



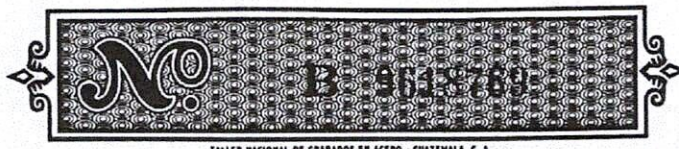
Expediente

Arrendamiento

Guatemala



Primera de Cuatro



PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 808954

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022



1 **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTIOCHO (28).** En la ciudad de Guatemala, el veintiuno de diciembre del año dos

2 mil veintidós. **ANTE MÍ: JUAN PABLO LARA LAVARREDA,** comparecen, por una parte: _____

3 **JOSÉ ANTONIO VALDES MUÑOZ,** quien manifiesta ser de cincuenta y tres años de edad, casado, empresario,

4 Guatemalteco, con domicilio en el departamento de Guatemala, quien se identifica con el Documento Personal de

5 Identificación -DPI- con código único de identificación -CUI- número dos mil quinientos catorce, veinticuatro mil

6 seiscientos ochenta y cinco cero ciento uno (2514 24685 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas

7 -Renap- de la República de Guatemala, quien posee el Número de Identificación Tributaria un millón doscientos noventa

8 y dos mil doscientos setenta y ocho guion uno (1292278-1), quien actúa en su calidad de **PRESIDENTE DEL CONSEJO**

9 **DE ADMINISTRACION y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad denominada **INVERSIONES VALMUSA, SOCIEDAD**

10 **ANÓNIMA** calidad que acredita con el acta notarial que contiene su nombramiento, autorizada en esta ciudad el

11 veintidos de julio del año dos mil veintiuno, por el Infrascrito Notario, inscrito en el Registro Mercantil General de la

12 República al número de Registro seiscientos treinta mil quinientos siete (630507), folio quinientos cuarenta y siete

13 (547), del Libro setecientos ochenta y uno (781) de Auxiliares de Comercio; _____

14 Por la otra parte, comparece **JEMNY MARÍA DÍAZ CALDERÓN,** de sesenta y tres años de edad, soltera, empresaria,

15 guatemalteca, de este domicilio, quien se identifica con Documento Personal de Identificación, con código único de

16 identificación dos mil setecientos noventa cincuenta y dos mil novecientos cincuenta y dos cero ciento ocho (2790

17 52952 0108) extendido por el Registro Nacional de las Personas -RENAP- de la República de Guatemala, y quien

18 actúa en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la entidad **ASOCIACIÓN NACIONAL**

19 **DE SORDOS DE GUATEMALA, ONG,** calidad que acredita con el Acta Notarial que contiene su nombramiento como

20 tal, autorizada en el municipio de Mixco del departamento de Guatemala, el veintiuno de junio de dos mil diecinueve,

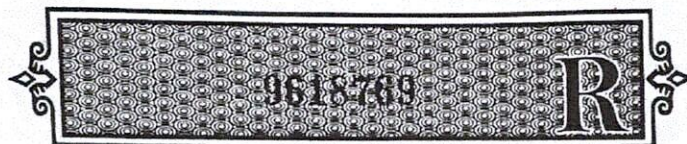
21 por el Notario Jose Francisco Durán Méndez, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro de las Personas

22 Jurídicas de la República de Guatemala, al número de partida ciento cuarenta y tres (143), folio ciento cuarenta y tres

23 (143), libro sesenta y cuatro (64) de Nombramientos. _____

24 Como Notario hago costar, que las Representaciones que se ejercitan, de conformidad con la ley y a mi juicio, son

25 suficientes para la celebración del presente contrato. Los comparecientes me manifiestan ser de los datos de



26 identificación personal y generales anteriormente consignados y me aseguran encontrarse en el libre ejercicio de sus
27 derechos civiles y por el presente acto en las calidades con que actúan, celebran contrato de ARRENDAMIENTO DE
28 BIEN INMUEBLE, contenido en las siguientes cláusulas: _____

29 **PRIMERA:** Manifiesta expresamente **JOSÉ ANTONIO VALDES MUÑOZ** que su representada **INVERSIONES**
30 **VALMUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, es legítima copropietaria, y posee en legítima y efectiva posesión de los bienes
31 inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad bajo los números de finca: I.- **DOSCIENTOS OCHENTA Y**
32 **CUATRO (284)**, folio **TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (358)**, del libro **SETENTA Y NUEVE A (79A)** Antiguo de
33 Guatemala, cuyas medidas y colindancias constan en su respectiva inscripción de dominio, inmueble que consiste en
34 Casa de Habitación ubicada en la sexta avenida dos guión sesenta y dos de la zona uno del municipio de Guatemala, del
35 departamento de Guatemala; II.- **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO (285)**, folio **TRESCIENTOS SESENTA (360)**, del
36 libro **SETENTA Y NUEVE A (79A)** Antiguo de Guatemala, cuyas medidas y colindancias constan en su respectiva
37 inscripción de dominio, inmueble que consiste en área de recreo anexa a casa de habitación ubicada en la sexta avenida
38 dos guión sesenta y dos de la zona uno del municipio de Guatemala, del departamento de Guatemala, propiedades que
39 poseen una clasificación como categoría B dentro, en el Reglamento Para la Protección y Conservación del Centro
40 Histórico y Los Conjuntos Históricos de la Ciudad de Guatemala. _____

41 **SEGUNDA:** Continúa manifestando **JOSÉ ANTONIO VALDES MUÑOZ** que su representada **INVERSIONES VALMUSA,**
42 **SOCIEDAD ANÓNIMA**, por este acto da en arrendamiento el bien inmueble identificado en la cláusula anterior, a la
43 entidad **ASOCIACIÓN NACIONAL DE SORDOS DE GUATEMALA, ONG** bajo las siguientes condiciones: a) **PLAZO:** El
44 plazo de este contrato será de treinta y cinco (35) meses, computados a partir del cuatro de enero del año dos mil
45 veintidós, plazo que vencerá en consecuencia el día tres de diciembre del año dos mil veinticinco; el plazo antes
46 relacionado será prorrogable a voluntad de las partes, mediante la suscripción de un nuevo contrato, o prórroga del
47 mismo por escrito, entendiéndose cruce de cartas. Si al final de dicho plazo, LA ARRENDATARIA se encuentra al día en el
48 pago de la renta y ha cumplido con todas las obligaciones que asume en este contrato, el plazo se prorrogará por otros
49 treinta y cinco meses años, siempre y cuando el cumplimiento de las obligaciones se haya efectuado a cabalidad,
50 entendiéndose que una vez vencido el plazo del arrendamiento si LA ARRENDATARIA no devuelve el inmueble arrendado y



Segunda de Cuatro



PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 808955

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022



1 LA ARRENDANTE no lo reclama y en cambio recibe la renta del mes siguiente sin hacer reserva alguna, se entenderá
2 prorrogado este contrato en las mismas condiciones aquí pactadas o en las que estuvieren vigentes en cada prórroga
3 especialmente en lo relativo al valor de la renta, pero nunca por plazo indeterminado. b) RENTA: La Renta, se establece
4 en un monto de **DOCE MIL QUINIENTOS QUETZALES (Q.12,500.00) MENSUALES**, el cual deberá pagarse en forma
5 mensual sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, y dicho pago podrá realizarse en efectivo o en la cuenta
6 bancaria que para el efecto designe LA ARRENDANTE lo cual es del conocimiento de LA ARRENDATARIA; c)
7 **SERVICIOS:** La totalidad del pago por los servicios de energía eléctrica, teléfonos, servicios de cable, Internet y otros,
8 serán por cuenta de LA ARRENDATARIA, quien se responsabiliza expresamente si por no atender oportunamente el
9 pago de cualquiera de ellos, éstos fueren suspendidos temporal o definitivamente, comprometiéndose a entregar
10 mensualmente a LA ARRENDANTE fotocopias de los recibos que acrediten dichos pagos y especialmente los últimos
11 recibos que comprueben dichos pagos cuando se desocupa los inmuebles al finalizar el contrato. d) **DESTINO:** LA
12 ARRENDATARIA destinará el inmueble, única y exclusivamente para la operación de la sede de la asociación que
13 representa, no pudiendo variar el destino, sin autorización previa, y siempre respetando en el uso las limitaciones que
14 posee la propiedad por poseer la categoría B dentro del Reglamento Para la Protección y Conservación del Centro
15 Histórico y Los Conjuntos Históricos de la Ciudad de Guatemala, debiendo encargarse LA ARRENDATARIA de presentar
16 la solicitudes selladas de recibidas e iniciadas las diligencias de las autorizaciones municipales y en todas las
17 instituciones relacionadas, por cuenta, riesgo y costo de ella misma, en los temas relacionados con el uso del bien,
18 debiendo enviarle por cualquier medio a LA ARRENDANTE copia de las solicitudes de autorizaciones legales y
19 administrativas correspondientes. e) **PROHIBICIONES:** A LA ARRENDATARIA le está prohibido mantener, depositar o
20 almacenar de cualquier forma, sustancias, artículos, productos y objetos de ilícita tenencia, inflamables, explosivos,
21 prohibidos y cualquiera que sea su naturaleza, no incluyendo equipo de cocina o restaurante, que atenten contra la
22 seguridad y salud de las personas y sus bienes, o que puedan deteriorar, destruir o poner en peligro el inmueble, así
23 como los prohibidos por la ley o destinar el inmueble arrendado para fines ilícitos, siendo responsable en todo caso de
24 los daños y perjuicios que por su culpa o negligencia o la de sus dependientes, empleados, clientes o visitantes se
25 ocasionen. f) **SUBARRENDAMIENTO y CESIÓN:** LA ARRENDANTE podrá ceder sus derechos sobre este contrato de

ABOGADO Y NOTARIO



26 arrendamiento, sin previo aviso, pero si ulterior notificación. LA ARRENDATARIA, tiene prohibición expresa de
27 subarrendar total o parcialmente el bien objeto del presente contrato. **g) INSPECCIONES POR LA ARRENDANTE: LA**
28 **ARRENDATARIA** autoriza a **LA ARRENDANTE** para que pueda inspeccionar previo aviso por escrito con una antelación
29 mínima de tres días, el inmueble cuando lo considere conveniente para constatar su estado. **h) HONORARIOS, GASTOS**
30 **E IMPUESTOS:** Todos los honorarios, gastos, recargos, costas e impuestos derivados de este contrato y su eventual
31 ejecución en caso de incumplimiento, son por cuenta de **LA ARRENDATARIA** o de quien incumpla el mismo. **i)**
32 **REPARACIONES:** Tanto las reparaciones locativas como las necesarias, correrán por cuenta de **LA ARRENDATARIA**.
33 **j) INCUMPLIMIENTO:** La falta de cumplimiento o la infracción de cualesquiera de las obligaciones asumidas por parte
34 de **LA ARRENDATARIA** o bien la falta de pago de cuatro o más mensualidades consecutivas por concepto de renta o
35 de servicios en la forma y plazo convenidos y aceptados por **LA ARRENDANTE**, dará derecho a ésta última, a dar por
36 vencido el plazo del presente contrato y exigir la desocupación del inmueble sin perjuicio del cobro de la o las rentas
37 dejadas de pagar más las demás por caer hasta el día en que se verifique la efectiva desocupación del inmueble. **LA**
38 **ARRENDANTE** podrá exigir en la vía legal correspondiente la desocupación del bien objeto del presente instrumento,
39 identificado en la cláusula primera del presente contrato y al cobro de las rentas adeudadas, para cuyo efecto **LA**
40 **ARRENDATARIA** acepta expresamente como buenas y exactas las cuentas que en relación al presente negocio se le
41 presenten y como líquido, exigible y de plazo vencido, el saldo que se le reclame, renunciando desde ya, a toda
42 contraprestación y contragarantía que en forma interpretativa pudiese corresponderle con respecto al presente
43 contrato. **LA ARRENDATARIA** para los efectos de incumplimiento de este contrato renuncia al fuero de su domicilio y
44 se somete a los Tribunales competentes del Departamento de Guatemala y señala como lugar para recibir
45 notificaciones, citaciones y/o emplazamientos, la sexta avenida dos guión sesenta y dos de la zona uno del municipio
46 de Guatemala, del departamento de Guatemala, Departamento de Guatemala y en caso de cambio, se obliga a ponerlo
47 en conocimiento por escrito a **LA ARRENDANTE** y si no lo hiciera así, acepta como válidas las que se le hagan en dicho
48 lugar. _____
49 **TERCERA:** Por advertencia del Infrescrito Notario, declara **JOSÉ ANTONIO VALDES MUÑOZ** en la calidad con la cual
50 actúa, que sobre el bien inmueble individualizado en la cláusula primera del presente instrumento, no pesan



№ 3 964871

TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

REGISTRO

№ 808956

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

comprometiéndose en todo caso al saneamiento de ley.

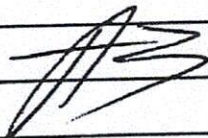
CUARTA: VENTA BIENES INMUEBLES. En caso de venta del bien inmueble objeto del presente contrato, el nuevo propietario, quedara obligado a respetar el plazo y condiciones del presente contrato de arrendamiento.

QUINTA: Por su parte declara **JEMNY MARÍA DÍAZ CALDERÓN**, en la calidad con la cual actúa, que en forma expresa acepta el arrendamiento que por presente acto se hace a favor de su representada. _____

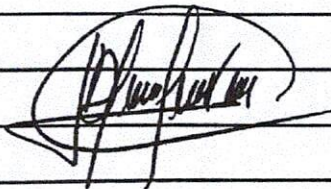
SEXTA: Conviene los otorgantes que desde ya queda rescindido, anulado o sin ningún efecto jurídico cualquier contrato, convenio, trato o acuerdo que hubieren tomado los otorgantes antes del presente instrumento, bajo el entendido de que este será el único documento y sus eventuales modificaciones o ampliaciones las que regirán su relación contractual.

SÉPTIMA: ACEPTACIÓN: Los comparecientes manifiestan que en la calidad con que actúan aceptan expresamente el presente contrato en todas y cada una de sus cláusulas. Yo, el Infrascrito Notario, **DOY FE: a)** de todo lo expuesto; **b)** de haber tenido a la vista la documentación relacionada; y **c)** de que por designación recaída en mí de íntegra lectura de todo lo escrito a los otorgantes, quienes bien impuestos de su contenido, objeto, validez, y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman juntamente con el Notario autorizante.

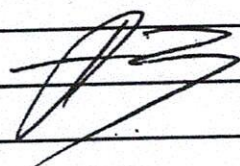
SAT
SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

17 

18

19 

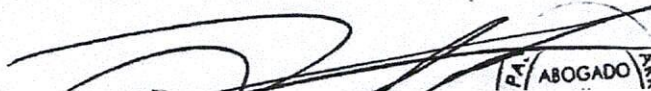
20

21 

22

23 *Quote n.:* 

24

25  P.A. ABOGADO A.R.

ES PRIMER TESTIMONIO, de la escritura pública número **VEINTIOCHO (28)**, autorizada por el infrascrito notario, en la ciudad de Guatemala, el día veintiuno de diciembre del año dos mil veintidós, y que para entregar a **INVERSIONES VALMUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, extendiendo, enumero, sello y firma en **CUATRO (4)** hojas de papel, de las cuales las tres primeras son en papel especial de fotocopia, las cuales son auténticas por haber sido tomadas a mi presencia de mi protocolo correspondiente al presente año dos mil veintidós, más la presente en papel Bond. Guatemala, veintitrés de diciembre del año dos mil veintidós.-

ANTE MÍ:

ANTE MÍ:



NOMBRAMIENTO PRESIDENTE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTANTE LEGAL
INVERSIONES VALMUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA

En la ciudad de Guatemala, el día veintidós de julio del año dos mil veintiuno. YO: JUAN PABLO LARA LAVARREDA, Notario, cuando son las diez horas treinta minutos, constituido en mi oficina profesional situada en la veintidós avenida B, cero guión once de la zona quince, de esta ciudad a requerimiento de JOSÉ ANTONIO VALDÉS MUÑOZ, quien es persona de mi anterior conocimiento, y quien ha solicitado de mis servicios notariales con el objeto de hacer constar su nombramiento como, **PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y REPRESENTANTE LEGAL**, de la entidad denominada **INVERSIONES VALMUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, de nombre comercial: **VALMUSA**, procediéndose para tal efecto de la manera siguiente: **PRIMERO:** El requirente pone a la vista del infrascrito Notario, el primer testimonio de la escritura pública número diez (10), autorizada en esta ciudad el día ocho de febrero del año mil novecientos noventa y nueve, por el Notario Salvador Bucaro Hurtarte y que contiene escritura constitutiva de la entidad relacionada. **SEGUNDO:** Asimismo, el requirente pone a la vista del infrascrito notario, el acta notarial de fecha veintiuno de julio del año dos mil veintiuno, autorizada en esta ciudad por el infrascrito notario, donde consta el acuerdo tomado en Asamblea General Ordinaria y Totalitaria de Accionistas, de la entidad antes relacionada, en la cual en el punto Tercero, en su parte conducente establece: **TERCERO:** Habiéndose sometido a la más completa discusión el punto relacionado de la agenda, se tomo la siguiente resolución: La Asamblea General Ordinaria Y Totalitaria de Accionistas, por unanimidad acuerdan: **A).** A partir de la presente fecha, se nombra en forma unánime y por un plazo de tres años, o hasta que el mismo sea sustituido por la Asamblea General de Accionistas, como **PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTANTE LEGAL** de la sociedad en juicio o fuera de él y para el uso de la denominación social, a **JOSÉ ANTONIO VALDÉS MUÑOZ**, quien además de las facultades especiales de representación judicial que comprende la Ley del Organismo Judicial y la escritura constitutiva, tendrán todas las que se requieren para representar a la entidad en su giro ordinario. Así mismo podrá representar ampliamente a la sociedad en el ámbito judicial y administrativo dentro del ámbito laboral, y judicial en general contando para ello con todas las facultades inherentes al cargo, especialmente las contenidas e incluidas en el artículo 190, 191 de la Ley del Organismo Judicial. Es entendido que aquellos actos o contratos distintos del giro de la sociedad que deban ser ejecutados por mandato de la Asamblea General de Accionistas, deberán estar comprendidos y autorizados en las actas respectivas. Se extenderá el nombramiento correspondiente, quedando desde ahora facultado en todo caso para gestionar y obtener en el Registro Mercantil la



inscripción de su nombramiento, así como para realizar en nombre de ésta, todas las gestiones que sean necesarias para el efecto. **B).** Cancelar el nombramiento anterior como Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal, a partir del presente momento, debiéndose inscribir la cancelación del mismo en el Registro Mercantil, facultando para ello a **JOSÉ ANTONIO VALDÉS MUÑOZ. TERCERO:** No habiendo nada más que hacer constar se da por terminada la presente acta en el mismo lugar y fecha de su inicio, cuando son las once horas con cinco minutos, acta que se encuentra escrita en una hoja de papel bond tamaño oficio en su anverso y reverso, adhiriéndosele a ella un timbre fiscal de cien quetzales. Para que sirva de legal nombramiento como **PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad **INVERSIONES VALMUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, de nombre comercial **VALMUSA**, a **JOSÉ ANTONIO VALDÉS MUÑOZ**, extendiendo, sello y firma. **DOY FE.**

ANTE MÍ:



No.97738



Razonamiento de Acta de fecha 22/07/2021

Autorizado por el notario: JUAN PABLO LARA LAVARREDA

Quedo inscrito en el Registro Mercantil:

JOSE ANTONIO VALDES MUÑOZ

Registro No.630507, Folio.547, Libro.781, DE Auxiliares de Comercio.

Como: **PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION Y REPRESENTANTE LEGAL**

De la Sociedad Denominada:

INVERSIONES VALMUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA

Inscrita en: Registro No.40294, Folio.424, Libro.133, de Sociedades Mercantiles.

Con fecha: 27/07/2021

Fecha de nombramiento: 21/07/2021

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

Expediente No. 67826-2021

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 27 de Julio de 2021

DAILIN MARLENI CAMO HERNANDEZ



Lic. César Augusto Sierra Mérida
Registrador Mercantil-Auxiliar

Registro Nacional de las Personas - Documento Personal de Identificación-DPI-

2234

NICHOLSON

APPELLIDO:

SEXO

NACIONALIDAD

FECHA DE NACIMIENTO



601

51231A



07SEP2012

LUGAR DE NACIMIENTO

VEGINOAD

NUMBER OF CPDAs

EXTENDED EN

NÚMERO DE SÉRIE

0000002501657



ESTADO CIVIL

FECHA DE VENCIMIENTO

06SEP2022

NAC.
L:352-1 F:34 P:476

IDGTM25142468590101C0101<<<189
6901176M2209069GTM<<9041221537
VALDES<<JOSE<<<<<<<<<<<<<<<<