



# FUNDAORTO

FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA. Guatemala, veintiocho (28) de febrero de dos mil veinticinco (2025).

RESOLUCIÓN No. CD-A-03-2025

EL CONSEJO DIRECTIVO DE LA FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA.-----

#### CONSIDERANDO:

Que FUNDAORTO recibirá fondos del Estado, a través del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, durante el año 2025, para cuyo efecto, se celebra Convenio de Provisión de Servicios de Salud y Cooperación Financiera, entre el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social y la Fundación Guatemalteco Americana de Cirugía Ortopédica Avanzada –FUNDAORTO-.

#### CONSIDERANDO:

Que de conformidad con la literal e) del artículo 1 de la Ley de Contrataciones del Estado establece que "e) Todas las entidades de cualquier naturaleza que tengan como fuente de ingresos, ya sea total o parcialmente, recursos, subsidios o aportes del Estado, respecto a los mismos; ..." así como el antepenúltimo párrafo del mismo artículo que estipula: "...Las entidades anteriores se sujetan a la presente Ley, su reglamento y a los procedimientos establecidos por la Dirección General de Adquisiciones del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, dentro del ámbito de su competencia, en lo relativo al uso de fondos públicos. El reglamento establecerá los procedimientos aplicables para el caso de las entidades incluidas en las literales d), e) y f)...."

#### CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 25 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, misma que establece que: "**ARTICULO 25. Procedimiento de Contratación para Entes y Sujetos regulados en las literales d), e) y f) del artículo 1 de la Ley.** Los sujetos regulados en las literales d), e) y f) del Artículo 1 de la Ley deberán crear un Manual de Adquisiciones específico, siguiendo los lineamientos que establezca la Dirección General de Adquisiciones del Estado, en el cual se establezcan como mínimo: a) la estructura interna de la entidad, determinando que persona ocupa el puesto de autoridad superior, puesto que se homologa como Autoridad Administrativa Superior



## FUNDAORTO

y responsable de las adquisiciones para los efectos de la Ley; y, b) los procesos de contratación competitivos y evaluación de ofertas con criterios imparciales y públicos que utilizarán para hacer viable las modalidades de compra....”

### CONSIDERANDO:

Que de conformidad con los artículos 47 y 48 del Decreto número 57-92 del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado, corresponde a la Autoridad Superior de las Instituciones, aprobar los contratos suscritos en aplicación a la Ley de Contrataciones del Estado.

### CONSIDERANDO:

Que se tiene a la vista el **CONTRATO NÚMERO CINCO (5)** de fecha veinte (20) de febrero de dos mil veinticinco (2025).

### POR TANTO:

Con base a lo considerado en el Manual de Normas y Procedimientos de Adquisiciones y Contrataciones de la Fundación Guatemalteco Americana de Cirugía Ortopédica Avanzada – FUNDAORTO- en el que, en lo referente al arrendamiento de bienes inmuebles, hace alusión al artículo 43 literal e) de la Ley de Contrataciones del Estado que literalmente establece: “e) **Arrendamiento de bienes inmuebles: El arrendamiento de bienes inmuebles puede efectuarse siempre que el organismo, dependencia o entidad interesada careciere de ellos, los tuviere en cantidad insuficiente o en condiciones inadecuadas. Para el efecto, la dependencia o unidad interesada debe justificar la necesidad y conveniencia de la contratación, a precios razonables en relación a los existentes en el mercado. Con estos antecedentes, si lo considera procedente, la autoridad administrativa superior de la entidad interesada aprobará el contrato o acta, según corresponda, de acuerdo a la ley y al reglamento, sin perjuicio de poder aplicar el procedimiento de cotización, a criterio de la citada autoridad.**”

### RESUELVE:

- I) APROBAR EL **CONTRATO NÚMERO CINCO (5)** de fecha veinte (20) de febrero de dos mil veinticinco (2025), celebrado entre la Fundación Guatemalteco Americana de Cirugía Ortopédica Avanzada -FUNDAORTO- y CLÍNICAS SUPERIORES, S.A. que se refiere al arrendamiento de inmueble identificado como Clínica un mil quinientos diez (1510) del



**FUNDAORTO**

Edificio Multimedia Vista Hermosa, por el plazo de un (1) año a partir del uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticinco (2025).

II) PUBLIQUESE.

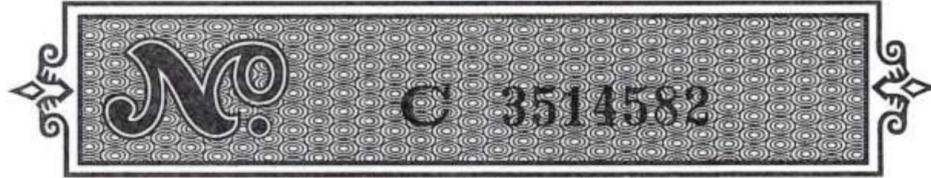
*Gabriel P*

*Pineda*

*[Signature]*

*[Signature]*





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

# PROTOCOLO

114

**NÚMERO CINCO (05).**- En la ciudad de Guatemala, el veinte de febrero de dos mil veinticinco ante mí: **SONIA**

REGISTRO

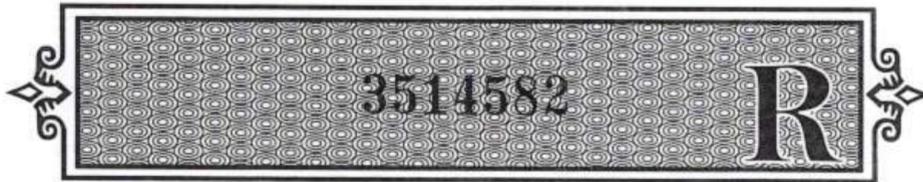
Nº 584639

QUINQUENIO  
DE 2023 A 2027

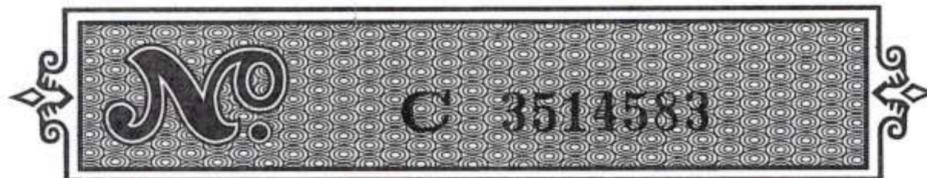
1 **ELIZABETH HERNANDEZ GUERRA**, Notario en ejercicio, comparecen: Por una parte, el Señor **JUAN**  
2 **FERNANDO MENA BOUSCAYROL**, quien me manifiesta ser de cincuenta y seis años de edad, casado, Ingeniero  
3 Químico, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI), con  
4 Código Único de Identificación (CUI) numero dos mil cuatrocientos veinticuatro espacio cincuenta mil ocho  
5 espacio cero ciento uno (2424 50008 0101) extendido en el Registro Nacional de las Personas de la República  
6 de Guatemala, Centroamérica; actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad  
7 denominada **CLINICAS SUPERIORES, SOCIEDAD ANONIMA**, calidad que acredita con su nombramiento  
8 contenido en Acta Notarial de fecha ocho de mayo de dos mil quince, autorizada en esta ciudad por la Notario  
9 Brenda Lissette Lambour Figueroa, debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la República, al  
10 número cuatrocientos cuarenta y nueve mil ochocientos cincuenta y ocho (449858), folio treientos tres (303),  
11 del libro trescientos setenta y siete (377) de Auxiliares de Comercio, documento que tengo a la vista y que, en  
12 su parte conducente, transcribe la parte de la Escritura Pública de Constitución de la Sociedad que enumera sus  
13 Funciones como Gerente General y Representante Legal y que literalmente dice: "... **CUARTA: OBJETO. ... E)**  
14 **Comprar, vender, permutar, dar o tomar en arrendamiento o usar por cualquier otro título toda clase de bienes**  
15 **derechos y acciones, incluyendo bienes inmuebles o derechos reales; ...**". De conformidad con la ley y a mi juicio,  
16 la representación que se ejercita es suficiente para la celebración de este acto; y a quién para efectos del  
17 presente contrato se le denominará **LA ARRENDANTE**; y por la otra, la Señorita **MARIA GABRIELA LIMA**  
18 **SAMAYOA**, quién me manifiesta ser de cuarenta y tres años de edad, soltera, guatemalteca, ejecutiva, de este  
19 domicilio, se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación  
20 (CUI) numero dos mil seiscientos ochenta espacio cincuenta y siete mil quinientos setenta y cinco espacio cero  
21 ciento uno (2680 57575 0101) extendido en el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala,  
22 Centroamérica; actúa en su calidad de Presidente del Consejo Directivo y Representante Legal de la entidad  
23 denominada **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA**, la cual  
24 podrá abreviarse **FUNDAORTO**, calidad que acredita con su nombramiento contenido en Acta Notarial de fecha  
25



*Sonia Elizabeth Hernández Guerra*  
**Sonia Elizabeth Hernández Guerra**  
 ABOGADO Y NOTARIO



26 veinte de diciembre de dos mil veintitrés, autorizada en esta ciudad por la Notaria Sonia Elizabeth Hernández  
27 Guerra, debidamente inscrito en el Registro de las Personas Jurídicas, bajo la partida número doscientos once  
28 (211), folio doscientos once (211), del libro ciento doce (112) de Nombramientos, entidad que podrá ser  
29 denominada simplemente **LA ARRENDATARIA**; las representaciones que se ejercitan y los documentos que  
30 tengo a la vista, de conformidad con la ley y a mi juicio son suficientes para la celebración de este acto. **DOY FE:**  
31 a) que los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personal antes indicados y  
32 encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles; b) de haber tenido a la vista los documentos de  
33 identificación personal de los comparecientes, así como los documentos que acreditan la calidad con que  
34 actúan; y c) que por el presente instrumento otorgan **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, contenido en las  
35 siguientes cláusulas: **PRIMERA. ANTECEDENTES.** El Señor **JUAN FERNANDO MENA BOUSCAYROL**, en la  
36 calidad con que actúa, declara bajo juramento de ley y bien impuesto por la Infrascrita Notario de las penas y  
37 responsabilidades inherentes al delito de perjurio, que su Representada es única y legítima propietaria de la  
38 **FINCA TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (3984) FOLIO CUATROCIENTOS OCHENTA Y**  
39 **CUATRO (484) DEL LIBRO VEINTIOCHO E (28E) DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE GUATEMALA**, bien  
40 inmueble identificado como clínica número un mil quinientos diez (1510) del Edificio Multimedica Vista  
41 **Hermosa**, el cual se encuentra ubicado en la segunda calle veinticinco guion diecinueve, zona quince, Vista  
42 Hermosa I, de esta ciudad; dirección también conocida como segunda calle veinticinco guion diecinueve, zona  
43 cuatro de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala. **SEGUNDA. DEL ARRENDAMIENTO.** Continúa  
44 manifestando la parte **ARRENDANTE** que, debidamente facultada para ello, por el presente acto da en  
45 arrendamiento a la entidad **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA**  
46 **AVANZADA**, la cual podrá abreviarse **FUNDAORTO**, el inmueble antes relacionado con todo cuanto de hecho y  
47 por derecho le corresponde al mismo. **TERCERA. DESTINO.** El inmueble objeto de este arrendamiento será  
48 utilizado exclusivamente para uso administrativo y para el ejercicio profesional de la medicina, a través de los  
49 profesionales que la entidad **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA**  
50 **AVANZADA**, la cual podrá abreviarse **FUNDAORTO**, contrate; y cualquier otro destino que quisiera dársele al



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

2/4

# PROTOCOLO

REGISTRO

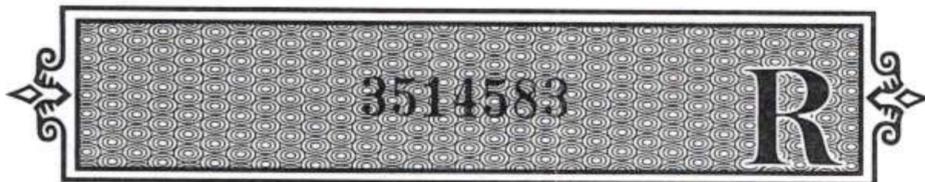
Nº 584640

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

1 inmueble objeto de este contrato tendrá que ser autorizado previamente por la **ARRENDANTE** en forma  
2 escrita. **CUARTA PLAZO**. El plazo del arrendamiento es de **UN AÑO**, el cual empezó a correr el día uno de enero  
3 de dos mil veinticinco y terminará el último día del mes de diciembre de dos mil veinticinco. El plazo del  
4 presente contrato podrá ser prorrogado por consentimiento de ambas partes por medio de la celebración de  
5 un nuevo contrato en escritura pública. Al finalizar el plazo del presente arrendamiento, **LA ARRENDATARIA**  
6 deberá desocupar el inmueble, salvo que otorgue nuevo contrato. Si **LA ARRENDATARIA** no desocupa el  
7 inmueble, desde ya se conviene que la renta mensual a aplicar será incrementada en un **CINCO POR CIENTO**  
8 **(5%) ANUAL** más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) que dicha suma cause. En caso no se proceda en la forma  
9 acá convenida, esta circunstancia se tendrá como una respuesta negativa a la prórroga del plazo del mismo.  
10 Para los efectos de prórroga del plazo del presente contrato, si no se establece por escrito la nueva renta y el  
11 nuevo plazo del nuevo contrato y ambas partes cumplen una con pagar el mes a correr y la otra con recibirlo, el  
12 plazo se considerará prorrogado exclusivamente por un mes más. **LA ARRENDANTE** y **LA ARRENDATARIA**  
13 convienen expresamente que, en ningún caso, el plazo del presente contrato podrá entenderse como  
14 **INDEFINIDO**. En todo caso: a) cualquiera de las partes podrá dar por terminado anticipadamente el plazo de  
15 este contrato, dando aviso por escrito a la otra parte con por lo menos sesenta días de antelación. Si **LA**  
16 **ARRENDATARIA** no cumpliera con dar dicho aviso, deberá pagar a la **ARRENDANTE**, en concepto de  
17 indemnización, el equivalente a un mes de renta. Dicha indemnización deberá cancelarla quince días antes de  
18 desocupar la clínica. b) Las partes de común acuerdo podrán dar por terminado anticipadamente, en cualquier  
19 momento, el presente contrato, mediante el otorgamiento de escritura pública de terminación anticipada, sin  
20 responsabilidad para ninguna de las partes. **QUINTA. RENTA Y FORMA DE PAGO. RENTA**. En concepto de  
21 renta por la clínica un mil quinientos diez, ya relacionada, la **ARRENDATARIA** pagará mensualmente la suma  
22 de **NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS QUETZALES CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS (Q.9,572.98)**,  
23 incluyendo el impuesto al Valor Agregado - IVA-. Así mismo, **LA ARRENDATARIA** deberá pagar la cuota de  
24 mantenimiento, cuyo monto es de **DOS MIL QUETZALES (Q.2,000.00)** mensuales, incluyendo el impuesto al  
25 Valor Agregado -IVA-. **FORMA DE PAGO**: La renta se pagará mensualmente en forma anticipada, sin necesidad



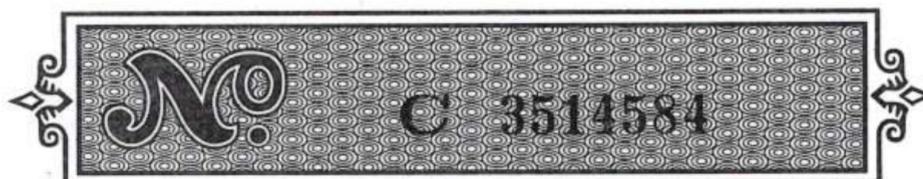
*Sonia Elizabeth Hernandez Guerra*  
**Sonia Elizabeth Hernandez Guerra**  
 ABOGADO Y NOTARIO



de cobro o requerimiento alguno, en el propio inmueble objeto del presente contrato, durante los primeros  
26 cinco días de cada mes que dure el plazo del mismo. **SEXTA. DEL FONDO DE GARANTIA.** El señor **JUAN**  
27 **FERNANDO MENA BOUSCAYROL** en la calidad con que actúa, manifiesta que su representada ha recibido la  
28 suma de **UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$.1,000.00)** en concepto de fondo de  
29 garantía, suma que garantizará cualquier daño que tuviera el inmueble identificado como clínica un mil  
30 quinientos diez (1510), a la finalización de este contrato, cuotas pendientes de energía eléctrica, agua, teléfono  
31 (cuota de llamadas nacionales y extranjeras), cable y cualquier otro servicio que goce el inmueble. Dicho fondo  
32 de garantía se le devolverá a **LA ARRENDATARIA**, a más tardar, un mes después de terminar el plazo del  
33 contrato o en el momento en que **LA ARRENDATARIA** entregue a la **ARRENDANTE** los recibos debidamente  
34 cancelados que acrediten el pago de los servicios de que goza el inmueble o las constancias emitidas por las  
35 empresas que correspondan, que acrediten que dichos servicios no fueron usados durante el plazo de  
36 ocupación del inmueble, en ambos casos hasta el día de la efectiva entrega del mismo, a satisfacción de la  
37 **ARRENDANTE**. El fondo de garantía quedará a favor de la **ARRENDANTE** si por cualquier circunstancia **LA**  
38 **ARRENDATARIA** diera por terminado el presente contrato antes del vencimiento del plazo original o  
39 cualquiera de sus prórrogas, a menos que la terminación del contrato sea convenida entre las partes sin  
40 penalización alguna, en cuyo caso se devolverá el fondo de garantía en las condiciones aquí antes expuestas. Es  
41 convenido expresamente por los contratantes que el monto acá relacionado está destinado específicamente a  
42 los conceptos relacionados en esta cláusula y, por tanto, en ningún caso, podrá acreditarse el mismo a renta  
43 alguna pendiente de pago por parte de **LA ARRENDATARIA**. **SEPTIMA. PROHIBICIONES.** Se prohíbe a la  
44 **ARRENDATARIA:** **A)** Subarrendar, gravar, ceder o enajenar total o parcialmente el inmueble objeto de este  
45 contrato; **B)** Dar al inmueble un uso distinto al consignado en el presente contrato; y **C)** Depositar o tener en el  
46 inmueble substancias corrosivas, inflamables, tóxicas o salitrosas, así como bienes, objetos y materias de  
47 cualquier género de ilícito comercio que pudieran significar inminente o paulatino peligro de destrucción o  
48 indisposición del mismo. **OCTAVA. MEJORAS.** **LA ARRENDATARIA** podrá hacer mejoras que no alteren los  
49 acabados y la estructura del inmueble objeto de este arrendamiento, contando en todo caso con la autorización  
50



3/4



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

# PROTOCOLO

REGISTRO

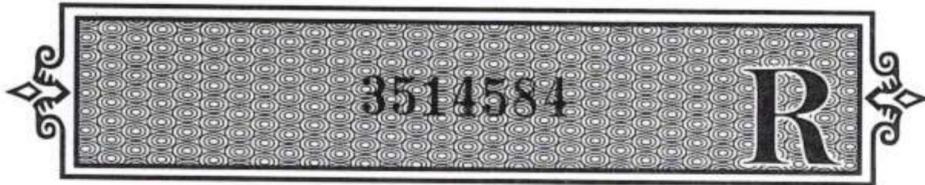
Nº 584641

QUINQUENIO DE 2023 A 2027



1 expresa y por escrito de la **ARRENDANTE**. Las mejoras que se realicen en el inmueble podrán separarse del  
2 mismo, siempre que no menoscaben o dañen la estructura o acabados del inmueble. **NOVENA. ENERGIA**  
3 **ELECTRICA, AGUA, CABLE, INTERNET, MANTENIMIENTO Y CUALQUIER OTRO SERVICIO.** Las cuotas  
4 ordinarias y excesos de energía eléctrica, agua, cable, internet, mantenimiento y cualquier otro servicio de  
5 que goce el inmueble a partir del inicio de este arrendamiento, serán por cuenta de **LA**  
6 **ARRENDATARIA. LA ARRENDATARIA** cubrirá las cuotas de mantenimiento que fije la Junta  
7 Directiva o el Administrador del Condominio donde se encuentra ubicado el inmueble. **DECIMA.**  
8 **OTRAS CONDICIONES. LA ARRENDATARIA** se compromete a: a) no utilizar el inmueble para fines distintos  
9 de los convenidos en este contrato; b) responder por los riesgos y responsabilidades relativos al uso del  
10 inmueble arrendado, así como por los daños y perjuicios que se causen al mismo o a terceros por causas  
11 directamente imputables a **LA ARRENDATARIA**, empleados, dependientes, familiares de los anteriores,  
12 clientes y los que ocasionen terceras personas directa o indirectamente vinculados con la arrendataria; c) A  
13 devolver el inmueble objeto de este contrato en el estado en el que lo recibe a entera satisfacción de **LA**  
14 **ARRENDANTE**, salvo el deterioro por el paso normal del tiempo; y d) Aceptar y cumplir con el Reglamento de  
15 Copropiedad de Administración del Condominio donde se ubica el inmueble, así como las normas y  
16 disposiciones que dicte la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva o el Administrador del Condominio.  
17 **DECIMA PRIMERA. INCUMPLIMIENTO.** La falta de pago de una de las mensualidades de la renta en la forma y  
18 tiempo convenidos, o el incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA** de cualquiera de las obligaciones  
19 que le impone este contrato o la ley, facultará a la **ARRENDANTE** a dar por vencido el plazo y por terminado  
20 el contrato en cualquier tiempo, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo pedir, judicial o  
21 extrajudicialmente, la desocupación del inmueble y el cumplimiento de las demás responsabilidades legales y  
22 contractuales que competen a **LA ARRENDATARIA. DECIMA SEGUNDA. EFECTOS PROCESALES.** Convienen  
23 los otorgantes que **LA ARRENDATARIA** a) renuncia al fuero de su domicilio y a cualquier otra competencia que  
24 pudiere corresponderles, sometiéndose a la jurisdicción de los tribunales del Departamento de Guatemala; b)  
25 renuncia a todo cobro o requerimiento; c) señala como lugar para recibir notificaciones el propio inmueble

Sonia Elizabeth Hernández Guerra  
ABOGADO Y NOTARIO



26 objeto de este contrato, donde aceptarán como válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones o avisos que  
27 ahí se les haga, salvo que prueben que dieron aviso por escrito con sello de recepción de la **ARRENDANTE**  
28 donde acredite el cambio de la dirección para recibirlas. En caso no acredite dicha circunstancia, desde ya  
29 acepta como válidas y bien hechas dichas notificaciones, citaciones o avisos aun cuando la dirección hubiere  
30 cambiado; d) Acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que **LA ARRENDANTE** les formule en relación  
31 al presente negocio y como líquida, exigible y de plazo vencido la cantidad que se les reclame; e) desde ya  
32 exonera a los depositarios o interventores que se nombraran de la obligación de prestar fianza o garantía alguna  
33 de su administración; y f) acepta que los gastos que ocasionen el presente instrumento público serán cubiertos  
34 por la **ARRENDATARIA**. **DECIMA TERCERA. ACEPTACION DEL ARRENDAMIENTO. LA ARRENDATARIA**  
35 acepta el arrendamiento que se le hace y agrega que, devolverá el inmueble en el mismo estado que lo recibe,  
36 salvo el deterioro inherente al uso prudente y legítimo, y al paso del tiempo, comprometiéndose a conservarlo  
37 en condiciones higiénicas, siendo a su cargo los gastos que se ocasionen por su descuido o negligencia, así como  
38 los perjuicios o desperfectos que se causen por su culpa. **DECIMA CUARTA: ACEPTACION.** Declaran los  
39 otorgantes, en las calidades con que actúan, su plena conformidad con el contrato y estipulaciones contenidas  
40 en el presente instrumento público. Yo, la Notario, **HAGO CONSTAR:** A) Que tuve a la vista los documentos  
41 relacionados; y B) Que leí íntegramente lo escrito a los comparecientes, quienes además lo leen por ellos  
42 mismos y bien enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman junto  
43 con la Notario que de todo lo expuesto **DOY FE.**

45

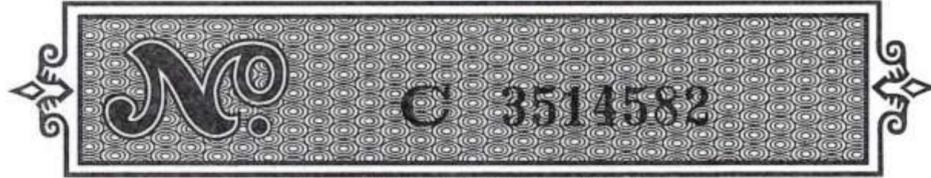
46 Gabriela Imp

49 Ante mí:

**ES PRIMER TESTIMONIO** de la Escritura Pública número CINCO **(05)**, autorizada en esta ciudad, por la Infrascrita Notaria, el día veinte de febrero de dos mil veinticinco, y que para entregar a la **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA, que podrá abreviarse FUNDAORTO**, extendiendo, número, sello y firma en **CUATRO (4)** hojas de papel, siendo las **TRES (3)** primeras en fotocopia, impresas 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 sus originales y la cuarta que es la presente hoja de papel simple. En la ciudad de Guatemala, el veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco. DOY FE.

  
Sonia Elizabeth Hernández Guerra  
ABOGADO Y NOTARIO





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

# PROTOCOLO

114

**NÚMERO CINCO (05).**- En la ciudad de Guatemala, el veinte de febrero de dos mil veinticinco ante mí: **SONIA**

REGISTRO

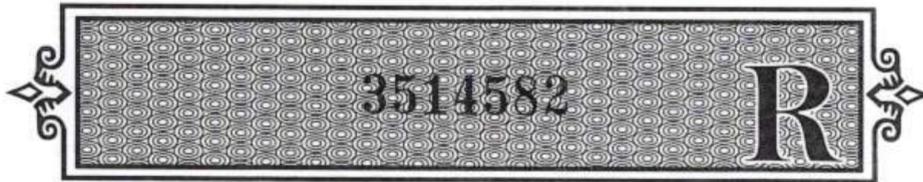
Nº 584639

QUINQUENIO  
DE 2023 A 2027

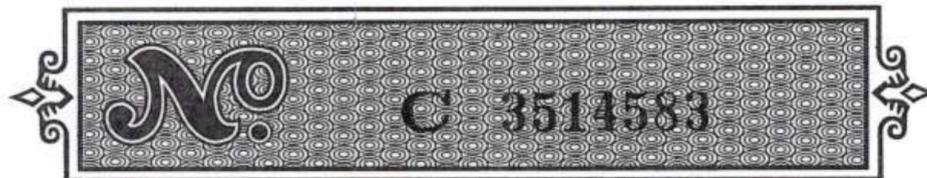
1 **ELIZABETH HERNANDEZ GUERRA**, Notario en ejercicio, comparecen: Por una parte, el Señor **JUAN**  
2 **FERNANDO MENA BOUSCAYROL**, quien me manifiesta ser de cincuenta y seis años de edad, casado, Ingeniero  
3 Químico, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI), con  
4 Código Único de Identificación (CUI) numero dos mil cuatrocientos veinticuatro espacio cincuenta mil ocho  
5 espacio cero ciento uno (2424 50008 0101) extendido en el Registro Nacional de las Personas de la República  
6 de Guatemala, Centroamérica; actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad  
7 denominada **CLINICAS SUPERIORES, SOCIEDAD ANONIMA**, calidad que acredita con su nombramiento  
8 contenido en Acta Notarial de fecha ocho de mayo de dos mil quince, autorizada en esta ciudad por la Notario  
9 **Brenda Lissette Lambour Figueroa**, debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la República, al  
10 número cuatrocientos cuarenta y nueve mil ochocientos cincuenta y ocho (449858), folio trecientos tres (303),  
11 del libro trescientos setenta y siete (377) de Auxiliares de Comercio, documento que tengo a la vista y que, en  
12 su parte conducente, transcribe la parte de la Escritura Pública de Constitución de la Sociedad que enumera sus  
13 Funciones como Gerente General y Representante Legal y que literalmente dice: "... **CUARTA: OBJETO. ... E)**  
14 **Comprar, vender, permutar, dar o tomar en arrendamiento o usar por cualquier otro título toda clase de bienes**  
15 **derechos y acciones, incluyendo bienes inmuebles o derechos reales; ...**". De conformidad con la ley y a mi juicio,  
16 la representación que se ejercita es suficiente para la celebración de este acto; y a quién para efectos del  
17 presente contrato se le denominará **LA ARRENDANTE**; y por la otra, la Señorita **MARIA GABRIELA LIMA**  
18 **SAMAYOA**, quién me manifiesta ser de cuarenta y tres años de edad, soltera, guatemalteca, ejecutiva, de este  
19 domicilio, se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación  
20 (CUI) numero dos mil seiscientos ochenta espacio cincuenta y siete mil quinientos setenta y cinco espacio cero  
21 ciento uno (2680 57575 0101) extendido en el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala,  
22 Centroamérica; actúa en su calidad de Presidente del Consejo Directivo y Representante Legal de la entidad  
23 denominada **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA**, la cual  
24 podrá abreviarse **FUNDAORTO**, calidad que acredita con su nombramiento contenido en Acta Notarial de fecha  
25



*Sonia Elizabeth Hernández Guerra*  
**Sonia Elizabeth Hernández Guerra**  
 ABOGADO Y NOTARIO



26 veinte de diciembre de dos mil veintitrés, autorizada en esta ciudad por la Notaria Sonia Elizabeth Hernández  
27 Guerra, debidamente inscrito en el Registro de las Personas Jurídicas, bajo la partida número doscientos once  
28 (211), folio doscientos once (211), del libro ciento doce (112) de Nombramientos, entidad que podrá ser  
29 denominada simplemente **LA ARRENDATARIA**; las representaciones que se ejercitan y los documentos que  
30 tengo a la vista, de conformidad con la ley y a mi juicio son suficientes para la celebración de este acto. **DOY FE:**  
31 a) que los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personal antes indicados y  
32 encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles; b) de haber tenido a la vista los documentos de  
33 identificación personal de los comparecientes, así como los documentos que acreditan la calidad con que  
34 actúan; y c) que por el presente instrumento otorgan **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, contenido en las  
35 siguientes cláusulas: **PRIMERA. ANTECEDENTES.** El Señor **JUAN FERNANDO MENA BOUSCAYROL**, en la  
36 calidad con que actúa, declara bajo juramento de ley y bien impuesto por la Infrascrita Notario de las penas y  
37 responsabilidades inherentes al delito de perjurio, que su Representada es única y legítima propietaria de la  
38 **FINCA TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (3984) FOLIO CUATROCIENTOS OCHENTA Y**  
39 **CUATRO (484) DEL LIBRO VEINTIOCHO E (28E) DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE GUATEMALA**, bien  
40 inmueble identificado como clínica número un mil quinientos diez (1510) del Edificio Multimedica Vista  
41 **Hermosa**, el cual se encuentra ubicado en la segunda calle veinticinco guion diecinueve, zona quince, Vista  
42 Hermosa I, de esta ciudad; dirección también conocida como segunda calle veinticinco guion diecinueve, zona  
43 cuatro de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala. **SEGUNDA. DEL ARRENDAMIENTO.** Continúa  
44 manifestando la parte **ARRENDANTE** que, debidamente facultada para ello, por el presente acto da en  
45 arrendamiento a la entidad **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA**  
46 **AVANZADA**, la cual podrá abreviarse **FUNDAORTO**, el inmueble antes relacionado con todo cuanto de hecho y  
47 por derecho le corresponde al mismo. **TERCERA. DESTINO.** El inmueble objeto de este arrendamiento será  
48 utilizado exclusivamente para uso administrativo y para el ejercicio profesional de la medicina, a través de los  
49 profesionales que la entidad **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA**  
50 **AVANZADA**, la cual podrá abreviarse **FUNDAORTO**, contrate; y cualquier otro destino que quisiera dársele al



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

2/4

# PROTOCOLO

REGISTRO

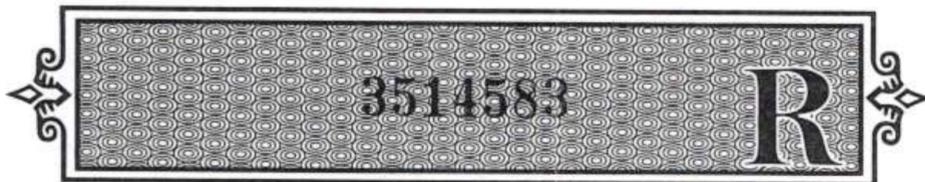
Nº 584640

QUINQUENIO DE 2023 A 2027

1 inmueble objeto de este contrato tendrá que ser autorizado previamente por la **ARRENDANTE** en forma  
2 escrita. **CUARTA PLAZO**. El plazo del arrendamiento es de **UN AÑO**, el cual empezó a correr el día uno de enero  
3 de dos mil veinticinco y terminará el último día del mes de diciembre de dos mil veinticinco. El plazo del  
4 presente contrato podrá ser prorrogado por consentimiento de ambas partes por medio de la celebración de  
5 un nuevo contrato en escritura pública. Al finalizar el plazo del presente arrendamiento, **LA ARRENDATARIA**  
6 deberá desocupar el inmueble, salvo que otorgue nuevo contrato. Si **LA ARRENDATARIA** no desocupa el  
7 inmueble, desde ya se conviene que la renta mensual a aplicar será incrementada en un **CINCO POR CIENTO**  
8 **(5%) ANUAL** más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) que dicha suma cause. En caso no se proceda en la forma  
9 acá convenida, esta circunstancia se tendrá como una respuesta negativa a la prórroga del plazo del mismo.  
10 Para los efectos de prórroga del plazo del presente contrato, si no se establece por escrito la nueva renta y el  
11 nuevo plazo del nuevo contrato y ambas partes cumplen una con pagar el mes a correr y la otra con recibirlo, el  
12 plazo se considerará prorrogado exclusivamente por un mes más. **LA ARRENDANTE** y **LA ARRENDATARIA**  
13 convienen expresamente que, en ningún caso, el plazo del presente contrato podrá entenderse como  
14 **INDEFINIDO**. En todo caso: a) cualquiera de las partes podrá dar por terminado anticipadamente el plazo de  
15 este contrato, dando aviso por escrito a la otra parte con por lo menos sesenta días de antelación. Si **LA**  
16 **ARRENDATARIA** no cumpliera con dar dicho aviso, deberá pagar a la **ARRENDANTE**, en concepto de  
17 indemnización, el equivalente a un mes de renta. Dicha indemnización deberá cancelarla quince días antes de  
18 desocupar la clínica. b) Las partes de común acuerdo podrán dar por terminado anticipadamente, en cualquier  
19 momento, el presente contrato, mediante el otorgamiento de escritura pública de terminación anticipada, sin  
20 responsabilidad para ninguna de las partes. **QUINTA. RENTA Y FORMA DE PAGO. RENTA**. En concepto de  
21 renta por la clínica un mil quinientos diez, ya relacionada, la **ARRENDATARIA** pagará mensualmente la suma  
22 de **NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS QUETZALES CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS (Q.9,572.98)**,  
23 incluyendo el impuesto al Valor Agregado - IVA-. Así mismo, **LA ARRENDATARIA** deberá pagar la cuota de  
24 mantenimiento, cuyo monto es de **DOS MIL QUETZALES (Q.2,000.00)** mensuales, incluyendo el impuesto al  
25 Valor Agregado -IVA-. **FORMA DE PAGO**: La renta se pagará mensualmente en forma anticipada, sin necesidad



*Sonia Elizabeth Hernandez Guerra*  
**Sonia Elizabeth Hernandez Guerra**  
**ABOGADO Y NOTARIO**



26 de cobro o requerimiento alguno, en el propio inmueble objeto del presente contrato, durante los primeros

27 cinco días de cada mes que dure el plazo del mismo. **SEXTA. DEL FONDO DE GARANTIA.** El señor **JUAN**

28 **FERNANDO MENA BOUSCAYROL** en la calidad con que actúa, manifiesta que su representada ha recibido la

29 suma de **UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$.1,000.00)** en concepto de fondo de

30 garantía, suma que garantizará cualquier daño que tuviera el inmueble identificado como clínica un mil

31 quinientos diez (1510), a la finalización de este contrato, cuotas pendientes de energía eléctrica, agua, teléfono

32 (cuota de llamadas nacionales y extranjeras), cable y cualquier otro servicio que goce el inmueble. Dicho fondo

33 de garantía se le devolverá a **LA ARRENDATARIA**, a más tardar, un mes después de terminar el plazo del

34 contrato o en el momento en que **LA ARRENDATARIA** entregue a la **ARRENDANTE** los recibos debidamente

35 cancelados que acrediten el pago de los servicios de que goza el inmueble o las constancias emitidas por las

36 empresas que correspondan, que acrediten que dichos servicios no fueron usados durante el plazo de

37 ocupación del inmueble, en ambos casos hasta el día de la efectiva entrega del mismo, a satisfacción de la

38 **ARRENDANTE**. El fondo de garantía quedará a favor de la **ARRENDANTE** si por cualquier circunstancia **LA**

39 **ARRENDATARIA** diera por terminado el presente contrato antes del vencimiento del plazo original o

40 cualquiera de sus prórrogas, a menos que la terminación del contrato sea convenida entre las partes sin

41 penalización alguna, en cuyo caso se devolverá el fondo de garantía en las condiciones aquí antes expuestas. Es

42 convenido expresamente por los contratantes que el monto acá relacionado está destinado específicamente a

43 los conceptos relacionados en esta cláusula y, por tanto, en ningún caso, podrá acreditarse el mismo a renta

44 alguna pendiente de pago por parte de **LA ARRENDATARIA**. **SEPTIMA. PROHIBICIONES.** Se prohíbe a la

45 **ARRENDATARIA: A)** Subarrendar, gravar, ceder o enajenar total o parcialmente el inmueble objeto de este

46 contrato; **B)** Dar al inmueble un uso distinto al consignado en el presente contrato; y **C)** Depositar o tener en el

47 inmueble substancias corrosivas, inflamables, tóxicas o salitrosas, así como bienes, objetos y materias de

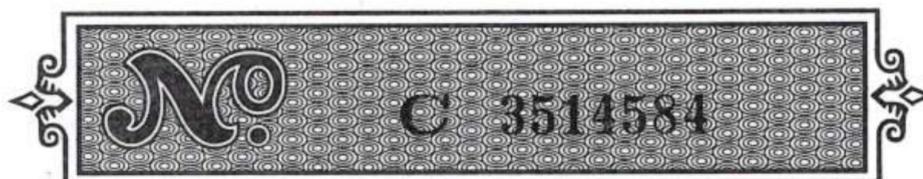
48 cualquier género de ilícito comercio que pudieran significar inminente o paulatino peligro de destrucción o

49 indisposición del mismo. **OCTAVA. MEJORAS.** **LA ARRENDATARIA** podrá hacer mejoras que no alteren los

50 acabados y la estructura del inmueble objeto de este arrendamiento, contando en todo caso con la autorización



3/4



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

# PROTOCOLO

REGISTRO

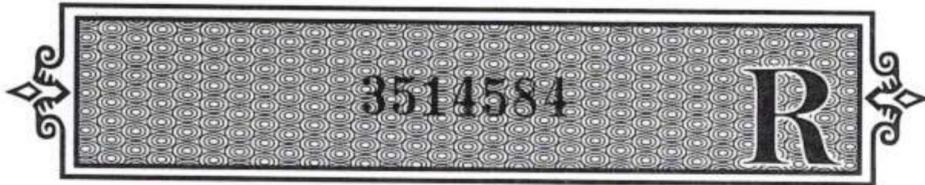
Nº 584641

QUINQUENIO DE 2023 A 2027



1 expresa y por escrito de la **ARRENDANTE**. Las mejoras que se realicen en el inmueble podrán separarse del  
2 mismo, siempre que no menoscaben o dañen la estructura o acabados del inmueble. **NOVENA. ENERGIA**  
3 **ELECTRICA, AGUA, CABLE, INTERNET, MANTENIMIENTO Y CUALQUIER OTRO SERVICIO.** Las cuotas  
4 ordinarias y excesos de energía eléctrica, agua, cable, internet, mantenimiento y cualquier otro servicio de  
5 que goce el inmueble a partir del inicio de este arrendamiento, serán por cuenta de **LA**  
6 **ARRENDATARIA. LA ARRENDATARIA** cubrirá las cuotas de mantenimiento que fije la Junta  
7 Directiva o el Administrador del Condominio donde se encuentra ubicado el inmueble. **DECIMA.**  
8 **OTRAS CONDICIONES. LA ARRENDATARIA** se compromete a: a) no utilizar el inmueble para fines distintos  
9 de los convenidos en este contrato; b) responder por los riesgos y responsabilidades relativos al uso del  
10 inmueble arrendado, así como por los daños y perjuicios que se causen al mismo o a terceros por causas  
11 directamente imputables a **LA ARRENDATARIA**, empleados, dependientes, familiares de los anteriores,  
12 clientes y los que ocasionen terceras personas directa o indirectamente vinculados con la arrendataria; c) A  
13 devolver el inmueble objeto de este contrato en el estado en el que lo recibe a entera satisfacción de **LA**  
14 **ARRENDANTE**, salvo el deterioro por el paso normal del tiempo; y d) Aceptar y cumplir con el Reglamento de  
15 Copropiedad de Administración del Condominio donde se ubica el inmueble, así como las normas y  
16 disposiciones que dicte la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva o el Administrador del Condominio.  
17 **DECIMA PRIMERA. INCUMPLIMIENTO.** La falta de pago de una de las mensualidades de la renta en la forma y  
18 tiempo convenidos, o el incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA** de cualquiera de las obligaciones  
19 que le impone este contrato o la ley, facultará a la **ARRENDANTE** a dar por vencido el plazo y por terminado  
20 el contrato en cualquier tiempo, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo pedir, judicial o  
21 extrajudicialmente, la desocupación del inmueble y el cumplimiento de las demás responsabilidades legales y  
22 contractuales que competen a **LA ARRENDATARIA. DECIMA SEGUNDA. EFECTOS PROCESALES.** Convienen  
23 los otorgantes que **LA ARRENDATARIA** a) renuncia al fuero de su domicilio y a cualquier otra competencia que  
24 pudiere corresponderles, sometiéndose a la jurisdicción de los tribunales del Departamento de Guatemala; b)  
25 renuncia a todo cobro o requerimiento; c) señala como lugar para recibir notificaciones el propio inmueble

Sonia Elizabeth Hernández Guerra  
ABOGADO Y NOTARIO



26 objeto de este contrato, donde aceptarán como válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones o avisos que  
27 ahí se les haga, salvo que prueben que dieron aviso por escrito con sello de recepción de la **ARRENDANTE**  
28 donde acredite el cambio de la dirección para recibirlas. En caso no acredite dicha circunstancia, desde ya  
29 acepta como válidas y bien hechas dichas notificaciones, citaciones o avisos aun cuando la dirección hubiere  
30 cambiado; d) Acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que **LA ARRENDANTE** les formule en relación  
31 al presente negocio y como líquida, exigible y de plazo vencido la cantidad que se les reclame; e) desde ya  
32 exonera a los depositarios o interventores que se nombraran de la obligación de prestar fianza o garantía alguna  
33 de su administración; y f) acepta que los gastos que ocasionen el presente instrumento público serán cubiertos  
34 por la **ARRENDATARIA**. **DECIMA TERCERA. ACEPTACION DEL ARRENDAMIENTO. LA ARRENDATARIA**  
35 acepta el arrendamiento que se le hace y agrega que, devolverá el inmueble en el mismo estado que lo recibe,  
36 salvo el deterioro inherente al uso prudente y legítimo, y al paso del tiempo, comprometiéndose a conservarlo  
37 en condiciones higiénicas, siendo a su cargo los gastos que se ocasionen por su descuido o negligencia, así como  
38 los perjuicios o desperfectos que se causen por su culpa. **DECIMA CUARTA: ACEPTACION.** Declaran los  
39 otorgantes, en las calidades con que actúan, su plena conformidad con el contrato y estipulaciones contenidas  
40 en el presente instrumento público. Yo, la Notario, **HAGO CONSTAR:** A) Que tuve a la vista los documentos  
41 relacionados; y B) Que leí íntegramente lo escrito a los comparecientes, quienes además lo leen por ellos  
42 mismos y bien enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman junto  
43 con la Notario que de todo lo expuesto **DOY FE.**

45

46 Gabriela López

49 Ante mí:

**ES PRIMER TESTIMONIO** de la Escritura Pública número CINCO **(05)**, autorizada en esta ciudad, por la Infrascrita Notaria, el día veinte de febrero de dos mil veinticinco, y que para entregar a la **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA, que podrá abreviarse FUNDAORTO**, extendiendo, número, sello y firma en **CUATRO (4)** hojas de papel, siendo las **TRES (3)** primeras en fotocopia, impresas 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 sus originales y la cuarta que es la presente hoja de papel simple. En la ciudad de Guatemala, el veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco. DOY FE.

  
Sonia Elizabeth Hernández Guerra  
ABOGADO Y NOTARIO

