En 5 hojas

NÚMERO CATORCE (14).- En la ciudad de Guatemala, el seis de mayo de dos mil veinte, ante mí: **SONIA ELIZABETH HERNANDEZ GUERRA**, Notario en ejercicio, comparecen: Por una parte, el Señor **JUAN FERNANDO MENA BOUSCAYROL,** quien me manifiesta ser de cincuenta y dos años de edad, casado, Ingeniero Químico, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI), numero dos mil cuatrocientos veinticuatro espacio cincuenta mil ocho espacio cero ciento uno (2424 50008 0101) extendido en el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, Centroamérica; actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad denominada **INVERMEDICS, SOCIEDAD ANONIMA,** calidad que acredita con su nombramiento contenido en Acta Notarial de fecha catorce de abril de dos mil quince, autorizada en esta ciudad por la Notario Brenda Lissette Lambour Figueroa, debidamente inscrita en el Registro Mercantil General de la República, al número cuatrocientos cuarenta y ocho mil doscientos ocho (448208), folio seiscientos cincuenta y uno (651), del libro trescientos setenta y cinco (375) de Auxiliares de Comercio, documento que tengo a la vista, y que en su parte conducente, transcribe la parte conducente de la Escritura Pública de Constitución de la Sociedad en referencia a las Funciones como Gerente General y Representante Legal y que literalmente dice: "... SEPTIMO: ... 7.3.1 ... corresponderá al Gerente General, lo siguiente: Representar Legalmente a la Sociedad en juicio y fuera de el, usar la denominación social de la misma, para la cual podrá vender, permutar, enajenar, disponer, transigir y arrendar los bienes sociales; ...". De conformidad con la ley y a mi juicio, la representación que se

Sonia Elizabeth Hernández Guerra
ABOGADO Y NOTARIO

4773648 R

ejercita es suficiente para la celebración de este acto; y a quién para efectos del presente contrato se le denominará **LA SUBARRENDANTE;** y por la otra, la Señorita **MARIA GABRIELA LIMA SAMAYOA,** quién me manifiesta ser de treinta y ocho años de edad, soltera, guatemalteca, estudiante, de este domicilio, se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI), numero dos mil seiscientos ochenta espacio cincuenta y siete mil quinientos setenta y cinco espacio cero ciento uno (2680 57575 0101) extendido en el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, Centroamérica; quien comparece en su calidad de Presidente del Consejo Directivo y Representante Legal de la entidad denominada **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA la cual podrá abreviarse –FUNDAORTO-** calidad que acredita con su nombramiento contenido en Acta Notarial de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, autorizada en esta ciudad por la Notaria Sonia Elizabeth Hernández Guerra, debidamente inscrito en el Registro de las Personas Jurídicas, bajo la partida número ciento veintinueve (129), folio ciento veintinueve (129), del libro sesenta y ocho (68) de Nombramientos, entidad que podrá ser denominada simplemente **LA SUBARRENDATARIA;** las representaciones que se ejercitan y los documentos que tengo a la vista, de conformidad con la ley y a mi juicio son suficientes para la celebración de este acto. **DOY FE:** a) que los comparecientes me aseguran ser de las generales antes indicadas y encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles; b) de haber tenido a la vista los documentos de identificación personal de los comparecientes, así como los documentos que acreditan la calidad con que actúan los comparecientes y c) que por el presente instrumento otorgan **CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO,** contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA. ANTECEDENTES.** El Señor **JUAN FERNANDO MENA BOUSCAYROL,** en la calidad con que actúa, declara bajo juramento de ley y bien impuesto por la Infrascrita Notario de las penas y responsabilidades inherentes al delito de perjurio actúa, que mediante escritura pública número trece autorizada en esta ciudad el treinta de junio de dos mil tres por el Notario Rafael Alfonso Arcia Rodríguez, le fue dado en arrendamiento a su representada la **FINCA TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (3984) FOLIO CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO (484) DEL LIBRO VEINTIOCHO E (28E) DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE GUATEMALA,** bien inmueble identificado como clínica número **un mil**

REPUBLICA DE GUATEMALA
LIBERTAD 15 DE SEPTIEMBRE DE 1821
DIEZ QUETZALES

No. B 4773649
TALLER NACIONAL DE GRABADO EN ACERO - GUATEMALA - C. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 863734

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

quinientos diez (1510) del Edificio Multimedica Vista Hermosa, el cual goza de un derecho de Parqueo, los cuales se encuentran ubicados en la segunda calle veinticinco guion diecinueve, zona quince, Vista Hermosa I, de esta ciudad; también conocido como segunda calle veinticinco guion diecinueve, zona cuatro de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala y tiene facultad expresa para subarrendar. **SEGUNDA. DEL SUBARRENDAMIENTO.** Continúa manifestando la **SUBARRENDANTE** que por el presente acto da en subarrendamiento a la entidad **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA la cual podrá abreviarse –FUNDAORTO-** el inmueble antes relacionado con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al mismo. **TERCERA. DESTINO.** El inmueble objeto de este subarrendamiento será utilizado exclusivamente para uso administrativo y para el ejercicio profesional de la medicina a través de los profesionales que la entidad **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA la cual podrá abreviarse –FUNDAORTO-** contrate; y, cualquier otro destino que quisiera dársele al inmueble objeto de este contrato tendrá que ser autorizado previamente por la **SUBARRENDANTE** en forma escrita. **CUARTA. PLAZO.** El plazo del subarrendamiento es de **UN AÑO,** el cual empezó a correr el día uno de enero de dos mil veinte y terminará el último día del mes de diciembre de dos mil veinte. El plazo del presente contrato podrá ser prorrogado por consentimiento de ambas partes por medio de celebración de un nuevo contrato en escritura pública. Al finalizar el plazo del presente subarrendamiento, **LA SUBARRENDATARIA** deberá desocupar el inmueble, salvo que otorgue nuevo contrato. Si **LA SUBARRENDATARIA,** no desocupa el inmueble, desde ya se conviene que la renta mensual a aplicar será incrementada en un **CINCO POR CIENTO (5%) ANUAL** más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) que dicha suma cause. En caso no se proceda en la forma acá convenida, esta circunstancia se tendrá como una respuesta negativa a la prórroga del plazo del mismo. Para los efectos de prórroga del plazo del presente contrato, si no se establece por escrito la nueva renta y el nuevo plazo del nuevo contrato y ambas partes cumplen una con pagar el mes a correr y la otra con recibirlo, el plazo se considerará prorrogado exclusivamente por un mes más. **LA SUBARRENDANTE y LA SUBARRENDATARIA** convienen expresamente que en ningún caso el plazo del presente contrato podrá entenderse como INDEFINIDO. En todo caso: a) cualquiera de las partes podrá dar por

SAT
SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Sonia Elizabeth Hernández Guerra
ABOGADO Y NOTARIO

terminado anticipadamente este contrato dando aviso por escrito a la otra parte con por lo menos sesenta días de antelación. Si **LA SUBARRENDATARIA** no cumpliera con dar dicho aviso, deberá pagar a la **SUBARRENDANTE** en concepto de indemnización el equivalente a un mes de renta. Dicha indemnización deberá cancelarla quince días antes de desocupar la clínica. b) Las partes de común acuerdo podrán dar por terminado anticipadamente -en cualquier momento- el presente contrato, mediante el otorgamiento de escritura de terminación anticipada, sin responsabilidad para ninguna de las partes. **QUINTA. RENTA Y FORMA DE PAGO. RENTA.** En concepto de renta por la clínica un mil quinientos diez, ya relacionada, la **SUBARRENDATARIA** pagará mensualmente la suma de **OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE QUETZALES CON CINCUENTA CENTAVOS DE QUETZAL (Q.8,269.50)**, incluyendo el impuesto al Valor Agregado – IVA-, que dicha suma genere, por la clínica identificada con el número un mil quinientos diez (1510) y por derecho de Parqueo el monto de **OCHOCIENTOS QUETZALES (Q.800.00),** incluyendo el Impuesto al Valor Agregado –IVA-.Así mismo, deberá pagar la cuota de mantenimiento cuyo monto es de **DOS MIL QUETZALES (Q.2,000.00)** mensuales, incluyendo el impuesto al Valor Agregado –IVA-. En caso se acuerde por la administración del Edificio Multimedica Vista Hermosa, o la asociación de propietarios un incremento en la cuota de mantenimiento, éste incremento deberá ser pagado también por la **SUBARRENDATARIA. FORMA DE PAGO:** La renta se pagará mensualmente en forma anticipada sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, en el propio inmueble objeto del presente contrato, durante los primeros cinco días de cada mes que dure el plazo del mismo. **SEXTA. DEL FONDO DE GARANTIA.** El señor **JUAN FERNANDO MENA BOUSCAYROL** en la calidad con que actúa, manifiesta que su representada ha recibido la suma equivalente en quetzales a **UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US$.1,000.00)** en concepto de fondo de garantía, suma que garantizará cualquier daño que tuviera el inmueble identificado como clínica un mil quinientos diez (1510), a la finalización de este contrato, cuotas pendientes de energía eléctrica, agua, teléfono (cuota de llamadas nacionales y extranjeras), cable y cualquier otro servicio que goce el inmueble. Dicho fondo de garantía se le devolverá a **LA SUBARRENDATARIA,** a más tardar, un mes después de terminar el plazo del contrato o en el momento en que **LA SUBARRENDATARIA** entregue a la **SUBARRENDANTE** los

En 5 hojas
3

Nº B 4773650

TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO GUATEMALA C. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 863735

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

recibos debidamente cancelados que acrediten el pago de los servicios que goza el inmueble o las constancias emitidas por las empresas que correspondan que acrediten que dichos servicios no fueron usados durante el plazo de ocupación del inmueble, en ambos casos hasta el día de la efectiva entrega del mismo a satisfacción de la **SUBARRENDANTE.** El fondo de garantía quedará a favor de la **SUBARRENDANTE** si por cualquier circunstancia **LA SUBARRENDATARIA** diera por terminado el presente contrato antes del vencimiento del plazo original o cualquiera de sus prórrogas. Es convenido expresamente por los contratantes que el monto acá relacionado está destinado específicamente a los conceptos relacionados en esta cláusula, y por tanto, en ningún caso podrá acreditarse el mismo a renta alguna pendiente de pago por parte de **LA SUBARRENDATARIA.** Expone la **SUBARRENDANTE** que también recibió la cantidad de **quinientos quetzales (Q 500.00)** en concepto de fondo de garantía por el dispositivo para ingreso a un parqueo indistinto dentro del Edificio Multimedica Vista Hermosa, dispositivo que deberá devolver en el mismo estado que lo recibe salvo el desgaste por el uso prudente del mismo. **SEPTIMA. PROHIBICIONES.** Se prohíbe a la **SUBARRENDATARIA: A)** Subarrendar, gravar, ceder o enajenar total o parcialmente el inmueble objeto de este contrato; **B)** Dar al inmueble un uso distinto al consignado en el presente contrato; y **C)** Depositar o tener en el inmueble substancias corrosivas, inflamables, tóxicas o salitrosas, así como bienes, objetos y materias de cualquier género de ilícito comercio que pudieran significar inminente o paulatino peligro de destrucción o indisposición del mismo. **OCTAVA. MEJORAS. LA SUBARRENDATARIA** podrá hacer mejoras que no alteren los acabados y la estructura del inmueble objeto de este subarrendamiento, contando en todo caso con la autorización expresa y por escrito de la **SUBARRENDANTE.** Las mejoras que se realicen en el inmueble podrán separarse del mismo, siempre que no menoscaben o dañen la estructura o acabados del inmueble. **NOVENA. ENERGIA ELECTRICA, AGUA, CABLE, INTERNET, MANTENIMIENTO Y CUALQUIER OTRO SERVICIO.** Las cuotas ordinarias y excesos de energía eléctrica, agua, cable, internet, mantenimiento y cualquier otro servicio de que goce el inmueble a partir del inicio de este subarrendamiento, serán por cuenta de **LA SUBARRENDATARIA. LA SUBARRENDATARIA** cubrirá las cuotas de mantenimiento que fije la Junta Directiva o el Administrador del Condominio donde se encuentra ubicado el inmueble.

Sonia Elizabeth Hernández Guerra
ABOGADO Y NOTARIO

4773650 R

DECIMA. OTRAS CONDICIONES. LA SUBARRENDATARIA se compromete a: a) no utilizar el inmueble para fines distintos de los convenidos en este contrato; b) responder por los riesgos y responsabilidades relativos al uso del inmueble subarrendado, así como por los daños y perjuicios que se causen al mismo o a terceros por causas directamente imputables a **LA SUBARRENDATARIA**, empleados, dependientes, familiares de los anteriores, clientes, y los que ocasionen terceras personas directa o indirectamente vinculados con la Subarrendataria; c) A devolver el inmueble objeto de este contrato en el estado en el que lo recibe a entera satisfacción de **LA SUBARRENDANTE**; y d) Aceptar y cumplir el Reglamento de Copropiedad de Administración del Condominio donde se ubica el inmueble, así como las normas y disposiciones que dicte la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva o el Administrador del Condominio. **LA SUBARRENDANTE** se compromete a efectuar las reparaciones necesarias, principalmente las relativas a goteras y filtraciones de agua en las paredes y el piso. **DECIMA PRIMERA. INCUMPLIMENTO.** La falta de pago de una de las mensualidades de la renta en la forma y tiempo convenidos, o el incumplimiento por parte de **LA SUBARRENDATARIA** de cualquiera de las obligaciones que le impone este contrato o la ley, facultará a la **SUBARRENDANTE** a dar por vencido el plazo y por terminado el contrato en cualquier tiempo sin necesidad de declaración judicial alguna, pudiendo pedir, judicial o extrajudicialmente, la desocupación del inmueble y el cumplimiento de las demás responsabilidades legales y contractuales que competen a **LA SUBARRENDATARIA**. **DECIMA SEGUNDA. EFECTOS PROCESALES.** Convienen los otorgantes que **LA SUBARRENDATARIA** a) renuncia al fuero de su domicilio y a cualquier otra competencia que pudiere corresponderles, sometiéndose a la jurisdicción de los tribunales del Departamento de Guatemala; b) renuncia a todo cobro o requerimiento; c) señala como lugar para recibir notificaciones el propio inmueble objeto de este contrato, donde aceptarán como válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones o avisos que ahí se les haga, salvo que prueben que dieron aviso por escrito con sello de recepción de la **SUBARRENDANTE** donde acredite el cambio de la dirección para recibirlas. En caso no acredite acrediten dicha circunstancia, desde ya acepta como válidas y bien hechas dichas notificaciones, citaciones o avisos aun cuando la dirección hubiere cambiado; d)Acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que **LA SUBARRENDANTE** les formule en relación al presente negocio y como líquida ,

En 5 hojas
4

No. B 4773651

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

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 863736

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

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

Sonia Elizabeth Hernández Guerra
ABOGADO Y NOTARIO

En 5 hojas

5

ES PRIMER TESTIMONIO de la Escritura Pública numero **CATORCE (14),** autorizada en esta ciudad, por la Infrascrita Notaria, el día seis de mayo de dos mil veinte, y que para entregar a la **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA – FUNDAORTO-**, extiendo, numero, sello y firmo en CINCO (5) hojas de papel, siendo las CUATRO (4) primeras en papel de fotocopia, impresas de la primera a la tercera en ambos lados y la cuarta en un solo lado, 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 quinta que es la presente hoja de papel simple. En la ciudad de Guatemala, el seis de mayo de dos mil veinte. DOY FE.

Sonia Elizabeth Hernández Guerra
ABOGADO Y NOTARIO

FUNDAORTO

FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA. Guatemala, siete (7) de mayo del dos mil veinte (2020).

RESOLUCIÓN No. CD-A-03-2020

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, el 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...."

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 NÚMERO CATORCE (14)** de fecha seis (6) de mayo de dos mil veinte (2020).

FUNDAORTO

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 CATORCE (14)** de fecha seis (6) de mayo de dos mil veinte (2020), celebrado entre la Fundación Guatemalteco Americana de Cirugía Ortopédica Avanzada –FUNDAORTO- y la entidad INVERMEDICS, SOCIEDAD ANONIMA y que se refiere al subarrendamiento del inmueble identificado como clínica número un mil quinientos diez (1510) del edificio Multimedica Vista Hermosa, el cual goza con un derecho de parqueo por el plazo de un (1) año a partir del uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020).

II) PUBLIQUESE.