

En la Ciudad de Guatemala, el veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021), nosotros: **LUIS ARTURO OLIVA PÉREZ**, de sesenta y dos años de edad, casado, ejecutivo, guatemalteco, con domicilio en el departamento de Quiché, me identifico con el Documento Personal de Identificación con código único de identificación número un mil setecientos setenta y cinco espacio cincuenta y nueve mil novecientos cincuenta espacio un mil trescientos uno (1775 59950 1301), extendida por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actuando en nombre propio y a quien, en adelante, se le denominará en el presente instrumento **EL ARRENDANTE** y **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 copia 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 me denominará el arrendatario. 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 privado con firma legalizada celebramos **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO**, de conformidad con las siguientes estipulaciones: **PRIMERA**: Manifiesta el señor **LUIS ARTURO OLIVA PÉREZ** que es legítimo usufructuario vitalicio de un bien inmueble ubicado en la siguiente dirección: Caja de Agua, Los Chorecales, del final de la zona dos (2) del municipio de Santa Cruz del Quiché, departamento de Quiché, mismo que fue constituido a su favor por la señora Rita Audelia Pérez Noriega de Oliva, al momento de adquirir el precitado bien, mediante contrato de compraventa autorizado por el notario Donald Alexander López González, según escritura pública número doscientos veinticuatro (224) del cinco (5) de julio de dos mil diecisiete (2017), en cuya cláusula CUARTA se establece el referido usufructo vitalicio. Cabe manifestar que en la referida escritura pública se hace constar que la propietaria anterior había tenido en posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y a nombre propio el bien inmueble identificado, el cual carece de inscripción registral y de matrícula fiscal. **SEGUNDA**: Manifiesta el señor **LUIS ARTURO OLIVA PÉREZ** que, por el presente documento, da en arrendamiento el bien inmueble antes referido a la entidad EL REFUGIO DE LA NIÑEZ (ONG), a través de su representante **LEONEL ASDRÚBAL DUBÓN BENDFELDT**, entidad que podrá utilizar cada uno de los ambientes que integran el bien inmueble, mismo que cuenta

con servicios de agua, energía eléctrica, contador de energía eléctrica, servicio telefónico y que se da en arrendamiento bajo las condiciones siguientes: **A) DEL PLAZO:** El plazo del arrendamiento será de dos (2) meses, contados a partir del uno (1) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021) al día treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021). **B) DE LA RENTA Y EL DEPÓSITO:** El monto del arrendamiento será de DIEZ MIL QUETZALES EXACTOS (Q 10 000.00), pagaderos mensualmente y en forma anticipada, durante los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, mediante entrega de cheque o depósito que se realizará en el lugar que indique la parte arrendante. El arrendante se compromete a entregar al arrendatario una factura contable del mes que se cancela, previa verificación del depósito realizado o de la entrega física del cheque. En caso de atraso de una sola de las mensualidades, y si al llegar a la fecha no está efectivamente realizado el depósito del monto de la renta a la propietaria del inmueble, será causal para rescindir el presente contrato y dará derecho a la parte arrendante a pedir la desocupación del inmueble, no sin antes exigir por la vía judicial el pago de los meses atrasados y las costas judiciales que se produzcan como resultado del incumplimiento del arrendatario. Asimismo, previo a ocupar el bien inmueble, el arrendatario entregará al arrendatario, en concepto de depósito, el equivalente a un mes de renta. Dicho depósito tendrá carácter de indemnización, por daños y perjuicios, en caso la entidad arrendataria desocupare el local objeto de este contrato antes del vencimiento del plazo establecido. En tal caso, quedará a favor del arrendador sin necesidad de declaración judicial alguna. Si no existiere saldo por cubrir, la

parte arrendante devolverá, sin necesidad de requerimiento, el monto entregado en concepto de depósito, dentro de los sesenta (60) días calendario, posteriores a la terminación de la vigencia del presente contrato o sus prórrogas, si las hubiere. **C) PAGO DE LOS SERVICIOS:** Los pagos de luz y agua correrán por cuenta de la arrendataria, quien juntamente con el depósito correspondiente, al pago del arrendamiento, deberá presentar fotocopia de cada uno de los recibos de los meses cancelados de los servicios mencionados, cuando le sean requeridos por la parte arrendante; **D) DEL DESTINO:** El inmueble se destinará exclusivamente para uso como oficinas de la asociación "EL REFUGIO DE LA NIÑEZ" (ONG). **E) DE LAS PROHIBICIONES:** Queda prohibido a la parte arrendataria destinar el inmueble a usos contrarios a la moral, la ley y las buenas costumbres y tener en el mismo substancias salitrosas, inflamables, corrosivas, armas y cualquier clase de substancias instrumentos o bienes de cualquier naturaleza que sean de uso o de tenencia prohibida por la ley o que pongan en peligro el inmueble, la vida e integridad de los ocupantes y vecinos, siendo en todo caso y por cualquier motivo la parte arrendataria responsable directa de los daños y perjuicios que del arrendamiento se ocasionen al inmueble, al Estado o a terceras personas, así mismo le queda prohibido sub arrendar el bien inmueble objeto del presente arrendamiento; **F) FINALIZACIÓN ANTICIPADA:** Cualquiera de las dos partes del presente contrato podrá dar por finalizado el mismo, en cualquier momento, sin responsabilidad, debiendo dar aviso a la otra parte, por escrito, con una antelación no menor de quince (15) días calendario. Asimismo, la vigencia del presente contrato también podrá darse por terminada de forma anticipada, si la arrendataria falta al pago puntual de dos de

las rentas convenidas o por el incumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pactadas en el presente instrumento o por disposiciones de la ley.

G) El presente contrato únicamente será prorrogable, mediante expresa voluntad de las partes, que deberá constar por escrito, mediante simple cruce de notas, mismo que deberá formalizarse, a más tardar, dentro de los cinco (5) días calendario anteriores a la finalización del plazo del contrato. En caso de formalizarse la prórroga, no será necesaria la entrega de un nuevo monto en concepto de depósito, ni la liquidación del que se encuentra vigente. **H)**

MEJORAS Y/O MODIFICACIONES: Las mejoras o modificaciones locativas iniciales correrán por cuenta de la parte arrendante y se realizarán, previo a la entrega del inmueble, a efecto que el mismo sea funcional y se encuentre en condiciones de ser arrendada. Todas las mejoras o modificaciones posteriores que se realicen a los inmuebles, correrán a cargo de la arrendataria y deberán contar con autorización previa y por escrito de la parte arrendante, en el entendido que las mismas quedarán a beneficio de los bienes inmuebles, sin costo alguno para la parte arrendante, salvo pacto expreso en contrario. **I) ESTIPULACIONES COMPLEMENTARIAS:** Al momento de la suscripción del presente contrato, el inmueble descrito se encuentra en condiciones de ser habitado y como estipulaciones complementarias quedan las siguientes: 1) Al exigir el pago judicialmente de las rentas y de la desocupación, el presente contrato celebrado en documento privado servirá como título ejecutivo, corriendo las costas judiciales por cuenta de la parte arrendataria; 2) Al desocupar el local comercial, si hubiere algún deterioro, se tiene que dejar en las mismas condiciones en que le fue entregado; 3) Para los

efectos del presente contrato, el arrendatario renuncia al fuero de su domicilio y se compromete a devolver el inmueble en el mismo estado en que le fue entregado, tomando como bien hechas las notificaciones que se hicieren en la dirección del inmueble objeto del presente contrato; 4) Cualquier mejora que se quiera realizar en el local comercial, debe contar con la autorización expresa de la propietaria. Las mejoras quedarán en beneficio del inmueble, a menos que puedan desprenderse de él, sin provocar ningún daño. **H) AUTORIZACIÓN:** a) El arrendatario autoriza expresamente a la arrendante para que ésta pueda ingresar al local comercial, a verificar las condiciones del mismo, previo aviso a la parte arrendataria; b) Si en caso de conflicto surgido por el incumplimiento de las condiciones pactadas por éste contrato, hubiera la necesidad de contratar los servicios profesionales de un abogado, los honorarios causados correrán por cuenta de la parte arrendataria. Nosotros, **LUIS ARTURO OLIVA PÉREZ** y **LEONEL ASDRÚBAL DUBÓN BENDFELDT**, en ejercicio de la calidad con que actuamos, expresamente aceptamos los términos relacionados del presente contrato de arrendamiento y nos sujetamos a cada una de las cláusulas del mismo, y para seguridad de ambos lo aceptamos, ratificamos y firmamos.

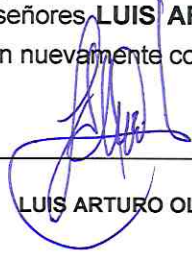


LUIS ARTURO OLIVA PÉREZ



LEONEL ASDRÚBAL DUBÓN BENDFELDT

En la Ciudad de Guatemala, el veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021), el Infrascrito Notario, **DOY FE** que las dos (2) firmas que anteceden **SON AUTÉNTICAS**, por haber sido puestas en mi presencia el día de hoy por la señora **LUIS ARTURO OLIVA PÉREZ**, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación con código único de identificación número un mil setecientos setenta y cinco espacio cincuenta y nueve mil novecientos cincuenta espacio un mil trescientos uno (1775 59950 1301), extendida por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala y **LEONEL ASDRÚBAL DUBÓN BENDFELDT**, quien se identifica 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. Las firmas se encuentran puestas en un contrato de arrendamiento otorgado por los signatarios, el cual consta en tres hojas de papel bond, impresas en ambos lados, las que sello y firmo. Los señores **LUIS ARTURO OLIVA PÉREZ** y **LEONEL ASDRÚBAL DUBÓN BENDFELDT** firman nuevamente conmigo al pie de la presente acta de legalización.



LUIS ARTURO OLIVA PÉREZ



LEONEL ASDRÚBAL DUBÓN BENDFELDT

ANTE MÍ:



Guatemala, 20 de diciembre de 2021

Señor
LUIS ARTURO OLIVA PÉREZ
Usufructuario de bien inmueble
Su Despacho

Señor usufructuario:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al contrato de arrendamiento suscrito entre la asociación El Refugio de la Niñez (ONG), a través del Infrascrito, y su persona, con fecha veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021), que consta en documento privado con firma legalizada por el notario Erick Mauricio Maldonado Ríos, relativo al arrendamiento del bien inmueble ubicado en Caja de Agua, Avenida Los Chorecales, final de la zona dos (2) del municipio de Santa Cruz del Quiché, departamento de Quiché, mismo que es propiedad de la señora Rita Audelia Pérez Noriega de Oliva, quien constituyó usufructo vitalicio en favor suyo.

Sobre el particular, con base en la cláusula SEGUNDA, literal G), del referido contrato, que establece: *“El presente contrato únicamente será prorrogable, mediante simple cruce de notas, mismo que deberá formalizarse, a más tardar, dentro de los cinco (5) días calendario anteriores a la finalización del plazo de contrato. En caso de formalizarse la prórroga, no será necesaria la entrega de un nuevo monto en concepto de depósito, ni la liquidación del que se encuentra vigente”.*, propongo a usted, en la calidad con que actúa, aceptar la **prórroga del contrato de arrendamiento del bien inmueble anteriormente descrito, por un nuevo plazo, comprendido entre el uno (1) de enero de dos mil veintidós (2022) y el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022), inclusive.**

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 veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021), incluyendo lo relativo al monto de la renta y las obligaciones de ambas partes.

Al respecto, manifiesto que, para abordar cualquier asunto relacionado con la relación contractual, puede abocarse con la Licenciada Mélang Escobar, Gerente Administrativa de El Refugio de la Niñez.

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.

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




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

Señor Magister Leonel Dubon
Director Ejecutivo y Mandatario
Del Refugio de la Niñez ONG

Le Saludo deseándole un feliz año
nuevo y esperando que se encuentre bien
de Salud.

por este medio quisiera ver que
se renueve el Contrato que regira el año
de el 01 de enero al 31 de diciembre del
año 2022 con los mismos terminos del
anterior Contrato del inmueble situado en
la Salida a San Pedro Jacopilas km 166 1/2
final zona 2 Santa Cruz del Quiché.

No me queda mas que agradecerle su
fina atención y esperando su pronta respu
sta.

Muy atentamente. 
Luis Arturo Oliva Pérez
Propietario



Guatemala, 7 de diciembre de 2023

Señor
LUIS ARTURO OLIVA PÉREZ
Usufructuario de bien inmueble
Su Despacho

Señor usufructuario:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en Caja de Agua, Avenida Los Chorecales, final de la zona dos (2) del municipio de Santa Cruz del Quiché, departamento de Quiché, mismo que es propiedad de la señora Rita Audelia Pérez Noriega de Oliva, quien constituyó usufructo vitalicio en favor suyo.

Dicho contrato fue suscrito el veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021), ampliado mediante cruce de notas de fecha veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), relación contractual que, de acuerdo a dicho cruce de notas, estará vigente hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022), inclusive.

En ese sentido, con base en la cláusula SEGUNDA, literal G), del referido contrato, que establece: *“El presente contrato únicamente será prorrogable, mediante simple cruce de notas, mismo que deberá formalizarse, a más tardar, dentro de los cinco (5) días calendario anteriores a la finalización del plazo de contrato. En caso de formalizarse la prórroga, no será necesaria la entrega de un nuevo monto en concepto de depósito, ni la liquidación del que se encuentra vigente”*., El Refugio de la Niñez (ONG) acepta 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 veinticuatro (2024) y el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024),**


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



inclusive, en los términos que usted lo propone, en misiva del cuatro (4) de diciembre del presente año.

Durante el período de dicha prórroga, regirán las demás condiciones contenidas en el contrato que se prorroga, de fecha veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021), 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)

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


04 de diciembre del año 2023

Señor Magister: Leonel Dubón
Director Ejecutivo y Mandatario
Del Refugio de la Niñez ONG

Le saludo deseándole felices fiestas de fin de año.

Por este medio quisiera ver que se renueve el contrato que regirá del 01 de enero al 31 de diciembre del año 2024, con los términos de anterior contrato del inmueble situado en la salida a San Pedro Jocopilas kms. 116'2 final zona 2 en Santa Cruz del Quiché.

No me queda más que agradecerle su fina atención y esperando su pronta respuesta.


Atentamente

Luis Arturo Oliva Pérez
Propietario