría de votos,
56 teniendo cada administrador un voto. Se entenderá por mayoría para los efectos del párrafo
57 anterior, el voto de la mitad mas uno de los administradores. El Consejo podrá reunirse y
58 tomar resoluciones válidas sin necesidad de convocatoria previa, si en la junta están
59 presentes o debidamente representados todos los administradores y acuerden celebrar
60 sesión. Las sesiones del consejo serán presididas por el presidente, actuando como
61 secretario el del consejo o el de la asamblea, y en defecto de cualesquiera de ellos, por quien
62 sea designado en la sesión. Los administradores pueden ser removidos en los casos y en la
63 forma que establece la ley. Las resoluciones del consejo se consignarán en el libro de actas
64 respectivo, y las actas serán firmadas por quienes en la sesión hayan desempeñado la
65 presidencia y la secretaría, y por los demás administradores que deseen hacerlo. - **DECIMA -**
66 **TERCERA:** ATRIBUCIONES DEL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN: además de las
67 funciones que la ley y esta escritura señalan al órgano de administración, este tendrá las
68 siguientes atribuciones: a) planificar, organizar, dirigir, y supervisar la administración y
69 funcionamiento de la sociedad; b) dar instrucciones al Presidente, al Gerente General o a
70 quien ejerza la representación legal, para la ejecución de sus resoluciones; c) designar a los
71 miembros del personal de confianza, fijándose su remuneración y atribuciones así como para
72 removerlos o trasladarlos; d) formular los reglamentos de la sociedad y establecer o suprimir
73 oficinas, agencias, sub-agencias y sucursales; e) convocar a asambleas, elaborar la memoria
74 y presupuestos, formular proyectos de distribución de utilidades y dirigir a las asambleas las
75 iniciativas que estima convenientes; f) cumplir y hacer cumplir la escritura constitutiva y las



NERY NEFTALY ALDANA MOSCOSO
Abogado & Notario

Documento notarial contentivo de:

Acta notarial de nombramiento de Luz Emérita Ruano Dominguez como Administradora Única y Representante Legal de la entidad **INMOBILIARIA ARUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, del período 2020-2023.

76 resoluciones de la asamblea; g) llevar un libro de actas en que se consignarán las
77 resoluciones tomadas por él; h) determinar cuándo y en que condiciones se emitirán las
78 acciones para completar el capital autorizado, o los aumentos de ese capital y hacer
79 llamamientos para completar el capital suscrito; e, i) resolver todo aquello que no estuviera
80 previsto en esta escritura y ejercer las atribuciones que no correspondieren específicamente a
81 la asamblea. Las resoluciones del órgano de administración serán ejecutadas por el Gerente
82 General, o por el Presidente, según lo disponga la propia acta.- **DECIMA-CUARTA: DEL**
83 **PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN O DEL ADMINISTRADOR ÚNICO:**
84 son atribuciones del Presidente del Consejo, o del administrador único en su caso, además
85 de las que se consignan en esta escritura o la ley: a) presidir las sesiones de la asamblea y
86 del consejo de administración; b) ejercer la representación legal de la sociedad, como
87 representante legal nato, con todas las facultades que la presente escritura y la ley le señalan,
88 y las de los mandatarios judiciales que determina la ley del Organismo Judicial. Para la venta
89 o gravamen de bienes inmuebles necesitará autorización especial de la asamblea general.- El
90 Gerente General será el representante legal sustituto para el caso de ausencia temporal o
91 impedimento del Presidente o del Administrador Único en su caso.- **DECIMA-SEXTA: DE LA**
92 **REPRESENTACIÓN LEGAL:** el Presidente del Consejo de Administración, o el Administrador
93 Único en su caso, será el representante legal nato de la sociedad, con todas las facultades
94 especiales de los mandatarios judiciales que se señalan en la Ley del Organismo Judicial,
95 Decreto número dos guión ochenta y nueve del Congreso de la República y sus reformas, y
96 tendrá el uso de la razón social; podrá otorgar poderes especiales para casos determinados,
97 previa autorización del consejo de administración. En caso de ausencia temporal o
98 impedimento del Presidente del Consejo de administración o del administrador único en su
99 caso, la representación legal plena de la sociedad la tendrá el Gerente General. Podrán
100 designarse Sub-Gerentes quienes tendrán una representación limitada de la sociedad, para



ERY NEFTALY ALDANA MOSCOSO
Abogado & Notario

Documento notarial contentivo de:

*Acta notarial de nombramiento de Luz Emérita Ruano Domínguez como Administradora Única y Representante Legal de la entidad **INMOBILIARIA ARUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, del período 2020-2023.*

101 *atender solamente casos especiales que expresamente se les encomiende. ” **SEGUNDO:** La*
102 *requiriente también me pone a la vista el acta notarial autorizada en la ciudad de Guatemala, el*
103 *ocho de diciembre dos mil veinte por el Infrascrito Notario, en la que consta la certificación de*
104 *la parte conducente del punto tercero del acta número tres diagonal dos mil veinte (3/2020) del*
105 *libro de Actas de Asamblea General de la Sociedad de fecha siete de diciembre de dos mil*
106 *veinte, misma que documenta la Asamblea General Ordinaria Totalitaria de Accionistas de la*
107 *entidad Inmobiliaria Arusa, Sociedad Anónima. En el punto primero del acta notarial*
108 *autorizada el ocho de diciembre de dos mil veinte autorizada por el infrascrito Notario estipula*
109 *lo siguiente “**PRIMERO:** La requiriente me pone a la vista el acta número tres diagonal dos mil*
110 *veinte (3/2020) del libro de Actas de Asamblea General de la Sociedad de fecha siete de*
111 *diciembre de dos mil veinte, que documenta la Asamblea General Ordinaria Totalitaria de*
112 *Accionistas de la entidad **INMOBILIARIA ARUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, misma que en la*
113 *parte conducente del punto tercero, literalmente preceptúa lo siguiente: “**TERCERO:** ; Luego*
114 *de una amplia deliberación y discusión de los puntos que integran la agenda **LA ASAMBLEA***
115 ***GENERAL ORDINARIA TOTALITARIA DE ACCIONISTAS DE LA ENTIDAD INMOBILIARIA***
116 ***ARUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA POR UNANIMIDAD RESUELVE: **UNO:** Cancelar el***
117 *nombramiento de **EDGAR RENÉ REGALADO CARDONA** como Administrador Único y*
118 *Representante Legal de la sociedad, nombramiento que se encuentra vigente e inscrito en el*
119 *Registro Mercantil General de la República al número de registro quinientos cincuenta y seis*
120 *mil ochocientos dos (556802), folio ochocientos seis (806) del libro setecientos siete (707) de*
121 *Auxiliares de Comercio. **DOS:** Nombrar a la señora **LUZ EMÉRITA RUANO DOMÍNGUEZ***
122 *como **ADMINISTRADORA ÚNICA Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad denominada*
123 ***INMOBILIARIA ARUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA** por un período de **TRES AÑOS**, contados a*
124 *partir de la fecha de su nombramiento y quién tendrá todas las facultades y atribuciones que le*
125 *otorga la Escritura Constitutiva de la sociedad, la ley y las prohibiciones siguientes: no podrá*



NERY NEFTALY

NERY NEFTALY ALDANA MOSCOSO
Abogado & Notario

Documento notarial contentivo de:

Acta notarial de nombramiento de Luz Emérita Ruano Domínguez como Administradora Única y Representante Legal de la entidad INMOBILIARIA ARUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA, del período 2020-2023.

126 comprar activos, vender, hipotecar ni dar en prenda ningún bien mueble o inmueble de la
127 sociedad y en general no podrá disponer de los activos de la sociedad, para cuyo acto
128 requerirá punto de acta específico de la asamblea general de accionistas. Además, para las
129 decisiones que impliquen erogaciones mayores a US\$10,000.00 o su equivalente en
130 quetzales, necesitará autorización específica de la Asamblea General de la Sociedad.”.

131 **TERCERO:** En virtud de lo relacionado en el punto precedente, extendiendo la presente acta
132 notarial para que sirva de legal nombramiento a **LUZ EMÉRITA RUANO DOMÍNGUEZ** como

133 **ADMINISTRADORA ÚNICA Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD INMOBILIARIA**

134 **ARUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, por el plazo de tres años, contados a partir de la fecha de su

135 nombramiento. **CIERRE Y LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS:** Termino la presente, en el mismo

136 lugar y fecha de su inicio, siendo las diez horas con treinta minutos, quedando contenida en

137 seis hojas impresas únicamente en el lado anverso, a las que adhiero un timbre fiscal de

138 cincuenta centavos y a la primera un timbre notarial de diez quetzales que se identifica con el

139 número de registro AU guion cero cuatrocientos noventa y tres mil doscientos cuarenta y

140 nueve (AU-0493249) y un timbre fiscal de cien quetzales con el número de registro

141 setecientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos veintisiete (754427) y por el cual se satisface

142 el impuesto a que esta afecto el presente instrumento público. **ACEPTACIÓN:** Leo

143 íntegramente lo escrito a la requirente, quien, enterada de su contenido, objeto, validez y

144 efectos legales, lo acepta, ratifica y firma únicamente el Notario que autoriza y que de todo

145 doy fe.

146

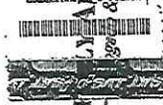
147

148

149

150

NERY NEFTALY ALDANA MOSCOSO
Abogado & Notario



NERY NEFTALY ALDANA MOSCOSO



Razonamiento de Acta de fecha: 08/12/2020

Autorizado por el notario: **NERY NEFTALY ALDANA MOSCOSO**

Quedo inscrito en el Registro Mercantil:

LUZ EMÉRITA RUANO DOMINGUEZ

Registro No.609847. Folio.869. Libro.760. DE Auxiliares de Comercio.

Como: **ADMINISTRADOR UNICO Y REPRESENTANTE LEGAL**

De la Sociedad Denominada:

INMOBILIARIA ARUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA

Inscrita en: Registro No.58603. Folio.246. Libro.152. de Sociedades Mercantiles.

Con fecha: 17/12/2020

Fecha de nombramiento: 07/12/2020

Plazo: **DEFINIDO** Vigencia a partir de nombramiento **3 años**

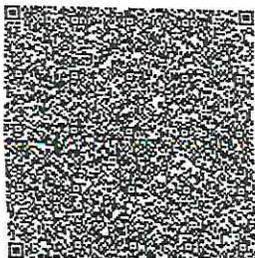
Expediente No. 91838-2020

Artículo 339. del Código de Comercio (Efectos) Los actos y documentos que conformen la ley deben registrarse, solo surtirán efecto contra terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil. Ninguna inscripción podrá hacerse alterando el orden de presentación.

El Registro de la presente acta notarial, no prejuzga sobre el contenido ni validez de la misma, ni del original que reproduce y no convalida hechos o actos nulos o ilícitos.

Guatemala 17 de diciembre de 2020

NURIAN VERALY CABALLERO CONTRERAS



Lic. César Augusto Sierra Mérida
Registrador Mercantil-Auxiliar

Guatemala, 22 de diciembre de 2022

Licenciada

LUZ EMÉRITA RUANO DOMÍNGUEZ

Representante Legal

Inmobiliaria ARUSA, Sociedad Anónima

Su Despacho

Señora Representante Legal:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al contrato de arrendamiento suscrito entre la asociación El Refugio de la Niñez (ONG) y la entidad Inmobiliaria ARUSA, S.A., con fecha uno (1) de enero de dos mil veintiuno (2021), que consta en documento privado con firma legalizada, así como al cruce de notas de fecha veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), todo relativo al arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Avenida La Castellana, cuarenta guión veintidós de la zona ocho de la Ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, que es propiedad de su representada.

Sobre el particular, con base en la cláusula SEGUNDA, literal a), del referido contrato, que establece: "a) DEL PLAZO: El arrendamiento será por un (1) año, contando a partir de la presente fecha y vencerá el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), prorrogable a voluntad y conveniencia de ambas Partes", propongo a usted, en la calidad con que actúa, aceptar una segunda prórroga del contrato de arrendamiento del bien inmueble anteriormente descrito, por un nuevo plazo, comprendido entre el uno (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) y el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), inclusive.

Durante el período de dicha prórroga, regirán las condiciones contenidas en el contrato que se prorroga, de fecha uno (1) de enero de dos mil veintiuno (2021) y su ampliación, mediante cruce de notas de fecha veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), particularmente lo relativo al monto mensual en concepto de renta, mismo que continuará siendo de diecisiete mil seiscientos cuarenta quetzales exactos (Q 17,640.00). Las demás obligaciones permanecen inalterables para ambas partes.

En virtud de anterior, propongo que la presente nota y su nota de respuesta constituyan la prórroga expresa de vigencia de la relación contractual de arrendamiento, de acuerdo a los parámetros señalados.

Para abordar cualquier asunto relacionado con la relación contractual, puede abocarse con la Licenciada Mélangy Escobar, Gerente Administrativa de El Refugio de la Niñez.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para expresarle las muestras de mi distinguida consideración.



M.A. Leonel Asdrúbal Dubón Bendfeldt
Director Ejecutivo y mandatario General con representación
El Refugio de la Niñez (ONG)

Guatemala, 23 de diciembre de 2022

Señor
M. A. Leonel Asdrúbal
Dubón Benfeld
Director Ejecutivo y Mandatario
General con Representación

Estimado M. A. Dubón:

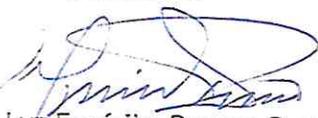
En atención a su solicitud de prórroga del contrato de arrendamiento, contenido en el documento privado con firmas legalizadas, de fecha uno (1) de enero del dos mil veintiuno (2,021) así como el cruce de notas de fecha veintinueve (29) de diciembre del dos mil veintiuno (2,021) y del 13 de enero del 2,022, todo relativo al inmueble ubicado en Avenida La Castellana, cuarenta guion veintidós (40-22) de la zona ocho (8) de la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, propiedad de mi representada, le doy respuesta:

1. Con el mayor de los gustos aceptamos su solicitud de prórroga dejando vigentes todas las cláusulas y condiciones de los referidos documentos por un plazo de un año, contado del uno (1) de enero del dos mil veintitres (2,023) al treinta y uno (31) de diciembre del referido año.

2. RENTA: del uno (1) de enero del dos mil veintitres (2,023) al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veintitres (2,023) continúa la renta de Diecisiete mil seiscientos cuarenta quetzales (Q. 17,640.00) mensuales, incluyendo el Iva.

Tanto su nota de solicitud de prórroga como la presente respuesta constituyen la prórroga expresa de vigencia del PLAZO, así como de la RENTA.

Atentamente,



Luz Emérita Ruano Domínguez
Representante Legal



Guatemala, 23 de diciembre de 2022

Señor
M. A. Leonel Asdrúbal
Dubón Benfeld
Director Ejecutivo y Mandatario
General con Representación

Estimado M. A. Dubón:

En atención a su solicitud de prórroga del contrato de arrendamiento, contenido en el documento privado con firmas legalizadas, de fecha uno (1) de enero del dos mil veintiuno (2,021) así como el cruce de notas de fecha veintinueve (29) de diciembre del dos mil veintiuno (2,021) y del 13 de enero del 2,022, todo relativo al inmueble ubicado en Avenida La Castellana, cuarenta guion veintidós (40-22) de la zona ocho (8) de la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, propiedad de mi representada, le doy respuesta:

1. Con el mayor de los gustos aceptamos su solicitud de prórroga dejando vigentes todas las cláusulas y condiciones de los referidos documentos por un plazo de un año, contado del uno (1) de enero del dos mil veintitres (2,023) al treinta y uno (31) de diciembre del referido año.

2. RENTA: del uno (1) de enero del dos mil veintitres (2,023) al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veintitres (2,023) continúa la renta de Diecisiete mil seiscientos cuarenta quetzales (Q. 17,640.00) mensuales, incluyendo el Iva.

Tanto su nota de solicitud de prórroga como la presente respuesta constituyen la prórroga expresa de vigencia del PLAZO, así como de la RENTA.

Atentamente,



Luz Emérita Ruano Domínguez
Representante Legal



Guatemala, 13 de diciembre de 2023

Licenciada
LUZ EMÉRITA RUANO DOMÍNGUEZ
Representante Legal
Inmobiliaria ARUSA, Sociedad Anónima
Su Despacho

Señor Administrador:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al contrato de arrendamiento suscrito entre la asociación El Refugio de la Niñez (ONG) y la entidad Inmobiliaria ARUSA, S.A., con fecha uno (1) de enero de dos mil veintiuno (2021), que consta en documento privado con firma legalizada, así como a sus sucesivas prórrogas, de fechas veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) y veintidós (22) de diciembre de dos mil veintidós (2022), todo relativo al arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Avenida La Castellana, cuarenta guión veintidós de la zona ocho (Av. La Castellana, 40-22, z.8) de la Ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, que es propiedad de su representada.

Sobre el particular, con base en la cláusula SEGUNDA, literal a), del referido contrato, que establece: “a) **DEL PLAZO:** *El arrendamiento será por un (1) año, contando a partir de la presente fecha y vencerá el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), prorrogable a voluntad y conveniencia de ambas Partes*”, propongo a usted, en la calidad con que actúa, aceptar una **tercera prórroga del contrato de arrendamiento del bien inmueble anteriormente descrito, por un nuevo plazo, comprendido entre el uno (1) de enero de dos mil veintitrés (2024) y el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2024), inclusive.**

Guatemala, 03 de enero de 2024

Señor
M. A. Leonel Asdrúbal
Dubón Benfeld
Director Ejecutivo y Mandatario
General con Representación

Estimado M. A. Dubón:

En atención a su solicitud de prórroga del contrato de arrendamiento, contenido en el documento privado con firmas legalizadas, de fecha uno (1) de enero del dos mil veintiuno (2,021) así como el cruce de notas de fecha veintinueve (29) de diciembre del dos mil veintiuno (2,021) del trece (13) de enero del dos mil veintidós (2,022) y del veintitrés (23) de diciembre del dos mil veintidós (2,022) todo relativo al inmueble ubicado en Avenida La Castellana, cuarenta guion veintidós (40-22) de la zona ocho (8) de la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, propiedad de mi representada, le doy respuesta:

1. Con el mayor de los gustos aceptamos su solicitud de prórroga dejando vigentes todas las cláusulas y condiciones de los referidos documentos por un plazo de un año, contando del uno (1) de enero del dos mil veinticuatro (2,024) al treinta y uno (31) de diciembre del referido año; modificándose únicamente la cláusula siguiente:
2. Renta: del uno (1) de enero del dos mil veinticuatro (2,024) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2,024) la renta es de dieciocho mil seiscientos noventa y ocho quetzales exactos (Q. 18,698.00) mensuales, precio que ya incluye el IVA.

Tanto su nota de solicitud de prórroga como la presente respuesta constituyen la prórroga expresa de vigencia del PLAZO, así como de la RENTA.

Atentamente,


Luz Emerita Ruano Domínguez
Representante Legal