



PROTOCOLO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. En la ciudad de

Guatemala, el cinco de octubre del dos mil veintiuno, ante mí,

, comparecen: A) En representación de la entidad **Via, Sociedad Anónima**, la señora

quien manifiesta ser de

guatemalteca, de este domicilio, quien se identifica con el Documento Personal de

Identificación (DPI) Código Único de Identificación (CUI) número:

extendido por el

Registro Nacional de las Personas (Renap), de la República de Guatemala, Centroamérica. La señora

, actúa

Via, Sociedad Anónima calidad que acredita con el acta notarial que contiene su

nombramiento autorizada en esta ciudad el por la Notaria

, el que quedo inscrito en el Registro Mercantil General de la

República al número:), folio:

del libro de Auxiliares de Comercio, a

quien en el transcurso de este instrumento se le denominará **LA ENTIDAD ARRENDADORA** o **LA**

PARTE ARRENDADORA; B) Por la otra, la **EMBAJADA DE CHILE EN GUATEMALA**, representada

legalmente por el señor **JAVIER ANDRÉS BECKER MARSHALL**, en su calidad de Embajador de la

República de Chile, en la República de Guatemala, quien manifiesta ser de chileno,

diplomático, con domicilio en la ciudad de Santiago de Chile, República de Chile, y de paso por esta

ciudad, quien se identifica con el Pasaporte Diplomático Número extendido por el

Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile, el veinte de febrero del dos mil diecisiete,

; quien acredita su calidad de Embajador de la

República de Chile, por medio del Decreto de nombramiento número doscientos catorce (214), de

fecha nueve de julio del dos mil dieciocho, emitido por el Ministerio de Relaciones Exteriores de la

República de Chile.- Doy fe: a) Que he tenido a la vista la documentación relacionada y que las

[Redacted signature area]



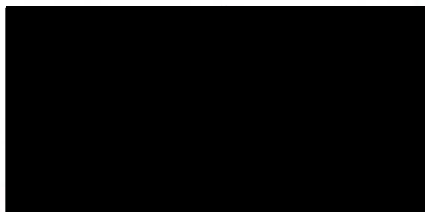
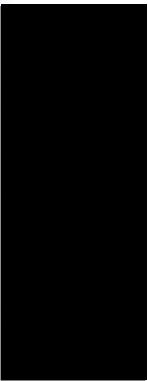
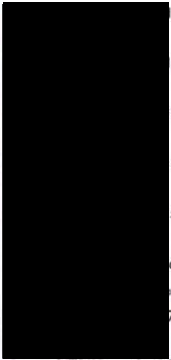
26 representaciones que se ejercitan son suficientes de conformidad con la ley y a mi juicio para la
27 celebración del presente acto, b) Que asegurándome los comparecientes ser de las generales indica-
28 das, así como de hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, celebran **CONTRATO DE**
29 **ARRENDAMIENTO**, contenido en las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** Identificación: la señora
30 [REDACTED], en la calidad con que actúa, en adelante denominada indistintamente
31 "La Entidad Arrendadora", manifiesta: Que ha mantenido con la EMBAJADA DE CHILE EN
32 GUATEMALA, un contrato de arrendamiento por medio de las escrituras públicas números: [REDACTED]
33 [REDACTED] autorizada el diecisiete de junio dos mil once, ampliada por la número
34 veinticuatro de febrero de dos mil doce, y b) [REDACTED] s autorizada el veintiocho de febrero de dos
35 mil veinte, todas por la notaria [REDACTED], contratos que las partes
36 manifiestan han sido terminados, declarando la señora [REDACTED] en la calidad
37 con que actúa, que otorga a favor de la EMBAJADA DE CHILE EN GUATEMALA, el más amplio, total
38 y eficaz finiquito, por el cumplimiento exacto de sus obligaciones contractuales a la fecha. Sigue
39 manifestando la señora [REDACTED] en la calidad con que actúa: a) que su
40 representada es única y legítima propietaria de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad
41 al número: [REDACTED]), folio: [REDACTED] del libro:
42 [REDACTED] de Guatemala, consistente en un inmueble, ubicado en la
43 tercera avenida catorce guion treinta y tres, zona catorce (14), de esta ciudad; y b) que sobre este
44 inmueble no pesa ningún gravamen anotación o limitación alguna que afecte los derechos de la
45 entidad arrendataria, a excepción de un contrato de arrendamiento inscrito en su inscripción número:
46 [REDACTED], advertida por la notaria de la responsabilidad en que incurre de no ser cierto
47 lo declarado. Inmueble que por este acto da en arrendamiento a la Embajada de Chile en Guatemala,
48 representada legalmente por el Embajador en la República de Guatemala señor **JAVIER ANDRÉS**
49 **BECKER MARSHALL**, quien en adelante se le denomina indistintamente "LA ARRENDATARIA", de
50 conformidad con las cláusulas siguientes: **SEGUNDA: Plazo:** El plazo del contrato de arrendamiento



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

PROTOCOLO

1 es de cinco años (5) contado a partir del primero de julio de dos mil veintiuno, en consecuencia,
2 vencerá el treinta de junio del año dos mil veintiséis. Dicho plazo se prorrogará por períodos
3 subsiguientes de igual o menor duración, mediante la suscripción de un nuevo contrato con la Entidad
4 Arrendadora, por lo menos, con dos meses de anticipación al vencimiento del mismo, en el que
5 deberán estipularse las nuevas condiciones que estarán vigentes para el nuevo período. Si alguna de
6 las partes no deseara prorrogar el presente contrato, deberá comunicar por escrito dicha intención
7 mediante carta, con, a lo menos, sesenta (60) días de anticipación al vencimiento del plazo original
8 del contrato o su renovación. En caso que la Entidad Arrendadora recibiera rentas por períodos poste-
9 riores al vencimiento del contrato, sin el cruce de cartas referido, el plazo se entenderá prorrogado
10 únicamente por el término que cubran dichas rentas, pudiendo La Entidad Arrendadora dar por
1 terminado el contrato y exigir la desocupación a menos que se celebre un nuevo contrato. Si por
2 cualquier causa La Arrendataria desocupara el inmueble antes del vencimiento del plazo original o de
3 cualquiera de sus prórrogas, deberá dar aviso a La Entidad Arrendadora por lo menos con dos meses
4 de anticipación a la desocupación del mismo, permitiendo que personas autorizadas por La Entidad
5 Arrendadora visiten el inmueble para un futuro Arrendamiento. **CLAUSULA DIPLOMATICA:** La
6 Arrendataria estará facultada para poner término anticipado al presente contrato mediante comunicación
7 escrita a la arrendadora con ese fin y con por lo menos treinta (30) días anteriores a la fecha en que
8 surtirá sus efectos, cuando por razones de índole institucional del país acreditante, motivos de seguridad
9 o fuerza mayor, o por término de relaciones diplomáticas o consulares entre la República de Guatemala
10 y la República de Chile, debiere cerrarse la Embajada de Chile en esta Ciudad de Guatemala. En dicho
11 evento, La Arrendataria solo deberá pagar la renta correspondiente hasta el último día de uso efectivo
12 del inmueble, sin que La Arrendadora tenga derecho a indemnización alguna por cese anticipado del
13 plazo del presente contrato. Si existieren rentas pagadas con anticipación, la Arrendadora deberá
14 restituir aquellas que corresponden a mensualidades posteriores a la fecha en que va operar dicho
15 término anticipado. **TERCERA: Renta :** La Arrendataria pagará en concepto de renta mensual por el





26 inmueble la cantidad **de tres mil ochocientos cincuenta y ocho dólares de los Estados Unidos**
27 **de América (U.\$ 3,858.00)**, hasta el treinta de junio de dos mil veinticuatro; a partir del primero de
28 julio de dos mil veinticuatro la renta tendrá un incremento del cinco por ciento (5%) anual, suma que
29 no incluye el impuesto al valor agregado (IVA), en virtud de que la Arrendataria por ser una Misión
30 Diplomática, no se encuentra afecta a dicho impuesto, por lo que se entregará a la entidad
31 Arrendadora el comprobante de la exoneración correspondiente.- Las partes acuerdan que La
32 Arrendataria pagará la renta en dólares de los Estados Unidos de América, sin necesidad de cobro ni
33 requerimiento en [REDACTED] [REDACTED]
34 [REDACTED], o en cualquier otro lugar que La
35 Entidad Arrendadora le indique por escrito, en forma mensual y anticipada, dentro de los primeros
36 cinco días de cada mes calendario. Pactan las partes que el incumplimiento de La Arrendataria en
37 el pago puntual de una sola de las rentas mensuales pactadas, dará derecho a La Arrendadora a dar
38 por vencido anticipadamente el plazo y dar por terminado el Arrendamiento y a pedir la inmediata
39 desocupación del inmueble.- **CUARTA: Garantía:** En concepto de **Garantía**, La Arrendataria entrego
40 a La Entidad Arrendadora, la suma de **tres mil quinientos dólares de los Estados Unidos de**
41 **América (U.\$ 3,500.00)**, monto que tiene recibo la señora [REDACTED], en la
42 calidad con que actúa; dicho monto ha sido entregado en calidad de depósito para garantizar los
43 gastos que más adelante se detallan, relacionados con el arrendamiento. El importe de dicha suma
44 se entiende que es a cuenta de la liquidación que resulte por desperfectos u obligaciones por
45 consumo de energía eléctrica, teléfono o de cualquier otro servicio no pagado por La Arrendataria,
46 quien en todo caso deberá pagar íntegramente el saldo deudor. Ante esta situación, La Arrendadora
47 deberá reintegrar su totalidad, si al momento de la liquidación de las cuentas, no existieren saldos
48 pendientes de pago. La garantía se incrementará en un cinco (5%) por ciento por cuenta de La
49 Arrendataria cada vez que se incremente ese u otro porcentaje de la renta mensual en caso que se
50 prorrogue el plazo del presente contrato. De esta forma, el proceso de incremento de la garantía



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

PROTOCOLO

1 operará coordinadamente con el reajuste de la renta mensual pactada, conforme a lo establecido en

2 la cláusula tercera. La Entidad Arrendadora devolverá a La Arrendataria el importe de la suma

3 depositada o, en su caso, el saldo correspondiente, si lo hubiere, después de transcurridos sesenta

4 días a partir de la fecha de la devolución del inmueble, o en el momento en que todas las cuentas

5 estén debidamente pagadas, en el entendido de que tal cantidad no devengará interés alguno. La

6 Arrendataria se obliga a pagar los servicios referidos y sus excesos o llamadas internacionales

7 directamente a las oficinas que prestan dichos servicios. Asimismo, se hace responsable de pagar

8 cualquiera de los desperfectos u obligaciones, que tenga el inmueble causados por su descuido,

9 negligencia o el uso indebido del mismo. **QUINTA: Destino:** La Arrendataria destinará el inmueble

10 únicamente para la instalación de las oficinas de la sede diplomática de la República de Chile, no

11 pudiendo darle un destino diferente al pactado, sin el consentimiento previo y por escrito de La

12 Entidad Arrendadora. **SEXTA: Condiciones del Inmueble:** a) La parte arrendataria declara recibir el

13 inmueble objeto de este contrato en perfectas condiciones de habitabilidad, conservación y limpieza,

14 obligándose a devolverlo en las mismas condiciones al finalizar el contrato, sin más deterioro que el

15 ocasionado por el uso y el goce legítimos y prudentes del inmueble, siendo por su cuenta cualquier

16 desperfecto que se ocasionare al mismo, tal como vidrios rotos, daños a tuberías de agua, red

17 eléctrica, drenajes, pintura y otras similares imputables a La Arrendataria. b) El inmueble se entrega

18 completamente pintado y con sus puertas, pisos y closets barnizados. C) Las partes convienen que

19 será obligación de La Arrendataria cada dos años y medio darle mantención de pintura y barnizado a

20 su costo. El inmueble cuenta con los servicios siguientes: a) telefónico por medio del servicio número

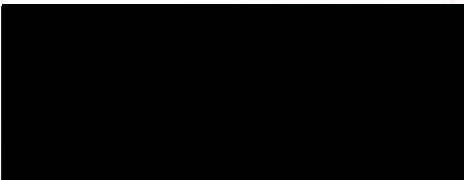
21 [Redacted]

22 [Redacted], de la empresa Telgua de Guatemala; b) servicio de agua por

23 medio del contador número [Redacted], de la Empresa

24 Municipal de agua Empagua; c) servicio de energía eléctrica por medio del contador: [Redacted]

25 [Redacted], de la Empresa Eléctrica de Guatemala, Sociedad Anónima; de los que se





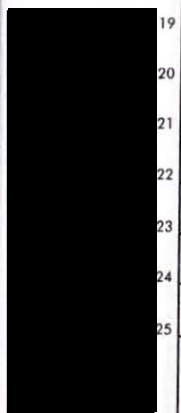
26 entregaron las fotocopias de los recibos de los consumos debidamente pagados, en su oportunidad al
27 mes de mayo de dos mil once; d) doce controles remoto para la apertura del portón del
28 estacionamiento de vehiculos; y e) Todas las llaves del inmuebles dado en arrendamiento.-
29 **SÉPTIMA: Mejoras:** La Entidad Arrendadora autoriza a La Arrendataria para que haga en el inmueble
30 las mejoras o cambios que desee, obligándose en todo caso a devolver el inmueble en el estado en
31 que lo recibió según lo pactado en el presente contrato. Sin embargo, para el caso que se
32 introdujeran, previa autorización del arrendador, mejoras útiles y/o locativas en el inmueble, vale
33 decir, aquellas que se vincularan con un mejor uso del mismo o que la legislación o costumbre local
34 hacen de cargo de la arrendataria, al término del contrato de arrendamiento La Arrendataria podrá
35 separar y llevarse los materiales que conforman la mejora, siempre que no se cause detrimento en la
36 propiedad arrendada, o bien pueden quedar éstas a favor de La Arrendadora, siempre que se abone
37 a La Arrendataria el valor de los materiales utilizados considerándolos en forma separada. **OCTAVA:**
38 **Subarrendamiento:** La Arrendataria no podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto del
39 presente contrato. En cualquier caso, La Arrendataria será responsable del total cumplimiento del
40 presente contrato cuyo contenido subsistirá en todas sus cláusulas hasta la efectiva entrega del
41 inmueble a satisfacción de La Entidad Arrendadora. **NOVENA: Prohibiciones:** La Arrendataria se
42 obliga a no depositar o mantener en el inmueble substancias explosivas, corrosivas, salitrosas o infla-
43 mables, que puedan ser perjudiciales. La Arrendataria será responsable de los daños y perjuicios que
44 se ocasionaren por su culpa, en caso de siniestro o deterioro. **DECIMA: Terminación y Rescisión**
45 **del Arrendamiento:** El incumplimiento por parte de La Arrendataria de cualquiera de las
46 obligaciones que se convienen en este contrato, el notorio descuido del uso del inmueble, si la
47 Arrendataria ocasionare molestias o no respetara a los vecinos, y la falta de pago de una sola de las
48 rentas en la forma y época convenidas aquí, dará derecho a La Entidad Arrendadora a dar por
49 vencido el plazo, pedir la desocupación del inmueble y reclamar judicialmente las rentas que se
50 adeudaren hasta la total desocupación del mismo y cualquier otro pago pendiente. Adicionalmente se



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

PROTOCOLO

1 podrá poner término al contrato en cualquier momento por mutuo acuerdo entre las partes, en las
2 condiciones que libremente pactaren. No obstante, lo anterior, este cese no podrá dar origen a
3 indemnización para ninguna de las partes. Asimismo, las partes están facultadas para poner término
4 unilateralmente al contrato en cualquier momento, sin expresión de causa, por escrito con noventa
5 días (90) de anticipación a la desocupación. En tal evento, La arrendataria sólo deberá pagar la renta
6 que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble, sin que la arrendadora tenga
7 derecho a indemnización alguna por la terminación anticipada del plazo del contrato de
8 arrendamiento. Si existieren rentas pagadas por anticipado, La arrendadora deberá restituir aquellas
9 que correspondan a rentas posteriores a la fecha de la finalización anticipada del Contrato. **DÉCIMA**
10 **PRIMERA:** Pactos Accesorios: Para los efectos de sus obligaciones, la arrendataria: a) Renuncia a
11 todo cobro o requerimiento; b) Se somete expresamente a los tribunales ordinarios del departamento
12 de Guatemala que sean competentes; c) Acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que
13 acerca de este contrato forme y le presente la Arrendadora; y reconoce que las cuentas que se le
14 presenten serán de acuerdo a las facturas emitidas, quedando como saldo deudor reclamable
15 aquellos montos que no hubiesen sido pagados en su oportunidad, y como líquido y exigible y de
16 plazo vencido el saldo que se le exija, sin perjuicio de poder informar a la Arrendadora los errores de
17 cálculo o de otro tipo que pudieren haberse cometido. Si las partes no logran llegar a un acuerdo, el
18 asunto será remitido a la decisión de los tribunales señalados en el literal anterior; d) Señala dirección
19 del inmueble arrendado como lugar para recibir las notificaciones; aceptando como válidas y
20 legalmente bien hechas las que en dicho lugar se le hagan y practiquen; salvo que oportunamente de
21 aviso por escrito a La Arrendadora de su cambio o dirección para ser notificada; e) Las partes
22 convienen en que los gastos de esta escritura, así como los de la cobranza e inscripción en el
23 Registro General de la Propiedad serán por cuenta de La Arrendataria. **DÉCIMA SEGUNDA:** A pesar
24 de cualquier disposición en contrario explícita o implícita en este contrato de arrendamiento, no se
25 considerará que el ESTADO DE CHILE como Arrendataria, al celebrar este contrato con La





26 Arrendadora, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado soberano con
27 una Embajada en la República de Guatemala, de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes de
28 dicho país. *Conformidad General: En los términos relacionados, los comparecientes en las calidades
29 con que actúan aceptan el contenido integro del presente contrato; Yo la Notaria, hago constar: a)
30 Que tuve a la vista toda la documentación relacionada y en especial el título de propiedad del
31 inmueble dado en arrendamiento, consistente en certificación de Registro; b) que advertí a los
32 otorgantes sobre sus derechos y obligaciones del presente contrato así como de la obligación de su
33 inscripción en el Registro General de la Propiedad, habiéndoles leído íntegramente lo escrito a los
34 mismos, quienes bien enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican,
35 aceptan y firman. Doy fe de todo lo expuesto.

36
37
38
39 [Redacted signature area]

40 [Redacted signature area]

41 [Redacted signature area]

42 [Redacted signature area]

43 [Redacted signature area]

44 [Redacted signature area]

45 [Redacted signature area]

46 [Redacted signature area]

47 [Redacted signature area]

48 [Redacted signature area]

49 [Redacted signature area]

50 [Redacted signature area]

COPIA LEGALIZADA [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]