

En la Ciudad de Guatemala, el veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), nosotros **ÁNGEL LEONEL MARTÍNEZ MARCHORRO**, de sesenta años de edad, casado, contador público y auditor, guatemalteco, de este domicilio, me identifico con documento personal de identificación con código único de identificación dos mil quinientos ochenta y nueve, quince mil trescientos cincuenta y ocho, cero ciento uno (2589 15358 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actúo en Representación de la sociedad **EAST RIVER INVESTMENTS, SOCIEDAD ANONIMA**, inscrita en el Registro Mercantil bajo el numero cincuenta y nueve mil doscientos noventa y seis (59,296), folio novecientos treinta y nueve (939), libro ciento cincuenta y dos (152); DE SOCIEDADES MERCANTILES, a quien en el transcurso del presente documento se le denominara EL ARRENDANTE, y por la otra parte **LEONEL ASDRÚBAL DUBÓN BENDFELDT**, de cincuenta y seis (56) años de edad, soltero, guatemalteco, licenciado en psicología, de este domicilio, me identifico con documento personal de identificación con código único de identificación dos mil trescientos cuarenta y tres espacio cincuenta y cuatro mil doscientos ochenta y tres espacio un mil quinientos uno (2343 54283 1501), extendido por el Registro Nacional de Personas de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de mandatario general con representación de la asociación **EL REFUGIO DE LA NIÑEZ (ONG)**, entidad inscrita en el Registro de las Personas Jurídicas del Ministerio de Gobernación, bajo la partida veinte mil ochocientos sesenta y nueve (20869), folio veinte mil ochocientos sesenta y nueve (20869) del libro uno (1) del Sistema Único del Registro Electrónico de Personas Jurídicas. Mi calidad se acredita con copa simple del primer testimonio de la escritura pública cinco (5), faccionada por la notaria Sonia Iris Miranda Chávez, con fecha doce (12) de abril de dos mil doce (2012), inscrita en Registro de Poderes del Organismo Judicial, bajo el número uno (1) del poder doscientos cuarenta y cinco mil seiscientos



cincuenta y tres guión E (245653-E), a quien en el presente documento también se le denominará la entidad arrendataria o simplemente LA ARRENDATARIA. Ambos comparecientes declaramos ser de los datos de identificación personal ya identificados, hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y que por el presente documento celebramos **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE EN DOCUMENTO PRIVADO CON FIRMA LEGALIZADA**, contenido en los términos siguientes: **PRIMERA:** Manifiesto yo, EL ARRENDANTE, que mi representada es legítima propietaria del inmueble ubicado en la cuarta avenida diez guion cincuenta y dos de la zona nueve (4ª. Av. 10-52, z. 9) de la Ciudad de Guatemala, el cual, a través del presente contrato, convengo en darlo en arrendamiento al ARRENDATARIO, bajo las condiciones siguientes:

A) DEL PLAZO Y SUS PRÓRROGAS: el plazo del arrendamiento será de doce (12) meses, contados a partir del uno (1) de enero de dos mil veintidós (2022), al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022), plazo prorrogable por períodos similares, únicamente por escrito, mediante cruce de notas entre las partes, en que se fijen las condiciones del arrendamiento, entendiéndose que, de ninguna manera, ha de tenerse por prorrogado el plazo del contrato por tiempo indefinido. Si se diera el caso que EL ARRENDATARIO abandonare el inmueble, el ARRENDANTE tendrá todas las facultades suficientes para abrir el mismo sin orden judicial y disponer del inmueble. **B) DE LA RENTA:** se conviene que el pago de la renta será realizado en efectivo o cheque, en forma mensual y anticipada, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes. El pago se hará en el inmueble objeto del presente contrato, por un monto de **TREINTA MIL QUETZALES EXACTOS MENSUALES (Q 30,000.00), MONTO QUE INCLUYE EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)**, más cobros extra, como cuota mensual de agua, según sea su consumo, cuota de alcantarillado y otros cobros menores que la administración incluya, en

el entendido que, si hubiere atraso en el pago de la renta, EL ARRENDANTE podrá disponer del inmueble, sin incurrir en ninguna ilegalidad, a fin de evitar que la deuda se acreciente. **C) DESTINO:** El bien inmueble objeto del presente contrato se destinará para su uso como oficinas de la asociación El Refugio de la Niñez (ONG) y en ningún caso podrá subarrendarse. **D) ESTADO DEL INMUEBLE:** El inmueble se encuentra en perfectas condiciones de habitabilidad, debiéndose entregar en la misma forma al finalizar el plazo del arrendamiento; **D) SERVICIOS:** El inmueble está dotado de los servicios de agua y energía eléctrica, cuyos pagos serán realizados por cuenta del arrendatario, quien deberá pagarlos puntualmente. El inquilino será responsable de la reconexión de los servicios, en caso fueran suspendidos por falta de pago. **E) MEJORAS:** De toda mejora que se desee realizar en el inmueble ha de tenerse el consentimiento por escrito del arrendante, debiéndose entender que las mejoras quedan en favor del bien inmueble cuando su retiro afectara el mismo, sin retribución alguna por parte del arrendante. **F) REPARACIONES:** Las reparaciones locativas derivadas del uso ordinario del inmueble corren por cuenta del ARRENDATARIO, así como aquellos daños que se causen en forma dolosa o fortuita. **G) PROHIBICIONES:** Queda terminantemente prohibido al arrendatario: a) Guardar en el inmueble sustancias corrosivas, salitrosas, tóxicas, inflamables o explosivas que puedan poner en peligro la estructura del inmueble. b) Almacenar y comercializar cualquier tipo de drogas, estupefacientes, u objetos prohibidos por la ley; c) Subarrendar el inmueble, ya sea en forma total o parcial; d) Realizar conductas que riñan con la moral y con el orden público establecidos. e) Provocar ruidos estridentes que afecten al vecindario circunscrito al área; y f) darle un destino diferente al estipulado en el presente contrato **H) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** EL ARRENDATARIO está obligado a: a) Dar aviso de inmediato de cualquier notificación a la propietaria que se hiciera en el inmueble; b) informar de daños en

el inmueble c) pagar puntualmente la renta convenida y la cuota de los servicios de que está dotado el inmueble, debiendo hacer entrega al arrendante en forma mensual de los comprobantes de pago por los servicios; y d) otorgar autorización para que el arrendante efectúe inspecciones periódicas en el inmueble a fin de verificar la ausencia o presencia de daños en el mismo. **I) DEL INCUMPLIMIENTO:** La falta de pago de dos (2) rentas mensuales o que el arrendatario incurriese en alguna de las prohibiciones, facultan al arrendante para exigir la desocupación del inmueble y a la terminación del contrato, así como el pago de las rentas atrasadas, daños causados y gastos de cobranza judicial o extrajudicial, teniéndose como buenas, liquidas y exactas las cantidades que se formulen las cuales corren por cuenta del arrendatario. **J) DE LA EJECUCION:** Es entendido y convenido de que el presente documento constituye título ejecutivo suficiente para el reclamo de daños y perjuicios causados, así como rentas dejadas de pagar, tendiéndose como buenas, liquidas y exactas las cantidades que se formulen las que corren por cuenta del arrendatario. **K) FONDO DE GARANTIA:** EL ARRENDATARIO realizará la entrega de la cantidad de VEINTITRÉS MIL QUETZALES (23,000.00), al recibir el INMUEBLE, en concepto de garantía de pago o para cubrir cualquier daño causado en el inmueble, deudas por servicios o bien como resarcimiento a daños causados. En el caso de que en forma unilateral se decidiera desocupar el inmueble antes del vencimiento del plazo estipulado en este contrato, si no se diera ninguna de las circunstancias antes indicadas, dicha cantidad dineraria depositada será devuelta, un (1) mes después del vencimiento del plazo acordado. **SEGUNDA:** Manifiesto yo, LA ARRENDATARIA, mi entera conformidad con las condiciones en que se me otorga el arrendamiento, el que acepto en su totalidad. Asimismo, manifiesto que acepto el presente documento como título ejecutivo suficientemente válido, para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones contraídas y renuncia al fuero



Guatemala, 8 de diciembre de 2022

Licenciado

Ángel Leonel Martínez

East River Investments, Sociedad Anónima

Señor Licenciado:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en Cuarta avenida, diez guión cincuenta y dos de la zona nueve (4^a. Av. 10-52 z.9) de la Ciudad de Guatemala, propiedad de su representada, East River Investments, Sociedad Anónima.

Dicho contrato fue suscrito el veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), estableciéndose, en virtud de él, una relación contractual vigente hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022), inclusive.

En ese sentido, con base en la cláusula PRIMERA, literal A), del referido contrato, que establece sobre la prórroga : “... *plazo prorrogable por períodos similares, únicamente por escrito, mediante cruce de notas entre las partes...*”, por medio de la presente nota, propongo a usted, en ejercicio de la calidad con que actúa, aceptar una **primera 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.

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.

El Refugio de la Niñez
4 avenida 10-52 zona 9
Tel. 2294-6200
Correo: ninez@refugiodelaninez.org.gt

Durante el período de dicha prórroga, regirán las demás condiciones contenidas en el contrato que se prorroga, de fecha veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), incluyendo lo relativo al monto de la renta y las obligaciones de ambas partes.

Asimismo, manifiesto que, para abordar cualquier asunto relacionado con el contrato que se prorroga, 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
asociación El Refugio de la Niñez (ONG)

EAST RIVER INVESTMENTS, SOCIEDAD ANÓNIMA

Guatemala, 29 de diciembre del 2022

Señores: El Refugio de la Niñez
Presente,

Les saludamos cordialmente deseándoles éxitos en sus actividades cotidianas.

En referencia a su carta solicitando la renovación de contrato de arrendamiento, les manifestamos que estamos de acuerdo en prorrogar el plazo de arrendamiento del inmueble ubicado en 4ta avenida, 10-52 zona 9 Ciudad de Guatemala de acuerdo a los términos y condiciones pactados en el contrato privado suscrito el 29 de diciembre del 2021.

Sin otro particular, me suscribo de ustedes.

Atentamente.



East River Investment, S.A.
Lic. Ángel Leonel Martínez Marchorro
Representante legal

30 Calle 17-40 Zona 12, colonia Santa Rosa, Guatemala, Guatemala Tel.
2476-1989

Guatemala, 13 de diciembre de 2022

Licenciado

Ángel Leonel Martínez

East River Investments, Sociedad Anónima

Señor Licenciado:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en Cuarta avenida, diez guión cincuenta y dos de la zona nueve (4ª. Av. 10-52 z.9) de la Ciudad de Guatemala, propiedad de su representada, East River Investments, Sociedad Anónima.

Dicho contrato fue suscrito el veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), estableciéndose, en virtud de él, una relación contractual vigente hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022), inclusive, plazo que fue ampliado, a través del acuerdo por cruce de notas, de fechas 8 y 29 de diciembre de 2023.

En ese sentido, con base en la cláusula PRIMERA, literal A), del referido contrato, que establece sobre la prórroga : “... *plazo prorrogable por períodos similares, únicamente por escrito, mediante cruce de notas entre las partes...*”, por medio de la presente nota, propongo a usted, en ejercicio de 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 veinticuatro (2024) y el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), inclusive.**

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.

El Refugio de la Niñez

4 avenida 10-52 zona 9

Tel. 2294-6200

Correo: ninez@refugiodelaninez.org.gt

Durante el período de dicha prórroga, regirán las demás condiciones contenidas en el contrato que se prorroga, de fecha veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) y su primera prórroga, incluyendo lo relativo al monto de la renta y las obligaciones de ambas partes.

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
asociación El Refugio de la Niñez (ONG)

EAST RIVER INVESTMENTS, SOCIEDAD ANÓNIMA

Guatemala, 26 de diciembre 2023.

Señor:
Leonel Asdrúbal Dubón Bendfeldt.
El Refugio de la Niñez
Presente

Le saludo cordialmente deseándole éxitos en su actividad cotidiana.

En referencia a su carta solicitando la renovación de contrato de arrendamiento, le manifiesto que estoy de acuerdo en prorrogar el plazo del uno de enero dos mil veinticuatro al treinta y uno de diciembre dos mil veinticuatro del inmueble ubicado en 4ta avenida 10-52 zona 9 ciudad de Guatemala de acuerdo a los términos y condiciones pactados en el contrato privado suscrito el 29 de diciembre 2021.

Sin otro particular, me suscribo de usted.



East River Investments, S.A.
Lic. Ángel Leonel Martínez Marchorro
Representante legal