



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

PROTOCOLO

Juan Fernando Girón Solares
 ABOGADO Y NOTARIO

REGISTRO

Nº 928871

QUINQUENIO
DE 2018 A 2022

1 **NÚMERO DOCE (12).** En la ciudad de Guatemala, el veintidós de febrero de dos veintidós, ante

2 mí, Juan Fernando Girón Solares, Notario, comparecen por una parte: el señor **ERICK**

3 **RICARDO ROTTMANN ARROYAVE**, quien manifiesta ser de cincuenta años de edad,

4 casado, guatemalteco, Ejecutivo, de este domicilio, Documento Personal de Identificación con

5 Código Único de Identificación número dos mil cuatrocientos cincuenta y siete, veinte mil

6 trescientos sesenta y siete, cero ciento uno (2457 20367 0101) extendido por el Registro Nacional

7 de las Personas RENAP, quien comparece en su calidad de Administrador Único y Representante

8 Legal de la entidad **ROCADURA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, calidad que acredita con el Acta

9 Notarial en la que consta su nombramiento autorizada en esta ciudad el veintiuno de mayo de dos

10 mil dieciocho, por el infrascrito Notario, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro

11 Mercantil General de la República bajo el número quinientos treinta y cuatro mil novecientos

12 noventa y seis (534996), folio doce (12) del libro seiscientos ochenta y seis (686) de Auxiliares de

13 Comercio, y por la otra, comparecen la señora: **MARIA GABRIELA LIMA SAMAYOA**, quien

14 manifiesta ser de cuarenta años de edad, soltera, guatemalteca, Ejecutiva, de este domicilio, quien

15 se identifica con Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación

16 número dos mil seiscientos ochenta, cincuenta y siete mil quinientos setenta y cinco, cero ciento

17 uno (2680 57575 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas RENAP; quien

18 comparece en su calidad de Presidente del Consejo Directivo y Representante Legal de

19 **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA**

20 **AVANZADA**, calidad que acredita con el Acta Notarial en la que consta su nombramiento

21 autorizada en esta ciudad el veinte de diciembre de dos mil veintiuno, por la Notaria Sonia

22 Elizabeth Hernández Guerra, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro de las

23 Personas Jurídicas, Ministerio de Gobernación bajo la partida número quince (15), folio quince

24 (15) del libro ochenta y nueve (89) de Nombramientos de Personas Jurídicas. Yo el Notario, doy

25 fé: a) que los comparecientes me aseguran ser de las generales antes indicadas, así como



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



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

PROTOCOLO

Juan Fernando Giron Solares
ABOGADO Y NOTARIO

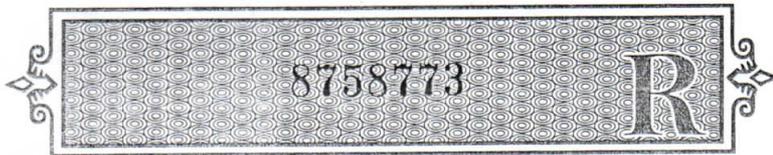
REGISTRO

Nº 928872

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

1 cancelar en concepto de multa el importe correspondiente a dos rentas vigentes por el plazo
2 original o la prórroga que estuviere corriendo, todo lo anterior sin perjuicio de la obligación de
3 pagar la renta hasta el día en que efectivamente se encuentre ocupando el inmueble; **B. Renta.** El
4 subarrendatario se obliga a pagar al subarrendante en concepto de renta mensual la suma de
5 **CUATRO MIL SETECIENTOS QUETZALES (Q. 4,700.000)**, cantidad que incluye el
6 impuesto al valor agregado, y la cantidad de **OCHOCIENTOS QUETZALES (Q. 800.00)**,
7 cantidad que incluye el impuesto al valor agregado, en concepto de mantenimiento mensual de la
8 bodega citada, el cual incluye a derecho a seguridad general del complejo, servicio de agua
9 potable, e 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. **C. Destino.**
12 El inmueble objeto del presente subarrendamiento estará destinado para cualquier tipo de
13 actividades lícitas, pero especialmente para almacenaje de todo tipo de artículos médicos,
14 documentación o bienes, quedándole prohibido variar este destino sin la previa autorización
15 escrita de la subarrendante. Asimismo, la subarrendataria no podrá utilizar el inmueble para fines
16 contrarios a la moral o el orden público y debido a las regulaciones de convivencia, queda
17 prohibido celebrar en el inmueble subarrendado fiestas o reuniones de tipo social, por lo que
18 desde ya la subarrendataria libera de cualquier responsabilidad a la entidad subarrendante, por
19 cualquier acto o hecho ilícito que pudiere cometerse en el inmueble subarrendado. **D.** Queda
20 prohibido a la subarrendataria subarrendar el inmueble subarrendado, así como ceder en cualquier
21 forma los derechos que adquiere por virtud del presente contrato, sin previa aprobación por parte
22 del subarrendante. **E.** La subarrendataria podrá llevar a cabo en el inmueble las mejoras que
23 estime convenientes, con autorización previa del subarrendante. Las mejoras que sean separables
24 quedarán a beneficio de la subarrendataria al vencimiento del plazo del presente contrato y las que
25 no sean separables, al finalizar el presente contrato, quedarán a beneficio del inmueble sin que el





26 subarrendante quede obligado a reconocer algún gasto. Ninguna mejora, salvo pacto expreso es
27 abonable. **F.** El inmueble goza del servicio de energía eléctrica, cuyo servicio deberá ser pagado
28 mensualmente por la subarrendataria, directamente a la entidad que presta dicho servicio,
29 incluyéndose los excesos correspondientes. El inmueble se le entrega a la subarrendataria en
30 buenas condiciones de habitabilidad, por lo cual al finalizar el presente contrato por cualquier
31 causa, deberá de igual forma devolver el inmueble al subarrendante en las mismas condiciones.
32 **G.** Queda expresamente prohibido a la parte subarrendataria mantener en el inmueble materiales
33 corrosivos, explosivos o inflamables. **H.** Serán a cargo de la subarrendataria las reparaciones
34 locativas, así como los deterioros que ordinariamente se produzcan por culpa de la
35 subarrendataria, sus empleados o dependientes. **I. Obligaciones de la subarrendataria:** La
36 subarrendataria está obligada a devolver el inmueble al terminar el subarrendamiento, en el
37 mismo buen estado que lo recibe, sin más deterioro que el originado por el uso y goce legítimos,
38 así como los desperfectos inherentes al uso prudente del inmueble. Además se obliga a servirse
39 del inmueble subarrendado y bienes incluidos, solo para el uso convenido y a responder de todo el
40 daño que el mismo pudiera sufrir por su culpa, de sus personeros, dependientes o cualquier
41 persona que bajo su responsabilidad ingrese al inmueble. **CUARTA. Prohibiciones de la**
42 **subarrendataria:** Además de todas las prohibiciones que conforme a la ley corresponda, a la
43 subarrendataria, le está expresamente prohibido, salvo autorización escrita en contrario: **a)** Dar al
44 inmueble un uso distinto del que está convenido en este contrato, o que sea contrario a la moral, a
45 las buenas costumbres o la ley; **b)** Ceder los derechos que adquiere por virtud del presente
46 contrato; **c)** Introducir o llevar a cabo reformas o mejoras en el inmueble objeto del presente
47 contrato sin el permiso previo y por escrito del subarrendante, quedando en todo caso las que se
48 hicieren a beneficio del inmueble sin derecho a remuneración, reembolso o abono para el
49 subarrendatario. **QUINTA.** Serán causas de resolución del presente contrato, las contenidas en el
50 artículo un mil novecientos veintinueve del Código Civil vigente, y especialmente: **I.** Si el



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

PROTOCOLO

Juan Fernando Guzmán Solares
ABOGADO Y NOTARIO

REGISTRO

Nº 928873

QUINQUENIO DE 2018 A 2022

1 subarrendante o la subarrendataria faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones; II. Si la
 2 subarrendataria deja de pagar dos rentas mensuales y consecutivas en la forma y tiempo
 3 convenidos, es aceptado expresamente que se suspenderá el servicio de agua y la apertura de
 4 portones hasta que el atraso quede solventado. III. Si se ocasionaren en el inmueble deterioros
 5 debido al mal uso del mismo, o no se repararen por la parte subarrendataria los mismos. IV. Por
 6 subarrendar contra prohibición expresa del subarrendante. SEXTA. Las partes manifiestan lo
 7 siguiente: I. la subarrendataria acepta como buenas y exactas las cuentas que les formule el
 8 subarrendante con relación al presente negocio, y como líquidos y exigibles los saldos que se les
 9 demanden. II. la subarrendataria señala como lugar para recibir notificaciones y citaciones para
 10 todo lo relacionado con este contrato, la dirección del inmueble arrendado y se sujeta al fuero de
 11 los tribunales que elija el subarrendante. III. Para el caso de un eventual litigio derivado del
 12 presente contrato, el procedimiento a seguirse será el establecido por el Código Procesal Civil y
 13 Mercantil. IV. Para el caso de ejecución de medidas cautelares o de garantía en contra de la
 14 subarrendataria, el subarrendante, como los depositarios e interventores que designe, quedan
 15 relevados de la obligación de prestar o formalizar garantía alguna para la ejecución de tales
 16 medidas. SEPTIMA. El subarrendante declara que recibe en este momento de parte de la
 17 subarrendataria la cantidad de CUATRO MIL SETECIENTOS QUETZALES (Q. 4,700.00).
 18 en concepto de fondo de garantía. Dicho fondo será aplicado únicamente para cubrir cualquier
 19 contravención a lo estipulado en este contrato o daño ocasionado al inmueble por parte de la
 20 subarrendataria, o bien para el pago de cualquier otro servicio que quedare pendiente a la
 21 finalización del plazo del presente contrato de subarrendamiento o las prórrogas que
 22 eventualmente se acuerden, en el entendido que si dicha suma no resultara suficiente para sufragar
 23 los gastos de reparación o bien pagar los servicios pendientes, la obligación de la subarrendataria
 24 subsistirá plenamente hasta el cumplimiento de tales obligaciones. Por el contrario, de no ser
 25 necesaria la aplicación de ninguna cantidad en este aspecto, o bien quedara un saldo a favor de la





26 parte subarrendataria luego de verificados los pagos en la forma ya apuntada, el saldo restante del
27 fondo de garantía se le reintegrará a la subarrendataria un mes después de finalizado el
28 subarrendamiento por cualquier causa. La suma dada como fondo de garantía no podrá utilizarse
29 como pago de la última renta. **OCTAVA.** Todos los gastos relacionados con esta escritura,
30 incluyendo los honorarios, así como los de un eventual cobro extrajudicial o judicial, son por
31 cuenta de la subarrendataria. **NOVENA.** En los términos relacionados, los comparecientes
32 aceptan el contenido íntegro de las cláusulas que anteceden. Yo el Notario doy fé: de todo lo
33 anteriormente expuesto, así como de haber tenido a la vista la documentación relacionada y de
34 haber advertido a los otorgantes respecto a los efectos legales del acto contenido en la presente
35 escritura pública y finalmente, de haber dado íntegra lectura del contenido de lo escrito a los
36 otorgantes, quienes impuestos de su contenido, objeto y validez, la aceptan, ratifican y firman de
37 todo lo cual DOY FE.

38
39
40 Gabriela Viny

41
42
43
44
45
46 ANTE MI

ES PRIMER TESTIMONIO: De la escritura pública número doce (12), que autoricé en esta ciudad, el veintidós de febrero de dos mil veintidós y que para entregar a la entidad **FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA**, extendiendo, numero, sello y firma en tres (3) hojas impresa de ambos lados, en papel especial de fotocopia, las cuales son auténticas por reproducir fiel y exactamente el contenido del instrumento matriz, más la presente en donde se asienta la razón correspondiente, haciendo constar que el Impuesto del valor agregado con que está grabado el presente instrumento se cubre mensualmente con la emisión de la factura correspondiente. En la ciudad de Guatemala, el diez de marzo de dos mil veintidós.



Juan Fernando Guzmán Solares
ABOGADO Y NOTARIO





FUNDAORTO

Fundación Guatemalteco Americana de
Cirugía Ortopédica Avanzada

FUNDACIÓN GUATEMALTECO AMERICANA DE CIRUGÍA ORTOPÉDICA AVANZADA. Guatemala, uno (01) de marzo del dos mil veintidós (2022).

RESOLUCIÓN No. CD-A-03-2022

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 2022, para cuyo efecto, se celebró el Convenio MSPAS número QUINCE GUIÓN DOS MIL VEINTIDÓS (15-2022) 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 once (11) de febrero de dos mil veintidós (2022), constando en el mismo, en el numeral romano V), literal B) de la cláusula Sexta, que debe ejecutarse los fondos asignados y trasladados por parte del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social de conformidad a las leyes y normativas aplicables, de acuerdo a las metas físicas programadas descritas en este Convenio.

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 DOCE (12)** de fecha veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022).

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 DOCE (12)** de fecha veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022), celebrado entre la Fundación Guatemalteco Americana de Cirugía Ortopédica Avanzada - FUNDAORTO- y la entidad ROCADURA, SOCIEDAD ANONIMA y que se refiere al subarrendamiento de inmueble identificado como bodega número cinco (5), por el plazo de un (1) año a partir del uno (1) enero de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
- II) PUBLIQUESE.

Gabiné Vin p
[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]