

26 **NÚMERO CUATRO (04).** En la Ciudad de Guatemala, hoy quince de febrero
27 del dos mil dieciséis. **ANTE MI: BERTA MARÍA GUERRA MEJÍA DE**
28 **ANDRADE**, Notaria Pública, comparecen: Por una parte el Licenciado **MARIO**
29 **QUIÑONES AMÉZQUITA**, de ochenta y dos (82) años de edad, casado,
30 guatemalteco, Abogado y Notario, de este domicilio, persona de mi anterior
31 conocimiento y actúa en su calidad de Gerente y Representante Legal de la
32 entidad **INVERSIONES VASIL, SOCIEDAD ANÓNIMA**, según consta en su
33 nombramiento extendido con fecha ocho (8) de octubre del dos mil tres (2,013),
34 extendido por la Notaria María del Pilar Ogarrio Block, el cual se encuentra
35 inscrito en el Registro Mercantil General de la República bajo el número
36 doscientos once mil novecientos siete (211,907), folio ochocientos treinta y
37 seis (836), del libro ciento treinta y ocho (138) de Auxiliares de Comercio. Por la
38 otra parte comparece el señor **ROCCO LEONARDO DI CHIARA FLORES**, de
39 cuarenta y ocho (48) años de edad, casado, Programador de Sistemas, de este
40 domicilio, por no ser de mi conocimiento se identifica con Documento Personal
41 de Identificación (DPI) Código Único de Identificación CUI número dos mil
42 quinientos cuatro espacio ochenta y ocho mil cuatrocientos dieciocho espacio
43 mil ochocientos uno (2504 88418 1801) expedido por el Registro Nacional de las
44 Personas República de Guatemala. Con residencia en Once Avenida "A" trece
45 guión veinticinco, (11 Avenida "A" 13-25) zona cuatro (4) de Mixco, Municipio de
46 Guatemala, Condado El Naranjo, Condominio Encinos del Naranjo, Casa Once
47 (11). El señor **ROCCO LEONARDO DI CHIARA FLORES**, comparece en lo
48 personal y como propietario de la Empresa Mercantil **SISTEMAS DI**
49 **CHIARA**, inscrita en el Registro Mercantil General de la República el once (11)
50 de marzo de dos mil catorce (2014), bajo número ciento treinta y ocho mil

Berta M. de Andrade



REGISTRO

Nº 51264

QUINQUENIO
DE 2013 A 2017

cuatrocientos noventa y seis (138,496), folio trescientos ochenta y cinco (385)
del libro ciento siete (107) de Empresas Mercantiles. Yo, la Notaria DOY FE:
A) De haber tenido a la vista los documentos que han quedado relacionados,
inclusive la Patente de Comercio número doscientos cuarenta y dos mil
setecientos veintidós guión cero uno diagonal dos mil trece (242,722-01/2013);
B) De conocer al primero de los comparecientes, no así al señor Di Chiara
Flores, quien se identificó como quedo señalado; y C) Me aseguran ser de los
datos de identificación personal indicados, encontrarse en el libre ejercicio de
sus derechos civiles y que han convenido en celebrar **CONTRATO DE**
ARRENDAMIENTO contenido en las cláusulas siguientes: **PRIMERA:**
Manifiesta el Licenciado Mario Quiñones Amézquita, que la Sociedad que
Representa es propietaria de la fincas urbanas número doscientos siete, y
doscientos ocho (208), folios doscientos siete (207) y doscientos ocho (208)
ambas del libro ciento siete de Propiedad Horizontal de Guatemala, los
inmuebles están situados en la Sexta Calle cinco guión cuarenta y siete (6ª.
Calle 5-47) zona nueve (9) de esta ciudad de Guatemala, Primer Piso.
SEGUNDA: DEL ARRENDAMIENTO: A) Manifiesta el Representante de
Inversiones Vasil, Sociedad Anónima, en adelante llamada la Arrendante o
propietaria, que por medio del presente Instrumento Público hace constar el
ARRENDAMIENTO que la Sociedad que Representa, da al señor **ROCCO**
LEONARDO DI CHIARA FLORES, y a la empresa Mercantil **SISTEMAS DI**
CHIARA, el arrendamiento de dos locales situados en la parte norte del primer
piso del Edificio Vasil, consistentes: a) el que da a la entrada del Edificio Vasil,
con área de Setenta y uno punto sesenta y uno metros cuadrados (71.61 m2), y
el local que está dentro del Edificio Vasil, con área de ciento diecinueve punto

Scotto M. de Andrea



cincuenta y ocho metros cuadrados (119.58 m²), contruidos sobre la finca ya mencionada, y que está situada en Sexta Calle cinco guión cuarenta y siete (6^a. Calle 5-47) zona nueve (9) de esta ciudad. Cuenta con tres contadores de energía eléctrica números: a.i) R noventa y ocho mil setecientos sesenta y cinco (R 98765); a.ii) E cero mil ciento veintisiete (E 01127); y a.iii) B veinte mil setecientos dieciocho (B 20718); les corresponden dos parqueos situados en el sótano, marcados con los números once (11) y doce (12) los cuales están inscritos en el Registro General de la Propiedad bajo números: finca ciento noventa y dos (192) y ciento noventa y tres (193), folios ciento noventa y dos (192) y ciento noventa y tres (193) ambos del libro ciento siete (107) de Propiedad Horizontal de Guatemala. **B) EL PLAZO:** Plazo del arrendamiento será de **UN AÑO** prorrogable, que empezó el día Uno (1) de febrero del dos mil dieciséis (2,016), por lo que vencerá el treinta y uno (31) de enero del dos mil diecisiete (2,017). El plazo podrá prorrogarse por períodos iguales, con por lo menos un mes de anticipación al vencimiento del mismo, en cuyo caso deberá prorrogarse mediante cruce de cartas, que la arrendante deberá enviar al arrendatario, quince días antes del vencimiento del plazo. La arrendataria podrá manifestar su desacuerdo a la prórroga en la misma forma y dentro del mismo plazo. En caso de no existir antes del vencimiento del plazo una prórroga en los términos aquí establecidos el contrato se tendrá por vencido, debiendo desocupar el inmueble en forma inmediata, por lo que de ninguna manera se entenderá el contrato por prorrogado, por tiempo indefinido. **C) RENTA:** La renta se pacta: **Por SEIS MIL CINCUENTA QUETZALES (Q6,050.00)** que cubrirá los dos locales; La renta deberá pagarse mes a mes, por mes anticipado, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, dentro de los

REGISTRO

Nº 51265

QUINQUENIO
DE 2013 A 2017



1 primeros cinco días hábiles de cada mes calendario, en la dirección que es de
2 conocimiento del arrendatario. **INTERESES MORATORIOS:** En el caso de
3 atraso en el pago de la renta en las fechas pactadas en el presente contrato, la
4 parte arrendataria deberá pagar un interés correspondiente al uno por ciento
5 (1.00%) mensual que se calculará sobre los saldos que se adeuden. **C)**
6 **DESTINO ESPECÍFICO:** El destino del objeto del arrendamiento será única y
7 exclusivamente para su uso como oficinas. **D) PROHIBICIÓN DE**
8 **SUBARRENDAR Y CEDER:** La parte arrendataria no podrá subarrendar el
9 objeto del arrendamiento ni ceder, total ó parcialmente, sus derechos como
10 arrendataria, así como tampoco podrá autorizar a terceras personas el uso de
11 los locales arrendados para cualquier propósito. **E) MEJORAS:** La parte
12 Arrendataria no podrá introducir ninguna clase de mejoras en los locales objetos
13 del arrendamiento sin el previo, expreso y escrito consentimiento de la
14 Propietaria ó Arrendante. Todas las mejoras hechas quedarán a beneficio de los
15 locales, a menos que sean de fácil remoción sin menoscabo de los inmuebles.
16 En ningún caso serán abonables las mejoras que se queden a beneficio de los
17 locales, y la parte Arrendataria acepta y se obliga desde ya, a no reclamar suma
18 alguna en compensación de éstas. En todo caso la Propietaria podrá solicitar la
19 remoción de las mejoras que se hayan hecho sin su consentimiento, y, a costa
20 del Arrendatario. **F) CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELÉFONO:** El
21 pago del consumo de energía eléctrica, así como cualquier otro servicio
22 contratado será exclusiva obligación del arrendatario cubrirlo y finiquitarlo al
23 terminar la relación de arrendamiento. Si el arrendatario incumpliere con pagar y
24 mantener al día tanto las cuotas ordinarias como extraordinarias y excesos de
25 los servicios antes indicados y tuviese un mes de atraso, será causa suficiente

Para Guido Andre...



26 para que la Propietaria dé por terminado el plazo del presente contrato y pida la
27 inmediata desocupación de los dos locales, pero no obstante la arrendadora
28 podrá también optar por pedir y hacer efectivo el corte y/o retiro definitivo de
29 tales servicios, sin que ello disminuya en forma alguna la renta y sus demás
30 derechos. **G) OBLIGACIONES ESPECIFICAS DE LA PARTE**
31 **ARRENDATARIA:** Sin perjuicio de otras obligaciones que establece la Ley; y,
32 de las demás contenidas en este contrato, el arrendatario queda obligado a lo
33 siguiente: i) A responder por todo daño ó deterioro que se ocasionen a los dos
34 locales, sus instalaciones y accesorios, salvo los que se originen por vicios de
35 construcción o vicios ocultos; ii) A no llevar o mantener en los dos locales
36 objetos de comercio ilícito o prohibido y sustancias inflamables, corrosivas,
37 salitrosas, o explosivas que puedan poner ó pongan en peligro mediato ó
38 inmediato la seguridad de los mismos o del vecindario, ni a usarlos para fines
39 ilícitos o reñidos con la moral y buenas costumbres, cualquier mercadería que
40 no hubiese pagado Impuestos Aduanales o de cualquier otro tipo de mercadería
41 que se deposite en los dos locales, será responsabilidad del Arrendatario; iii) A
42 mantener en el buen estado en que recibe las instalaciones y demás bienes y
43 accesorios de que constan los dos locales, los que se obligan a devolver en las
44 mismas condiciones que los ha recibido, salvo el deterioro normal causado por
45 el prudente uso de ellos, así como a cuidar que los dos locales siempre tengan
46 una buena apariencia exterior. Por tanto, todos los gastos de reparaciones de
47 los daños ocasionados a los dos locales por su dolo o culpa. Los desperfectos
48 estructurales ó aquellos que sean de manutención ordinaria, serán por cuenta de
49 la Propietaria ó Arrendadora. **H) TERMINACIÓN DEL PLAZO DEL**
50 **CONTRATO:** La arrendante podrá dar por terminado el plazo de este contrato



PROTOCOLO

REGISTRO

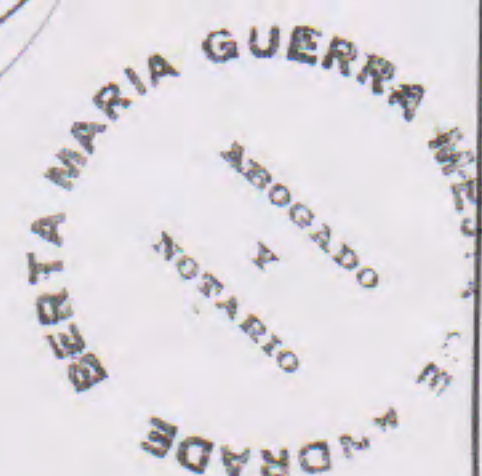
Nº 51266

QUINQUENIO
DE 2013 A 2017

1 en cualquier tiempo, por: i) la falta de pago de dos ó más de las rentas
2 mensuales anticipadas, ii) el incumplimiento total, parcial ó imperfecto de la
3 parte Arrendataria de cualquiera de las obligaciones que asume en este
4 contrato; iii) el acaecimiento de cualquiera de los supuestos contemplados
5 en el Artículo mil novecientos cuarenta (1940) del Código Civil, Decreto Ley
6 ciento seis (106). **TERCERA:** Efectos Procésales. El conocimiento y
7 resolución de los conflictos que surjan con motivo de este arrendamiento, serán
8 competencia exclusiva de los Tribunales de Justicia de esta ciudad de
9 Guatemala, renunciando la arrendataria otro fuero de competencia que pudiera
10 corresponderles, o que elija la Propietaria. Para efectos de cualquier
11 comunicación escrita, notificación ó citación que se derive ó sea necesaria para
12 dar cumplimiento a este contrato, la arrendataria señala como lugar para recibir
13 notificaciones y citaciones la dirección de los dos locales objetos del presente
14 contrato. Cualquier cambio de lugar para recibir notificaciones deberá hacerse
15 por escrito y dentro del perímetro de la ciudad capital, de lo contrario se tendrán
16 por bien hechas las notificaciones practicadas en los primeros lugares señalados
17 o donde elija la propietaria. **CUARTA: PAGO POR CONTINGENCIAS:** Con el
18 objeto de garantizar la devolución de los dos locales en las mismas condiciones
19 en las que fueron entregados, remoción de mejoras no autorizadas y para cubrir
20 los gastos de los servicios con que cuentan dichos inmuebles, el Arrendatario
21 deja la suma que ya había entregado a la Arrendante por cantidad de **SIETE MIL**
22 **TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE QUETZALES (Q.7,369.00)**, la cual le
23 será devuelta en un plazo no mayor de tres meses, después que entreguen las
24 llaves de los dos locales, y una vez que el arrendatario verifique que no exista
25 pago pendiente en cualesquiera de los servicios con que cuenta el inmueble, ó

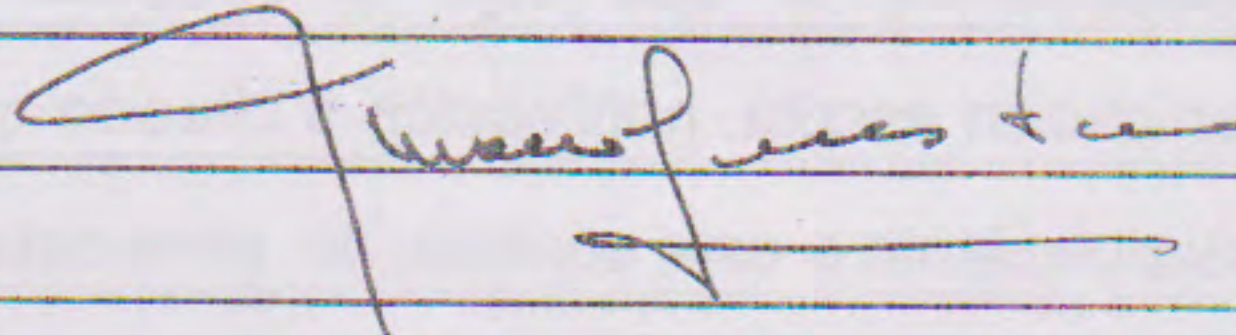
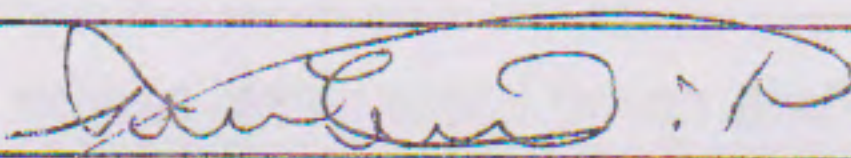


Berta María Guerra



gastos necesarios en los términos de este contrato. **QUINTA: ACEPTACIÓN**

ARRENDANTE Y ARRENDATARIA: Manifiestan los otorgantes que aceptan todas y cada una de las cláusulas que contiene el contrato de arrendamiento que por este acto celebran, en los términos expuestos. Yo, la Notaria Doy Fe: a) de todo lo expuesto; b) de haber tenido a la vista los documentos de representación antes indicados; c) que advertí a los otorgantes de las obligaciones de Ley, y efectos legales; y d) que les leí íntegramente lo escrito a los otorgantes; y bien enterados de su contenido, objeto, validez jurídica y demás efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman con la Notaria que autoriza. **DOY FE.**

Ante M:
Reate M. de Andrade

5

FIGURA

COPIA SIMPLE LEGALIZADA: de la Escritura Pública número **CUATRO (04)**, que autoricé en esta ciudad el día quince de febrero del año dos mil dieciséis, que para entregar al señor **"ROCCO LEONARDO DI CHIARA FLORES"** extiendo, numero, sello y firmo en cinco hojas de papel bond, de las cuales las primeras cuatro hojas fueron reproducidas de su escritura matriz y la quinta que es la presente. En la ciudad de Guatemala, el día diecisiete de febrero del año dos mil dieciséis.

Rocco Leonardo Di Chiara Flores

MARIA GUERRA MEJIA DE ANDRADE
NOTARIA
17 FEB 2016