



PROTOCOLO

Juan Fernando Girón Solares
 Notario Público y Notario

NÚMERO UNO (1). En la ciudad de Guatemala, el diecisiete de enero de dos veinte, ante mí, Juan

REGISTRO

Nº 653280

QUINQUENIO
 DE 2018 A 2022

1 Fernando Girón Solares, Notario, comparecen por una parte: el señor **ERICK RICARDO**
 2 **ROTTMANN ARROYAVE**, quien manifiesta ser de cuarenta y ocho años de edad, casado,
 3 guatemalteco, Ejecutivo, de este domicilio Documento Personal de Identificación con Código Único
 4 de Identificación número dos mil cuatrocientos cincuenta y siete, veinte mil trescientos sesenta y
 5 siete, cero ciento uno (2457 20367 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas
 6 RENAP, quien comparece en su calidad de Administrador Único y Representante Legal de la
 7 entidad **ROCADURA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, calidad que acredita con el Acta Notarial en la que
 8 consta su nombramiento autorizada en esta ciudad el veintiuno de mayo de dos mil dieciocho, por
 9 el infrascrito Notario, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de
 10 la República bajo el número quinientos treinta y cuatro mil novecientos noventa y seis (534996),
 11 folio doce (12) del libro seiscientos ochenta y seis (686) de Auxiliares de Comercio, y por la otra,
 12 comparece la señora: **MARIA GABRIELA LIMA SAMAYOA**, quien manifiesta ser de treinta y ocho
 13 años de edad, soltera, guatemalteca, Ejecutiva, de este domicilio, quien se identifica con
 14 Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación número dos mil
 15 seiscientos ochenta, cincuenta y siete mil quinientos setenta y cinco, cero ciento uno (2680 57575
 16 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas RENAP; quien comparece en su calidad
 17 de Presidente del Consejo Directivo y Representante Legal de **FUNDACIÓN GUATEMALTECO**
 18 **AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA**, calidad que acredita con el Acta Notarial
 19 en la que consta su nombramiento autorizada en esta ciudad el veintisiete de noviembre de dos mil
 20 diecinueve, por la Notaria Sonia Elizabeth Hernandez Guerra, la cual se encuentra debidamente
 21 inscrita en el Registro de las Personas Jurídicas, Ministerio de Gobernación bajo la partida
 22 número ciento veintinueve (129), folio ciento veintinueve (129) del libro sesenta y ocho (68) de
 23 Personas Jurídicas. Yo el Notario, doy fé: a) que los comparecientes me aseguran ser de las
 24 generales antes indicadas, así como encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles; b)
 25



SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA



26 que las representaciones que se ejercitan son suficientes de conformidad con la ley y a mi juicio
27 para la celebración del presente acto, en razón de los documentos acreditativos que tengo a la
28 vista; y c) que por el presente acto los comparecientes celebran **Contrato de Subarrendamiento**
29 **de inmueble** que queda contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA.** Manifiesta el señor
30 Erick Ricardo Rottmann Arroyave, en la calidad con que actúa, en adelante conocido simplemente
31 como "el subarrendante o la entidad subarrendante" que está debidamente facultado para el
32 presente acto, de conformidad con la escritura pública número veintidós (22), de fecha veintisiete
33 de febrero de dos mil diecinueve, que documenta el contrato de Arrendamiento con facultades
34 para subarrendar celebrado con el señor Carlos Antonio Rottmann Chang, el cual fue prorrogado
35 mediante cruce de cartas, en donde se amplió el plazo del arrendamiento, sobre la bodega
36 identificada con el número cinco (5) ubicada en la veinte calle veintiséis guión ochenta de la zona
37 diez de esta ciudad, en la cual se incluye el uso de un parqueo. **SEGUNDA.** Continúa
38 manifestando el subarrendante que por el presente acto dá en subarrendamiento el inmueble
39 identificado en la cláusula anterior a la **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE**
40 **CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA** por medio de su representante legal señora **María Gabriela**
41 **Lima Samayoa** en adelante conocida como "la subarrendataria o la entidad subarrendataria", bajo
42 los términos y estipulaciones que a continuación se detallan: **TERCERA. A. Plazo.** El plazo del
43 presente contrato será de **UN AÑO**, contado a partir del uno de enero de dos mil veinte, venciendo
44 en consecuencia el treinta y uno de diciembre de dos mil veinte. Dicho plazo podrá ser prorrogado
45 previo acuerdo entre las partes, por periodos de un año, mediante la elaboración de un nuevo
46 contrato, suscrito en escritura pública, en donde se hagan constar las estipulaciones en cuanto a la
47 renta, siempre y cuando se encuentre vigente el contrato de arrendamiento estipulado. Ambas
48 partes pactan expresamente que de existir una prórroga del presente contrato, la renta mensual
49 tendrá un incremento del tres por ciento (3%). Si la subarrendataria decidiera dar por finalizado en
50 forma anticipada el plazo del presente contrato, deberá dar un aviso previo de por lo menos



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

PROTOCOLO

Juan Fernando Giron Salas

sesenta días de anticipación a la fecha en que pretenda desocupar el inmueble, ya que en caso

REGISTRO

Nº 653281

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

1 contrario deberá cancelar en concepto de multa el importe correspondiente a dos rentas vigentes
 2 por el plazo original o la prórroga que estuviere corriendo, todo lo anterior sin perjuicio de la
 3 obligación de pagar la renta hasta el día en que efectivamente se encuentre ocupando el inmueble;
 4 **B. Renta.** La subarrendataria se obliga a pagar al subarrendante en concepto de renta mensual la
 5 suma de **CUATRO MIL DOSCIENTOS QUETZALES (Q. 4,200.000)**, cantidad que incluye el
 6 impuesto al valor agregado, y la cantidad de **OCHOCIENTOS QUETZALES (Q. 800.00)**, cantidad
 7 que incluye el impuesto al valor agregado, en concepto de mantenimiento mensual de la bodega
 8 citada, el cual incluye a derecho a seguridad general del complejo, servicio de agua potable, e
 9 iluminación común, siempre de forma mensual. La renta será pagada en las oficinas del
 10 subarrendante, cuya ubicación declara conocer la subarrendataria, los primeros cinco días de cada
 11 mes calendario, o el día hábil inmediato anterior, si el día de pago fuere día inhábil. La entidad
 12 subarrendataria acepta que de existir un cheque rechazado en el pago de la renta, le da derecho a
 13 la entidad subarrendante a cobrar la cantidad de trescientos treinta y seis Quetzales (Q. 336.00) en
 14 concepto de gastos por dicho rechazo o por el atraso de cada mes en el pago de la renta y si
 15 existiere un atraso en el pago de renta se cobrará **TRESCIENTOS QUETZALES (Q.300.00)**
 16 mensuales en concepto de mora. **C. Destino.** El inmueble objeto del presente subarrendamiento
 17 estará destinado para cualquier tipo de actividades lícitas, pero especialmente para almacenaje y
 18 comercialización de todo tipo de artículos médicos, prótesis y auxiliares ortopédicos, quedándole
 19 prohibido variar este destino sin la previa autorización escrita de la subarrendante. Asimismo, la
 20 subarrendataria no podrá utilizar el inmueble para fines contrarios a la moral o el orden público y
 21 debido a las regulaciones de convivencia, queda prohibido celebrar en el inmueble subarrendado
 22 fiestas o reuniones de tipo social, por lo que desde ya la subarrendataria libera de cualquier
 23 responsabilidad a la entidad subarrendante, por cualquier acto o hecho ilícito que pudiere
 24 cometerse en el inmueble subarrendado. **D.** Queda prohibido a la subarrendataria subarrendar el
 25





inmueble subarrendado, así como ceder en cualquier forma los derechos que adquiere por virtud
26 del presente contrato, sin previa aprobación por parte del subarrendante. E. La subarrendataria
27 podrá llevar a cabo en el inmueble las mejoras que estime convenientes, con autorización previa
28 del subarrendante. Las mejoras que sean separables quedarán a beneficio de la subarrendataria al
29 vencimiento del plazo del presente contrato y las que no sean separables, al finalizar el presente
30 contrato, quedarán a beneficio del inmueble sin que el subarrendante quede obligado a reconocer
31 algún gasto. Ninguna mejora, salvo pacto expreso es abonable. F. El inmueble goza del servicio de
32 energía eléctrica, cuyo servicio deberá ser pagado mensualmente por la subarrendataria,
33 directamente a la entidad que presta dicho servicio, incluyéndose los excesos correspondientes. El
34 inmueble se le entrega a la subarrendataria en buenas condiciones de habitabilidad, por lo cual al
35 finalizar el presente contrato por cualquier causa, deberá de igual forma devolver el inmueble al
36 subarrendante en las mismas condiciones. G. Queda expresamente prohibido a la parte
37 subarrendataria mantener en el inmueble materiales corrosivos, explosivos o inflamables. H. Serán
38 a cargo de la subarrendataria las reparaciones locativas, así como los deterioros que
39 ordinariamente se produzcan por culpa de la subarrendataria, sus empleados o dependientes. I.
40 **Obligaciones de la subarrendataria:** La subarrendataria está obligada a devolver el inmueble al
41 terminar el subarrendamiento, en el mismo buen estado que lo recibe, sin más deterioro que el
42 originado por el uso y goce legítimos, así como los desperfectos inherentes al uso prudente del
43 inmueble. Además se obliga a servirse del inmueble subarrendado y bienes incluidos, solo para el
44 uso convenido y a responder de todo el daño que el mismo pudiera sufrir por su culpa, de sus
45 personeros, dependientes o cualquier persona que bajo su responsabilidad ingrese al inmueble.
46 **CUARTA. Prohibiciones de la subarrendataria:** Además de todas las prohibiciones que
47 conforme a la ley corresponda, a la subarrendataria, le está expresamente prohibido, salvo
48 autorización escrita en contrario: **a)** Dar al inmueble un uso distinto del que está convenido en este
49 contrato, o que sea contrario a la moral, a las buenas costumbres o la ley; **b)** Ceder los derechos
50



PROTOCOLO

Juan Fernando Guzmán Pérez
ABOGADO Y NOTARIO

que adquiere por virtud del presente contrato; c) Introducir o llevar a cabo reformas o mejoras en el

REGISTRO

No. 653282

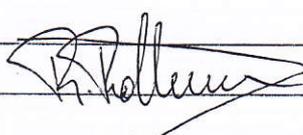
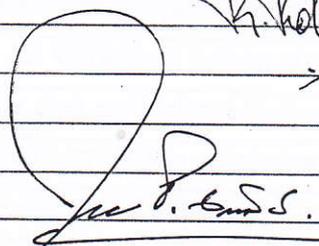
QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 inmueble objeto del presente contrato sin el permiso previo y por escrito del subarrendante,
 2 quedando en todo caso las que se hicieren a beneficio del inmueble sin derecho a remuneración,
 3 reembolso o abono para el subarrendatario. **QUINTA.** Serán causas de resolución del presente
 4 contrato, las contenidas en el artículo un mil novecientos veintinueve del Código Civil vigente, y
 5 especialmente: I. Si el subarrendante o la subarrendataria faltan al cumplimiento de sus
 6 respectivas obligaciones; II. Si la subarrendataria deja de pagar dos rentas mensuales y
 7 consecutivas en la forma y tiempo convenidos, es aceptado expresamente que se suspenderá el
 8 servicio de agua y la apertura de portones hasta que el atraso quede solventado. III. Si se
 9 ocasionaren en el inmueble deterioros debido al mal uso del mismo, o no se repararen por la parte
 10 subarrendataria los mismos. IV. Por subarrendar contra prohibición expresa del subarrendante.
 11 **SEXTA.** Las partes manifiestan lo siguiente: I. la subarrendataria acepta como buenas y exactas
 12 las cuentas que les formule el subarrendante con relación al presente negocio, y como líquidos y
 13 exigibles los saldos que se les demanden. II. la subarrendataria señala como lugar para recibir
 14 notificaciones y citaciones para todo lo relacionado con este contrato, la dirección del inmueble
 15 arrendado y se sujeta al fuero de los tribunales que elija el subarrendante. III. Para el caso de un
 16 eventual litigio derivado del presente contrato, el procedimiento a seguirse será el establecido por
 17 el Código Procesal Civil y Mercantil. IV. Para el caso de ejecución de medidas cautelares o de
 18 garantía en contra de la subarrendataria, el subarrendante, como los depositarios é interventores
 19 que designe, quedan relevados de la obligación de prestar o formalizar garantía alguna para la
 20 ejecución de tales medidas. **SEPTIMA.** El subarrendante declara que recibe en este momento de
 21 parte de la subarrendataria la cantidad de **CUATRO MIL DOSCIENTOS QUETZALES (Q.**
 22 **4,200.00)**, en concepto de fondo de garantía. Dicho fondo será aplicado únicamente para cubrir
 23 cualquier contravención a lo estipulado en este contrato o daño ocasionado al inmueble por parte
 24 de la subarrendataria, o bien para el pago de cualquier otro servicio que quedare pendiente a la
 25

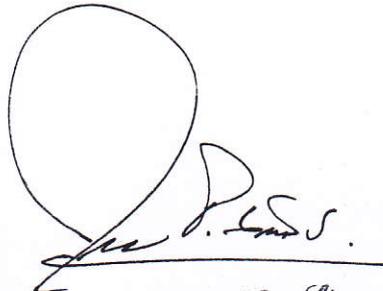




26 finalización del plazo del presente contrato de subarrendamiento o las prórrogas que
27 eventualmente se acuerden, en el entendido que si dicha suma no resultara suficiente para
28 sufragar los gastos de reparación o bien pagar los servicios pendientes, la obligación de la
29 subarrendataria subsistirá plenamente hasta el cumplimiento de tales obligaciones. Por el
30 contrario, de no ser necesaria la aplicación de ninguna cantidad en este aspecto, o bien quedara
31 un saldo a favor de la parte subarrendataria luego de verificados los pagos en la forma ya
32 apuntada, el saldo restante del fondo de garantía se le reintegrará a la subarrendataria un mes
33 después de finalizado el subarrendamiento por cualquier causa. La suma dada como fondo de
34 garantía no podrá utilizarse como pago de la última renta. **NOVENA.** Todos los gastos
35 relacionados con esta escritura, incluyendo los honorarios, así como los de un eventual cobro
36 extrajudicial o judicial, son por cuenta de la subarrendataria. **DECIMA.** En los términos
37 relacionados, los comparecientes aceptan el contenido íntegro de las cláusulas que anteceden. Yo
38 el Notario doy fé: de todo lo anteriormente expuesto, así como de haber tenido a la vista la
39 documentación relacionada y de haber advertido a los otorgantes respecto a los efectos legales
40 del acto contenido en la presente escritura pública y finalmente, de haber dado íntegra lectura del
41 contenido de lo escrito a los otorgantes, quienes impuestos de su contenido, objeto y validez, la
42 aceptan, ratifican y firman de todo lo cual DOY FE.

43
44
45 Gabriela Vinas 
46
47
48 ANTE MI 
49
50

ES PRIMER TESTIMONIO: De la escritura pública número uno (1), de fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, que autoricé en esta ciudad y que fotocopiada de su original para entregar a la entidad **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA**, extendiendo, número, firma y sello en tres (3) hojas de papel bond, impresas todas de ambos lados, más la presente donde se extiende la presente razón, haciéndose constar que el impuesto al Valor Agregado (IVA) con que está gravado el presente instrumento será cubierta mensualmente mediante la factura contable respectiva. En la ciudad de Guatemala, el treinta y uno de enero de dos mil veinte.



Juan Francisco Guzmán Polanco
ABOGADO Y NOTARIO





FUNDAORTO

Fundación Guatemalteco-Americana de
Cirugía Ortopédica Avanzada

FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA. Guatemala, veintisiete (27) de abril del dos mil veinte (2020).

RESOLUCIÓN No. CD-A-01-2020

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 2020, para cuyo efecto, se celebró el Convenio MSPAS NÚMERO 04-2020 de Provisión de Servicios de Salud, Asistencia Social y Cooperación Financiera, entre el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social y la Fundación Guatemalteco Americana de Cirugía Ortopédica Avanzada –FUNDAORTO- de fecha veinticinco (25) de marzo de dos mil veinte (2020), constando en el mismo, al numeral IV) de la cláusula Sexta, que debe ejecutarse el presupuesto asignado de conformidad a las leyes y normativas aplicables.

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 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...."



FUNDAORTO

Fundación Guatemalteco-Americana de
Cirugía Ortopédica Avanzada

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 DE SUBARRENDAMIENTO DE INMUEBLE NÚMERO UNO (01)** de fecha diecisiete (17) de enero de dos mil veinte (2020).

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 UNO (01)** de fecha diecisiete (17) de enero de dos mil veinte (2020), celebrado entre la Fundación Guatemalteco Americana de Cirugía Ortopédica Avanzada -FUNDAORTO- y la entidad **ROCADURA, SOCIEDAD ANONIMA** y que se refiere al subarrendamiento del inmueble identificado como bodega número cinco (5) el cual goza con un derecho de parqueo por el plazo de un (1) año a partir del uno (1) enero de dos mil veinte (2020) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020).
- II) PUBLIQUESE.

Sabornalino

Hilda Roach

