

0072014

R

26 NUMERO TRES (03).- En la ciudad de Guatemala, el cinco de enero de dos mil dieciocho, ante mí:

27 SONIA ELIZABETH HERNANDEZ GUERRA, Notario en ejercicio, comparecen: Por una parte, el

28 Ingeniero JUAN FERNANDO MENA BOUSCAYROL, quien me manifiesta ser de cuarenta y nueve años

29 de edad, casado, Ingeniero Químico, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con Documento

30 Personal de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI), numero dos mil cuatrocientos

31 veinticuatro espacio cincuenta mil ocho espacio cero ciento uno (2424 50008 0101) extendido en el

32 Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, Centroamérica; actúa en su calidad de

33 Gerente General y Representante Legal de la entidad denominada **INVERMEDICS, SOCIEDAD**

34 **ANONIMA**, calidad que acredita con su nombramiento contenido en Acta Notarial de fecha catorce de

35 abril de dos mil quince, autorizada en esta ciudad por la Notario Brenda Lissette Lambour Figueroa,

36 debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la República, al número cuatrocientos cuarenta

37 y ocho mil doscientos ocho (448208), folio seiscientos cincuenta y uno (651), del libro trescientos

38 setenta y cinco (375) de Auxiliares de Comercio, documento que tengo a la vista, y que en su parte

39 conducente, transcribe la parte conducente de la Escritura Pública de Constitución de la Sociedad en

40 referencia a las Funciones como Gerente General y Representante Legal y que literalmente dice: "...

41 SEPTIMO: ... 7.3.1 ... corresponderá al Gerente General, lo siguiente: Representar Legalmente a la

42 Sociedad en juicio y fuera de el, usar la denominación social de la misma, para la cual podrá vender,

43 permutar, enajenar, disponer, transigir y arrendar los bienes sociales; ...". De conformidad con la ley y

44 a mi juicio, la representación que se ejercita es suficiente para la celebración de este acto; y a quién para

45 efectos del presente contrato se le denominará **LA SUBARRENDANTE**; y por la otra, la Señorita

46 **MARIA GABRIELA LIMA SAMAYOA**, quién me manifiesta ser de treinta y cinco años de edad, soltera,

47 guatemalteca, secretaria, de este domicilio, se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI),

48 con Código Único de Identificación (CUI), numero dos mil seiscientos ochenta espacio cincuenta y siete

49 mil quinientos setenta y cinco espacio cero ciento uno (2680 57575 0101) extendido en el Registro

50 Nacional de las Personas de la República de Guatemala, Centroamérica; quien comparece en su calidad


Sonia Elizabeth Hernández Guerra
ABOGADO Y NOTARIO



PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 82022

QUINQUENIO
DE 2013 A 2017



1 de Presidente del Consejo Directivo y Representante Legal de la entidad denominada **FUNDACIÓN**
2 **GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA**, la cual podrá abreviarse -
3 **FUNDAORTO**-, calidad que acredita con su nombramiento contenido en Acta Notarial de fecha seis de
4 diciembre de dos mil diecisiete, autorizada en esta ciudad por la Notaria Sonia Elizabeth Hernández
5 Guerra, debidamente inscrito en el Registro de las Personas Jurídicas, bajo la partida número , número
6 cuatrocientos noventa y dos (492), folio cuatrocientos noventa y dos (492) del libro cuarenta y siete (47)
7 de Nombramientos, entidad que podrá ser denominada simplemente **LA SUBARRENDATARIA**; las
8 representaciones que se ejercitan y los documentos que tengo a la vista, de conformidad con la ley y a mi
9 juicio son suficientes para la celebración de este acto. **DOY FE**: a) que los comparecientes me aseguran
10 ser de las generales antes indicadas y encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles; b)
11 de haber tenido a la vista los documentos de identificación personal de los comparecientes, así como
12 los documentos que acreditan la calidad con que actúan los comparecientes y c) que por el presente
13 instrumento otorgan **CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO**, contenido en las siguientes cláusulas:
14 **PRIMERA. ANTECEDENTES.** El Señor **JUAN FERNANDO MENA BOUSCAYROL**, en la calidad con
15 que actúa, declara bajo juramento de ley y bien impuesto por la Infrascrita Notario de las penas y
16 responsabilidades inherentes al delito de perjurio, que mediante escritura pública número trece,
17 autorizada en esta ciudad el treinta de junio de dos mil tres, por el Notario Rafael Alfonso Arcia
18 Rodríguez, le fue dado en arrendamiento a su representada la **FINCA TRES MIL NOVECIENTOS**
19 **OCHENTA Y CUATRO (3984) FOLIO CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO (484) DEL LIBRO**
20 **VEINTIOCHO E (28E) DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE GUATEMALA**, bien inmueble identificado
21 como clínica número **un mil quinientos diez (1510)** del Edificio Multimédica Vista Hermosa, el
22 cual goza de un derecho de Parqueo, los cuales se encuentran ubicados en la segunda calle veinticinco
23 guión diecinueve, zona quince, Vista Hermosa I, de esta ciudad; con facultad expresa para subarrendar.
24 **SEGUNDA. DEL SUBARRENDAMIENTO.** Continúa manifestando la **SUBARRENDANTE** que por el
25 presente acto da en subarrendamiento a la entidad **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE**

Sonia Elizabeth Hernández Guerra
Sonia Elizabeth Hernández Guerra
ABOGADO Y NOTARIO



26 **CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA**, la cual podrá abreviarse **-FUNDAORTO-**, el inmueble antes
27 relacionado, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al mismo. **TERCERA. DESTINO.**
28 El inmueble objeto de este subarrendamiento será utilizado exclusivamente para uso administrativo y
29 para el ejercicio profesional de la medicina a través de los profesionales que la entidad **FUNDACIÓN**
30 **GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA**, la cual podrá abreviarse -
31 **FUNDAORTO-**, contrate; y cualquier otro destino que quisiera dársele al inmueble objeto de este
32 contrato tendrá que ser autorizado previamente por la **SUBARRENDANTE** en forma escrita. **CUARTA.**
33 **PLAZO.** El plazo del subarrendamiento es de **UN AÑO**, el cual empezó a correr el día uno de enero de
34 dos mil dieciocho y terminará el último día del mes de diciembre de dos mil dieciocho. El plazo del
35 presente contrato podrá ser prorrogado por consentimiento de ambas partes, por medio de
36 celebración de un nuevo contrato en escritura pública. Al finalizar el plazo del presente
37 subarrendamiento, **LA SUBARRENDATARIA** deberá desocupar el inmueble, salvo que se otorgue
38 nuevo contrato. Si **LA SUBARRENDATARIA** no desocupa el inmueble, desde ya se conviene que la
39 renta mensual a aplicar será incrementada en un **CINCO POR CIENTO (5%) ANUAL**, más el Impuesto
40 al Valor Agregado (IVA) que dicha suma cause. En caso no se proceda en la forma acá convenida, esta
41 circunstancia se tendrá como una respuesta negativa a la prórroga del plazo del mismo. Para los efectos
42 de prórroga del plazo del presente contrato, si no se establece por escrito la nueva renta y el nuevo plazo
43 del nuevo contrato y ambas partes cumplen una con pagar el mes a correr y la otra con recibirlo, el plazo
44 se considerará prorrogado exclusivamente por un mes más. **LA SUBARRENDANTE y LA**
45 **SUBARRENDATARIA** convienen expresamente que, en ningún caso, el plazo del presente contrato
46 podrá entenderse como INDEFINIDO. En todo caso, cualquiera de las partes podrá dar por terminado
47 anticipadamente este contrato, dando aviso por escrito a la otra parte con por lo menos sesenta días de
48 antelación. Si **LA SUBARRENDATARIA** no cumpliera con dar dicho aviso, deberá pagar a la
49 **SUBARRENDANTE** en concepto de indemnización el equivalente a un mes de renta. Dicha
50 indemnización deberá cancelarla quince días antes de desocupar la clínica. **QUINTA. RENTA Y**



Nº B 0072016

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 82023

QUINQUENIO
DE 2013 A 2017



1 **FORMA DE PAGO. RENTA.** En concepto de renta por la clínica un mil quinientos diez, ya relacionada,
2 la **SUBARRENDATARIA** pagará mensualmente la suma de **SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y**
3 **CINTO QUETZALES CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS (Q.7,875.57)**, incluyendo el impuesto al
4 Valor Agregado - IVA- que dicha suma genere, por la clínica identificada con el número un mil
5 quinientos diez (1510) y por derecho de Parqueo, el monto de **OCHOCIENTOS QUETZALES**
6 **(Q.800.00)**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado -IVA-. Así mismo, deberá pagar la cuota de
7 mantenimiento, cuyo monto es de **DOS MIL QUETZALES (Q.2,000.00)** mensuales, incluyendo el
8 impuesto al Valor Agregado -IVA-. En caso se acuerde por la administración del Edificio Multimédica
9 vista Hermosa, o la asociación de propietarios, un incremento en la cuota de mantenimiento, este
10 incremento deberá ser pagado también por la **SUBARRENDATARIA**. **FORMA DE PAGO:** La renta se
11 pagará mensualmente en forma anticipada, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, en el propio
12 inmueble objeto del presente contrato, durante los primeros cinco días de cada mes que dure el plazo
13 del mismo. **SIXTA. DEL FONDO DE GARANTIA.** El Ingeniero **JUAN FERNANDO MENA**
14 **BOUSCAYROL** en la calidad con que actúa, manifiesta que su representada ha recibido la suma
15 equivalente en quetzales a **UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**
16 **(US\$.1,000.00)** en concepto de fondo de garantía, suma que garantizará cualquier daño que tuviera el
17 inmueble identificado como clínica un mil quinientos diez (1510), a la finalización de este contrato,
18 cuotas pendientes de energía eléctrica, agua, teléfono (cuota de llamadas nacionales y extranjeras), cable
19 y cualquier otro servicio de que goce el inmueble. Dicho fondo de garantía se le devolverá a **LA**
20 **SUBARRENDATARIA**, tres meses después de terminar el plazo del contrato, o en el momento en que
21 **LA SUBARRENDATARIA** entregue a la **SUBARRENDAANTE** los recibos debidamente cancelados que
22 acrediten el pago de los servicios que goza el inmueble o las constancias emitidas por las empresas que
23 correspondan que acrediten que dichos servicios no fueron usados durante el plazo de ocupación del
24 inmueble, en ambos casos hasta el día de la efectiva entrega del mismo a satisfacción de la
25 **SUBARRENDAANTE**. El fondo de garantía quedará a favor de la **SUBARRENDAANTE**, si por cualquier

Sonia Elizabet Hernández Guerra
Sonia Elizabet Hernández Guerra
ABOGADO Y NOTARIO



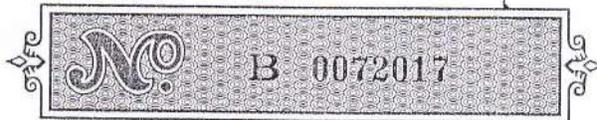
26 circunstancia **LA SUBARRENDATARIA** diera por terminado el presente contrato antes del vencimiento
27 del plazo original o cualquiera de sus prórrogas. Es convenido expresamente por los contratantes que el
28 monto acá relacionado está destinado específicamente a los conceptos relacionados en esta cláusula, y
29 por tanto, en ningún caso podrá acreditarse el mismo a renta alguna pendiente de pago por parte de **LA**
30 **SUBARRENDATARIA**. Expone la **SUBARRENDANTE** que también recibió la cantidad de **quinientos**
31 **quetzales (Q 500.00)** en concepto de fondo de garantía por el dispositivo para ingreso a un parqueo
32 indistinto dentro del Edificio Multimédica Vista Hermosa, dispositivo que deberá devolver en el mismo
33 estado que lo recibe salvo el desgaste por el uso prudente del mismo. **SEPTIMA. PROHIBICIONES.** Se
34 prohíbe a la **SUBARRENDATARIA: A)** Subarrendar, gravar, ceder o enajenar total o parcialmente el
35 inmueble objeto de este contrato; **B)** Dar al inmueble un uso distinto al consignado en el presente
36 contrato; y **C)** Depositar o tener en el inmueble sustancias corrosivas, inflamables, tóxicas o salitrosas,
37 así como bienes, objetos y materias de cualquier género de ilícito comercio que pudieran significar
38 inminente o paulatino peligro de destrucción o indisposición del mismo. **OCTAVA. MEJORAS. LA**
39 **SUBARRENDATARIA** podrá hacer mejoras que no alteren los acabados y la estructura del inmueble
40 objeto de este subarrendamiento, contando en todo caso con la autorización expresa y por escrito de la
41 **SUBARRENDANTE**. Las mejoras que se realicen en el inmueble podrán separarse del mismo, siempre
42 que no menoscaben o dañen la estructura o acabados del inmueble. **NOVENA. ENERGIA ELECTRICA,**
43 **AGUA, CABLE, INTERNET, MANTENIMIENTO Y CUALQUIER OTRO SERVICIO.** Las cuotas ordinarias
44 y excesos de energía eléctrica, agua, cable, internet, mantenimiento y cualquier otro servicio de que
45 goce el inmueble, a partir del inicio de este subarrendamiento, serán por cuenta de **LA**
46 **SUBARRENDATARIA.** **LASUBARRENDATARIA** cubrirá las cuotas de mantenimiento que
47 fije la Junta Directiva o el Administrador del Condominio donde se encuentra ubicado el
48 inmueble. **DECIMA. OTRAS CONDICIONES.** **LA SUBARRENDATARIA** se compromete a: a) no
49 utilizar el inmueble para fines distintos de los convenidos en este contrato; b) responder por los riesgos
50 y responsabilidades relativos al uso del inmueble subarrendado, así como por los daños y perjuicios que



En 5 hojas

4

8



PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 82024

QUINQUENIO DE 2013 A 2017

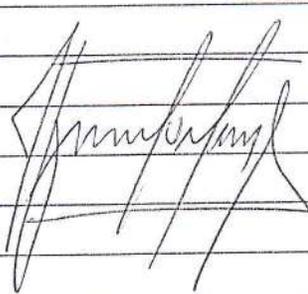


1 se causen al mismo o a terceros por causas directamente imputables a **LA SUBARRENDATARIA**,
2 empleados, dependientes, familiares de los anteriores, clientes, y los que ocasionen terceras personas
3 directa o indirectamente vinculados con la Subarrendataria; c) A devolver el inmueble objeto de este
4 contrato en el estado en el que lo recibe a entera satisfacción de **LA SUBARRENDADE**; y d) Aceptar y
5 cumplir el Reglamento de Copropiedad de Administración del Condominio donde se ubica el inmueble,
6 así como las normas y disposiciones que dicte la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva o el
7 Administrador del Condominio. **LA SUBARRENDADE** se compromete a efectuar las reparaciones
8 necesarias, principalmente las relativas a goteras y filtraciones de agua en las paredes y el piso. **DECIMA**
9 **PRIMERA. INCUMPLIMIENTO.** La falta de pago de una de las mensualidades de la renta en la forma y
10 tiempo convenidos, o el incumplimiento por parte de **LA SUBARRENDATARIA** de cualquiera de las
11 obligaciones que le impone este contrato o la ley, facultará a la **SUBARRENDADE** a dar por vencido
12 el plazo y por terminado el contrato en cualquier tiempo, sin necesidad de declaración judicial alguna,
13 pudiendo pedir, judicial o extrajudicialmente, la desocupación del inmueble y el cumplimiento de las
14 demás responsabilidades legales y contractuales que competen a **LA SUBARRENDATARIA**. **DECIMA**
15 **SEGUNDA. EFECTOS PROCESALES.** Conviene los otorgantes que **LA SUBARRENDATARIA** a)
16 renuncia al fuero de su domicilio y a cualquier otra competencia que pudiere corresponderles,
17 sometándose a la jurisdicción de los tribunales del Departamento de Guatemala; b) renuncia a todo
18 cobro o requerimiento; c) señala como lugar para recibir notificaciones el propio inmueble objeto de
19 este contrato, donde aceptarán como válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones o avisos que ahí
20 se les haga, salvo que prueben que dieron aviso por escrito con sello de recepción de la
21 **SUBARRENDADE** donde acredite el cambio de la dirección para recibirlos. En caso no acredite dicha
22 circunstancia, desde ya acepta como válidas y bien hechas dichas notificaciones, citaciones o avisos,
23 aun cuando la dirección hubiere cambiado; d) Acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que
24 **LA SUBARRENDADE** le formule en relación al presente negocio y como líquida, exigible y de plazo
25 vencido la cantidad que se les reclame; e) desde ya exonera a los depositarios o interventores que se

Sonia Elizabeth Hernández Guerra
ABOGADO Y NOTARIO

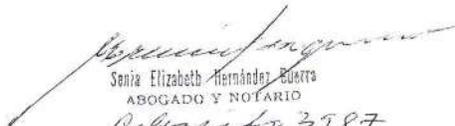


26 nombraran de la obligación de prestar fianza o garantía alguna de su administración; y, f) acepta que los
27 gastos que ocasionen el presente instrumento público serán cubiertos por **LA SUBARRENDANTE**.
28 **DECIMA TERCERA. ACEPTACION DEL SUBARRENDAMIENTO. LA SUBARRENDATARIA** acepta el
29 subarrendamiento que se le hace y agrega que luego de recibir el inmueble lo devolverá en el mismo
30 estado sin más deterioro que el inherente al uso prudente y legítimo, comprometiéndose a conservarlo
31 en condiciones higiénicas, siendo a su cargo los gastos que se ocasionen por su descuido o negligencia,
32 así como los perjuicios o desperfectos que se causen por su culpa. **DECIMA CUARTA: ACEPTACION.**
33 Declaran los otorgantes su plena conformidad con el contrato y estipulaciones contenidas en el
34 presente instrumento público. Yo, la Notario, **HAGO CONSTAR:** A) Que tuve a la vista copia de los
35 documentos relacionados ; y B) Que leí íntegramente lo escrito a los comparecientes, quienes además lo
36 leen por ellos mismos y bien enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo aceptan,
37 ratifican y firman, junto con la Notario que de todo lo expuesto **DOY FE**.

38
39
40
41 
42
43
44
45 *Gerardo L. Lopez*
46
47
48 *Antonio...*
49 *...*
50

En 5 hojas

ES COPIA SIMPLE LEGALIZADA de la Escritura Pública número TRES (03), autorizada en esta ciudad, por la Infrascrita Notario, el cinco de enero de dos mil dieciocho, y que para entregar a FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA, la cual podrá abreviarse - FUNDAORTO-, extendiendo, número, sello y firma en CINCO hojas de papel, siendo las CUATRO primeras en fotocopia, impresas la primera en un solo lado y de la segunda a la cuarta en ambos lados, de las cuales DOY FE de su AUTENTICIDAD, por haber sido tomadas y reveladas el día de hoy en mi presencia, directamente de su original y la quinta, que es la presente hoja de papel simple. En la ciudad de Guatemala, el veinticinco de enero de dos mil dieciocho.


Senia Elizabeth Hernández Guerra
ABOGADO Y NOTARIO
Cédula No 3987

