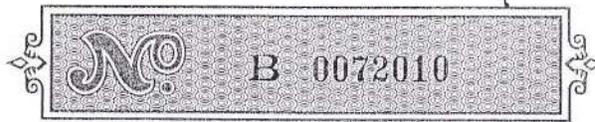




En 5 hojas



# PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 82017

QUINQUENIO DE 2013 A 2017



1 **NUMERO UNO (01).**- En la ciudad de Guatemala, el cinco de enero de dos mil dieciocho, ante mí:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

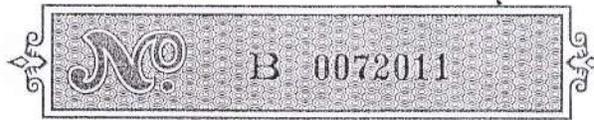


26 de Presidente del Consejo Directivo y Representante Legal de la entidad denominada **FUNDACIÓN**  
27 **GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA**, la cual podrá abreviarse -  
28 **FUNDAORTO**-, calidad que acredita con su nombramiento contenido en Acta Notarial de fecha seis de  
29 diciembre de dos mil diecisiete, autorizada en esta ciudad por la Notaria Sonia Elizabeth Hernández  
30 Guerra, debidamente inscrito en el Registro de las Personas Jurídicas, bajo la partida número , número  
31 cuatrocientos noventa y dos (492), folio cuatrocientos noventa y dos (492) del libro cuarenta y siete (47)  
32 de Nombramientos, entidad que podrá ser denominada simplemente **LA SUBARRENDATARIA**; las  
33 representaciones que se ejercitan y los documentos que tengo a la vista, de conformidad con la ley y a mi  
34 juicio son suficientes para la celebración de este acto. **DOY FE:** a) que los comparecientes me aseguran  
35 ser de las generales antes indicadas y encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles; b)  
36 de haber tenido a la vista los documentos de identificación personal de los comparecientes, así como  
37 los documentos que acreditan la calidad con que actúan los comparecientes; y c) que por el presente  
38 instrumento otorgan **CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO**, contenido en las siguientes cláusulas:  
39 **PRIMERA. ANTECEDENTES.** El Señor **JUAN FERNANDO MENA BOUSCAYROL**, en la calidad con que  
40 actúa, declara bajo juramento de ley y bien impuesto por la Infrascrita Notario de las penas y  
41 responsabilidades inherentes al delito de perjurio, que mediante escritura pública número trece  
42 autorizada en esta ciudad el treinta de junio de dos mil tres por el Notario Rafael Alfonso Arcia  
43 Rodríguez, le fue dado en arrendamiento a su representada la **FINCA CUATRO MIL SEISCIENTOS**  
44 **NOVENTA Y DOS (4692) FOLIO CIENTO NOVENTA Y DOS (192) DEL LIBRO TREINTA E (30E) DE**  
45 **PROPIEDAD HORIZONTAL DE GUATEMALA**, bien inmueble identificado como oficina número  
46 cuatrocientos uno (401), ubicada en la segunda calle veinticinco guión diecinueve, zona quince, Vista  
47 Hermosa I, de esta ciudad, con facultad expresa para subarrendar. **SEGUNDA. DEL**  
48 **SUBARRENDAMIENTO.** Continúa manifestando la **SUBARRENDANTE** que, por el presente acto da en  
49 subarrendamiento a la entidad **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA**  
50 **ORTOPÉDICA AVANZADA**, la cual podrá abreviarse -**FUNDAORTO**-, el inmueble antes relacionado,



En 5 hojas

2



### PROCOLO

REGISTRO

Nº 82018

QUINQUENIO  
DE 2013 A 2017



1 con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al mismo. **TERCERA, DESTINO.** El inmueble  
 2 objeto de este subarrendamiento será utilizado exclusivamente para oficina, específicamente lo relativo  
 3 al almacenamiento de papelería, útiles de oficina y material médico quirúrgico que sea de utilidad para  
 4 los fines a que se destina la entidad FUNDAORTO; y que dicho destino no podrá modificarse. Cualquier  
 5 otro destino que quisiera dársele al inmueble objeto de este contrato tendrá que ser que ser autorizado  
 6 previamente por la SUBARRENDANTE en forma escrita. **CUARTA, PLAZO.** El plazo del  
 7 subarrendamiento es de **UN AÑO**, el cual empezó a correr el día uno de enero de dos mil dieciocho y  
 8 terminará el último día del mes de diciembre de dos mil dieciocho. El plazo del presente contrato podrá  
 9 ser prorrogado por consentimiento de ambas partes por medio de celebración de un nuevo contrato en  
 10 escritura pública. Al finalizar el plazo del presente subarrendamiento, LA SUBARRENDATARIA deberá  
 11 desocupar el inmueble, salvo que otorgue nuevo contrato. Si LA SUBARRENDATARIA no desocupa el  
 12 inmueble, desde ya se conviene que la renta mensual a aplicar será incrementada en un CINCO POR  
 13 CIENTO (5%) mensual, mientras se desocupa o se celebra un nuevo contrato, más el impuesto al Valor  
 14 Agregado (IVA) que dicha suma cause. En caso no se proceda en la forma acá convenida, esta  
 15 circunstancia se tendrá como una respuesta negativa a la prórroga del plazo del mismo. Para los efectos  
 16 de prórroga del plazo del presente contrato, si no se establece por escrito la nueva renta y el nuevo plazo  
 17 de este contrato y ambas partes cumplen una con pagar el mes a correr y la otra con recibirlo, el plazo se  
 18 considerará prorrogado exclusivamente por un mes más, aplicándose esta regla en todos los demás  
 19 períodos en que se de la circunstancia aquí establecida. LA SUBARRENDANTE y LA  
 20 SUBARRENDATARIA convienen expresamente que en ningún caso el plazo del presente contrato  
 21 podrá entenderse como **INDEFINIDO**. En todo caso, cualquiera de las partes podrá dar por terminado  
 22 anticipadamente este contrato, dando aviso por escrito a la otra parte con por lo menos sesenta días de  
 23 antelación. Si LA SUBARRENDATARIA no cumpliera con dar dicho aviso, deberá pagar a la  
 24 SUBARRENDANTE en concepto de indemnización el equivalente a un mes de renta. Dicha  
 25 indemnización deberá cancelarla quince días antes de desocupar la clínica. **QUINTA, RENTA Y FORMA**

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



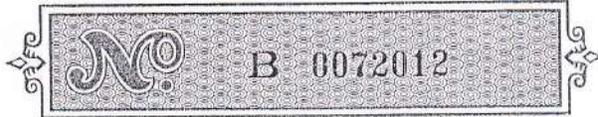
26 **DE PAGO. RENTA.** En concepto de renta, la SUBARRENDATARIA pagará mensualmente la suma de **UN**  
27 **MIL DOSCIENTOS SESENTA QUETZALES CON ONCE CENTAVOS (Q.1,260.11)**, incluyendo el  
28 impuesto al Valor Agregado -IVA-. Así mismo, deberá pagar la cuota de mantenimiento cuyo monto es  
29 de **CUATROCIENTOS CINCUENTA QUETZALES (Q.450.00)** mensuales. **FORMA DE PAGO:** La renta  
30 se pagará mensualmente, en forma anticipada, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, en el  
31 propio inmueble objeto del presente contrato, durante los primeros cinco días de cada mes que dure el  
32 plazo del mismo. **SEXTA. DEL FONDO DE GARANTIA.** El Ingeniero **JUAN FERNANDO MENA**  
33 **BOUSCAYROL**, en la calidad con que actúa, manifiesta que su representada ha recibido la suma  
34 equivalente en quetzales a **CIENTO ONCE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON**  
35 **NOVENTA Y CINCO CENTAVOS DE DOLAR (US\$.111.95)**, en concepto de fondo de garantía, suma  
36 que garantizará cualquier daño que tuviera el inmueble relacionado a la finalización de este contrato,  
37 cuotas pendientes de energía eléctrica, mantenimiento y gastos comunes del edificio, cable y cualquier  
38 otro servicio que goce el inmueble. Dicho fondo de garantía se le devolverá a LA SUBARRENDATARIA,  
39 tres meses después de terminar el plazo del contrato o en el momento en que LA SUBARRENDATARIA  
40 entregue a la SUBARRENDAnte los recibos debidamente cancelados que acrediten el pago de los  
41 servicios de que goza el inmueble o las constancias emitidas por las empresas que correspondan, que  
42 acrediten que dichos servicios no fueron usados durante el plazo de ocupación del inmueble, en ambos  
43 casos hasta el día de la efectiva entrega del mismo, a satisfacción de la SUBARRENDAnte. El fondo de  
44 garantía quedará a favor de la SUBARRENDAnte, si por cualquier circunstancia LA  
45 SUBARRENDATARIA diera por terminado el presente contrato antes del vencimiento del plazo original,  
46 o cualquiera de sus prórrogas, si se dieran. Es convenido expresamente por los contratantes que el  
47 monto acá relacionado está destinado específicamente a los conceptos relacionados en esta cláusula y,  
48 por tanto, en ningún caso podrá acreditarse el mismo a renta alguna pendiente de pago por parte de LA  
49 SUBARRENDATARIA. **SEPTIMA. PROHIBICIONES.** Se prohíbe a la SUBARRENDATARIA: A)  
50 Subarrendar, gravar, ceder o enajenar total o parcialmente el inmueble objeto de este contrato; B) Dar



En 5 hojas

3

3



# PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 82019

QUINQUENIO DE 2013 A 2017



1 al inmueble un uso distinto al consignado en el presente contrato; C) Depositar o tener en el inmueble  
2 substancias corrosivas, inflamables, tóxicas o salitrosas, así como bienes, objetos y materias de cualquier  
3 género de ilícito comercio, que pudieran significar inminente o paulatino peligro de destrucción o  
4 indisposición del mismo; D) Que se destine el inmueble a la instalación o funcionamiento de clínica  
5 dental, centro de diagnóstico por tomografía, resonancia magnética, rayos x, o laboratorio clínico  
6 médico, sala de cirugía u hospital de día. No se podrá utilizar el inmueble para efectuar procedimientos  
7 que requieran sedaciones, anestesia general o epidural y, en ese caso, se utilizará los servicios del  
8 hospital ambulatorio ubicado en el quinto nivel del Edificio "Multimédica Vista Hermosa". En caso LA  
9 SUBARRENDATARIA incumpliera con la presente prohibición, pagará a la SUBARRENDATE en  
10 concepto de sanción pecuniaria la cantidad de **QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**  
11 **AMERICA (US\$.500.00)** y será constitutiva de **CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA** de este  
12 contrato. **OCTAVA. MEJORAS.** LA SUBARRENDATARIA podrá hacer mejoras que no alteren los  
13 acabados y la estructura del inmueble objeto de este subarrendamiento, contando en todo caso con la  
14 autorización expresa y por escrito de la SUBARRENDATE. Las mejoras que se realicen en el inmueble  
15 podrán separarse del mismo, siempre que no menoscaben o dañen la estructura o acabados del  
16 inmueble. **NOVENA. ENERGIA ELECTRICA, AGUA, CABLE, MANTENIMIENTO Y CUALQUIER OTRO**  
17 **SERVICIO.** Las cuotas ordinarias y excesos de energía eléctrica, agua, cable, mantenimiento y cualquier  
18 otro servicio de que goce el inmueble, a partir del inicio de este subarrendamiento, serán por cuenta de  
19 LA SUBARRENDATARIA. LA SUBARRENDATARIA cubrirá las cuotas de mantenimiento que fije la Junta  
20 Directiva, o el Administrador del Condominio donde se encuentra ubicado el inmueble. **DECIMA.**  
21 **OTRAS CONDICIONES.** LA SUBARRENDATARIA se compromete a: a) no utilizar el inmueble para fines  
22 distintos de los convenidos en este contrato; b) responder por los riesgos y responsabilidades relativos  
23 al uso del inmueble subarrendado, así como por los daños y perjuicios que se causen a los mismos o a  
24 terceros por causas directamente imputables a LA SUBARRENDATARIA, empleados, dependientes,  
25 familiares de los anteriores, clientes y los que ocasionen terceras personas directa o indirectamente

*[Firma manuscrita]*  
 Sovia Elizabeth Hernández Guerra  
 ABOGADO Y NOTARIO



26 vinculados con la Subarrendataria; c) A devolver el inmueble objeto de este contrato en el estado en el  
27 que lo recibe a entera satisfacción de LA SUBARRENDANTE; y d) Aceptar y cumplir el Reglamento de  
28 Copropiedad de Administración del Condominio donde se ubica el inmueble, así como las normas y  
29 disposiciones que dice la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva o el Administrador del  
30 Condominio. LA SUBARRENDANTE se compromete a efectuar las reparaciones necesarias,  
31 principalmente las relativas a goteras y filtraciones de agua en las paredes y el piso. **DECIMA PRIMERA.**  
32 **INCUMPLIMIENTO.** La falta de pago de una de las mensualidades de la renta, en la forma y tiempo  
33 convenidos, o el incumplimiento por parte de LA SUBARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones  
34 que le impone este contrato o la ley, facultará a la SUBARRENDANTE a dar por vencido el plazo y por  
35 terminado el contrato en cualquier tiempo sin necesidad de declaración judicial alguna, pudiendo pedir,  
36 judicial o extrajudicialmente, la desocupación del inmueble y el cumplimiento de las demás  
37 responsabilidades legales y contractuales que competen a LA SUBARRENDATARIA. **DECIMA**  
38 **SEGUNDA. EFECTOS PROCESALES.** Conviene los otorgantes que LA SUBARRENDATARIA , a)  
39 renuncia al fuero de su domicilio y a cualquier otra competencia que pudiere corresponderle,  
40 sometiéndose a la jurisdicción de los tribunales del Departamento de Guatemala; b) renuncia a todo  
41 cobro o requerimiento; c) señala como lugar para recibir notificaciones el propio inmueble objeto de  
42 este contrato, donde aceptará como válidas y bien hechas las notificaciones, citaciones o avisos que allí se  
43 le hagan, salvo que pruebe que dio aviso por escrito con sello de recepción de LA SUBARRENDANTE,  
44 donde acredite el cambio de la dirección para recibir las. En caso no acredite dicha circunstancia, desde  
45 ya acepta como válidas y bien hechas dichas notificaciones, citaciones o avisos aun cuando la dirección  
46 hubiere cambiado; d) acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que LA SUBARRENDANTE le  
47 formule en relación al presente negocio y como líquida, exigible y de plazo vencido la cantidad que se le  
48 reclame ; e) desde ya exonera a los depositarios o interventores que se nombrarán, de la obligación de  
49 prestar fianza o garantía alguna de su administración; y f) acepta que los gastos que ocasionen el  
50 presente instrumento público serán cubiertos por LA SUBARRENDATARIA. **DECIMA TERCERA.**



En 5 hojas  
4

Nº B 0072013

# PROTOCOLO

REGISTRO  
Nº 82020  
QUINQUENIO  
DE 2013 A 2017

1 ACEPTACION DEL SUBARRENDAMIENTO. LA SUBARRENDATARIA acepta el subarrendamiento que  
 2 se le hace y agrega que luego de recibir el inmueble lo devolverá en el mismo estad, sin más deterioro  
 3 que el inherente al uso prudente y legítimo, comprometiéndose a conservarlo en condiciones higiénicas,  
 4 siendo a su cargo los gastos que se ocasionen por su descuido o negligencia, así como los perjuicios o  
 5 desperfectos que se causen por su culpa. **DECIMA CUARTA. ACEPTACION.** Declaran los otorgantes su  
 6 plena conformidad con el contrato y estipulaciones contenidas en el presente instrumento público. Yo,  
 7 la Notario, **HAGO CONSTAR:** A) Que tuve a la vista copia de los documentos relacionados ; y B) Que leí  
 8 íntegramente lo escrito a los comparecientes, quienes además lo leen por ellos mismos y bien enterados  
 9 de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman junto con la Notario que de  
 10 todo lo expuesto **DOY FE.**

Sobrina Limp



Ante

mi  
presencia  
Sonia Elizabeth Hernández Guerra

Sonia Elizabeth Hernández Guerra  
ABOGADO Y NOTARIO

En 5 hojas  
5

ES COPIA SIMPLE LEGALIZADA de la Escritura Pública número UNO (01), autorizada en esta ciudad, por la Infrascrita Notario, el cinco de enero de dos mil dieciocho, y que para entregar a FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA, la cual podrá abreviarse - FUNDAORTO-, extiendo, número, sello y firma en CINCO hojas de papel, siendo las CUATRO primeras en 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 su original y la quinta, que es la presente hoja de papel simple. En la ciudad de Guatemala, el veinticinco de enero de dos mil dieciocho.

  
Sonia Elizabeth Hernández Guerra  
ABOGADO Y NOTARIO

