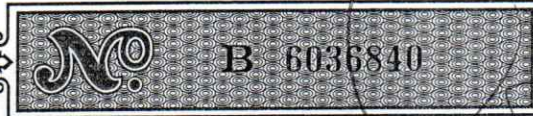




EN CUATRO HOJAS

HOJA NUMERO UNO



PROTOCOLO

Juan Fernando Girón Solares
ABOGADO Y NOTARIO

NÚMERO CUATRO (4). En la ciudad de Guatemala, el diecinueve de enero de dos mil veintiuno,

REGISTRO

Nº 166855

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022



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



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



Nº B 6036841

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

PROTOCOLO

Juan Fernando Guzmán Solares
ABOGADO Y NOTARIO

presente contrato, la renta mensual tendrá un incremento del tres por ciento (3%). Si la

REGISTRO

Nº 166856

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

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





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



EN CUATRO HOJAS
HOJA NUMERO TRES



PROTOCOLO

Juan Fernando Guzmán Solares
ABOGADO Y NOTARIO

subarrendataria, le está expresamente prohibido, salvo autorización escrita en contrario: a) Dar al

REGISTRO

Nº 166857

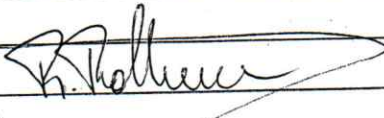
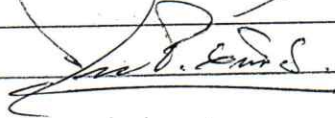
QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

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





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

45
46 *Diabola Imp* 
47
48
49 ANTE MI 
50

ES PRIMER TESTIMONIO: De la escritura pública número cuatro (4), de fecha diecinueve de enero de dos mil veintiuno, que autoricé en esta ciudad y que fotocopiada de su original para entregar a la entidad **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA - FUNDAORTO-**, 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 cubierto mensualmente mediante la factura contable respectiva. En la ciudad de Guatemala, el diecisiete de marzo de dos mil veintiuno.


Juan Francisco Guzmán Solares
ABOGADO Y NOTARIO





FUNDAORTO

Fundación Guatemalteco Americana de
Cirugía Ortopédica Avanzada

FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA. Guatemala, veintitrés (23) de marzo del dos mil veintiuno (2021).

RESOLUCIÓN No. CD-A-03-2021

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 2021, para cuyo efecto, se celebró el Convenio MSPAS NÚMERO 15-2021 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- de fecha cuatro (04) de marzo de dos mil veintiuno (2021), constando en el mismo, el numeral V) de la cláusula Sexta, que debe ejecutarse los fondos asignados 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 CUATRO (04)** de fecha diecinueve (19) de enero de dos mil veintiuno (2021).

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 CUATRO (04)** de fecha diecinueve (19) de enero de dos mil veintiuno (2021), 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) en el cual se incluye el uso de un parqueo por el plazo de un (1) año a partir del uno (1) enero de dos mil veintiuno (2021) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).
- II) PUBLIQUESE.

Gabriela López