

NÚMERO \_\_\_\_ ( \_\_\_\_ ). En la ciudad de Guatemala, el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ del año dos mil veinticinco, Ante Mí, **NINA CRISTINA LÓPEZ RODAS**, Notaria, comparecen: a) **JULIO GUSTAVO GARCIA PIEDRASANTA**, de treinta y nueve años de edad, casado, guatemalteco, Arquitecto, con domicilio en el departamento de Guatemala, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) dos mil quinientos diez, setenta y siete mil trescientos veintidós, cero ciento uno (2510 77322 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de **ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad **CIUDAD COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA**, calidad que acredita con el acta notarial que contiene su nombramiento como tal, autorizada en la ciudad de Guatemala el seis de mayo de dos mil veinticuatro por la Notaria Andrea Lucía Vásquez Ordóñez, el cual se encuentra inscrito en el Registro Mercantil General de la República bajo el número de registro setecientos cuarenta y un mil trescientos veintiséis (741326), folio setecientos cincuenta y cuatro (754), del libro ochocientos treinta y uno (831) de Auxiliares de Comercio, y manifiesta el compareciente que la representación que ostenta no ha sido objeto de revocación o cancelación alguna; entidad a la que en el curso de este instrumento se le podrá denominar indistintamente como **LA PARTE SUBARRENDANTE o LA SUBARRENDANTE**; y, b) **GABRIEL ALFREDO FERNÁNDEZ PANIAGUA**, de cuarenta y cinco años de edad, casado, guatemalteco, Ingeniero en alimentos, con domicilio en el Departamento de Guatemala, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI- Código Único de Identificación –CUI- mil quinientos setenta y ocho, sesenta y siete mil quinientos sesenta, cero ciento uno (1578 67560 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala –RENAP-; quien actúa en su calidad de **PRESIDENTE INTERINO DEL COMITÉ EJECUTIVO Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad denominada **ASOCIACION NACIONAL DE PESCA DEPORTIVA DE GUATEMALA**, calidad que acredita con la certificación del acuerdo número doscientos veintitrés diagonal dos mil veintitrés guion CE guion CDAG (223/2023-CE-CDAG), emitido por el Comité Ejecutivo de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala, de fecha cuatro de diciembre del año dos mil veintitrés; y manifiesta el compareciente que la representación que ostenta no ha sido objeto de revocación o cancelación alguna; entidad a la que en el curso de este instrumento se le podrá denominar indistintamente como **LA PARTE SUBARRENDATARIA o LA SUBARRENDATARIA y C) RODRIGO GUZMÁN DAGUER**, de treinta y tres años, soltero, guatemalteco, Ingeniero Ambiental, con domicilio en el Departamento de Guatemala, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI- Código Único de Identificación –CUI- dos mil ciento cincuenta y cuatro, setenta y ocho mil novecientos sesenta y siete, cero ciento uno (2154 78967 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala –RENAP-; quien actúa en su calidad de **PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA Y REPRESENTANTE LEGAL** de la Asociación Civil denominada **CLUB DE PESCA DEPORTIVA DE GUATEMALA**, calidad que acredita con el acta notarial que contiene su nombramiento, autorizada en la ciudad de Guatemala, el diecisiete de febrero del año dos mil veinticinco, por el Notario Jorge Gustavo Rehwoldt Castañeda, la cual se encuentra

inscrita en el Registro de Personas Jurídicas bajo la partida sesenta y seis (66), folio sesenta y seis (66), del libro ciento veintisiete (127) de Nombramientos, y manifiesta el compareciente que la representación que ostenta no ha sido objeto de revocación o cancelación alguna, y a quien en el curso de este instrumento será nombrada como **EL FIADOR**. Como Notaria, **HAGO CONSTAR:** a) Que tuve a la vista los documentos de identificación de los compareciente; b) Que los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación antes consignados; c) Que las representaciones que se ejercitan son suficiente de conformidad con la ley y a mi juicio para el otorgamiento del presente instrumento; y, d) Que los comparecientes me aseguran ser de los datos personales anteriormente consignados y encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y me manifiestan que a través del presente instrumento otorgan **CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO DE OFICINA**, de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA: A) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.** Manifiesta el señor **JULIO GUSTAVO GARCIA PIEDRASANTA**, en la calidad con que actúa, que su representada, la entidad **CIUDAD COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA**, es legítima arrendataria de una fracción de terreno de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad al número de finca doscientos noventa y nueve (299), folio sesenta y cinco (65), del libro dos mil cuarenta y dos (2042) de Guatemala, inmueble ubicado en la zona dieciséis de esta ciudad. Dicha fracción consiste en Proyecto Cardales de Cayalá, del desarrollo inmobiliario denominado "Ciudad Cayalá", el cual se encuentra localizado al oriente de la Calzada Cayalá en la zona dieciséis de esta ciudad específicamente en la Diagonal treinta y cinco Boulevard Austriaco dieciséis guion veinticinco de la zona dieciséis, municipio y departamento de Guatemala, el cual cuenta entre otras con un área para explotación comercial. El Complejo Comercial desarrollado, entre otros, cuenta con **la oficina ubicada en Edificio Sur, nivel dos (2), identificada con el número doscientos cinco (205), unidad comercial SUR DOSCIENTOS CINCO (SUR 205), la cual cuenta con un área total de aproximadamente sesenta y seis punto treinta y cuatro metros cuadrados (66.34m²)**; pudiendo variar dicha área en un cinco por ciento (5%), cuyo uso se encuentra sometido al Reglamento de Operación y Administración, correspondiente y el cual manifiesta **LA PARTE SUBARRENDATARIA** que es de su conocimiento. Para efectos del presente contrato, las oficinas relacionadas podrán ser referidas como "oficina", "oficinas", "inmueble" y/o "inmuebles", indistintamente. **B) DESCRIPCIONES GENERALES DE LAS OFICINAS DE CARDALES DE CAYALÁ:** en general las oficinas se entregan en obra gris, con el objeto de que **LA PARTE SUBARRENDATARIA** pueda colocar a su cuenta los equipos que considere necesarios para el aire acondicionado. Las oficinas gozan de los servicios de agua, teléfono, internet y electricidad en funcionamiento y está en perfecto estado de conservación. Las oficinas en general se entregan según las siguientes condiciones y descripciones: **i) Estructura:** Las divisiones entre inmuebles son de tablayeso con electromalla en la división y fibra antiacústica; los cerramientos perimetrales al exterior son de mampostería (según sea el caso y ubicación de la oficina); las oficinas ubicadas en el primer nivel tiene losas de concreto reforzado y en los del segundo nivel tienen cubierta de losa de concreto; la base de piso es fundido cernido (sin cerámica); los acabados en las paredes son: en

el interior en block visto y en el exterior paredes repelladas y blanqueadas. Los cielos tienen una estructura expuesta (sin cielos suspendidos); la fachada frontal tiene ventanería y puerta de ingreso de aluminio con vidrio y con abatimiento a dentro; las oficinas tienen una diferencia de nivel interna con relación a los pasillos o arcadas, esto con la finalidad de que **LA PARTE SUBARRENDATARIA** tenga la opción, siempre bajo su propia y exclusiva responsabilidad de instalar cerámica, madera, baldosa, o lo que considere pertinente tomando en consideración que para ajustar al nivel de la arcada o pasillo se debe fundir un contra piso si fuera necesario. ii) **Instalaciones:** las oficinas cuentan con toma para drenaje (punto de descarga de inodoro); toma para agua potable (punto de tomas para lavamanos); tablero cableado de oficina acometida eléctrica (no incluye flípones, ni circuitos); acometida enguiada y cableada de cable; acometida enguiada y cableada de teléfono; acometida enguiada y cableada de red/datos; todas estas instalaciones son sobrepuestas y llegan únicamente al tablero principal de cada oficina; drenajes pluviales internos que son servidumbres de los techos; punto de conexión para sistema general de aire acondicionado (deberá ser solicitado por **LA PARTE SUBARRENDANTARIA**, y el equipo interno va conectado a cada tablero principal de la oficina, todo esto por cuenta de **LA PARTE SUBARRENDATARIA**, incluyendo el pago del consumo de energía eléctrica del mismo). La capacidad máxima para los inmuebles subarrendados por este instrumento es de siete kilovatios (7kv), y en caso **LA PARTE SUBARRENDATARIA** sobrepase dicha capacidad correrá por su exclusiva cuenta y responsabilidad el trámite respectivo para su reconexión ante la Empresa Eléctrica de Guatemala, así como el costo del recableado. Las bajadas de agua pluvial provenientes de los techos de cada edificio de Centro Comercial de Ciudad Cayalá pasan a través de los inmuebles que componen el Centro Comercial, sin perjudicar el funcionamiento comercial interior de los mismos, por tanto, **LA PARTE SUBARRENDATARIA** no podrá exigir su retiro o remoción ni podrá exigir compensación alguna bajo ningún concepto. iii) **Las oficinas no incluyen:** pintura en interiores, paredes de división, puertas internas con chapa ni cerámica, cielos falsos de tablayeso y/o similar, contrapisos internos, bombillas, lámparas, tomacorrientes, flípones e interruptores, cableado telefónico, DTV (Direct TV), cable, datos, servicio de internet, iluminación y fuerza, **LA PARTE SUBARRENDATARIA** deberá de ubicarlos según sea su necesidad partiendo desde el rack principal de especiales y del tablero eléctrico de cada oficina, aparatos eléctricos y telefónicos, sistemas de seguridad internas, pisos cerámicos o de madera, baño y enlucidos (inodoro, lavamanos), persianas ni unidades de aire acondicionado. iv) **Autorización para subarrendar:** Sigue manifestando **JULIO GUSTAVO GARCIA PIEDRASANTA**, en la calidad con la que actúa, que su representada la entidad **CIUDAD COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA**, está autorizada por la propietaria del inmueble, para subarrendarlo total o parcialmente y percibir las rentas correspondientes, sin sujeción a autorización de la propietaria del inmueble y sin limitación alguna en cuanto a la construcción de nuevas obras de carácter comercial o industrial, asumiendo en dicho caso su responsabilidad, derechos y obligaciones como **PARTE SUBARRENDANTE**, de conformidad con el contenido de la Escritura Pública número ciento setenta y ocho (178) autorizada en esta ciudad el día siete de septiembre del año dos mil diez por el Notario

Carlos Enrique Rivera Ortiz, y su ampliación, contenida en la escritura pública número doscientos tres (203) autorizada en la ciudad de Guatemala el día catorce de octubre del año dos mil once por la Notaria Karla Susana Sequeira García. **v) Gravámenes o limitaciones:** Adicional y por advertencia de la infrascrita Notaria, manifiesta **LA SUBARRENDANTE** a través de su representante legal, que actualmente dicho inmueble se encuentra aportado como parte del patrimonio fideicomitido al fideicomiso denominado "FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, ATENCIÓN DE OBLIGACIONES FINANCIERAS Y GARANTÍA PASEO CAYALÁ" cuyo fiduciario es FINANCIERA INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA y **LA SUBARRENDANTE** se encuentra facultada para el otorgamiento del presente instrumento público, de conformidad con el instrumento público por medio de la cual se constituyó dicho Fideicomiso originalmente, siendo la Escritura Pública número sesenta y cuatro (64) autorizada en la ciudad de Guatemala el ocho de marzo de dos mil doce por el Notario Carlos Enrique Rivera Ortiz, y sus ampliaciones y modificaciones. **SEGUNDA: DEL SUBARRENDAMIENTO** Continúa manifestando **LA SUBARRENDANTE** que, por el presente contrato, **DA EN SUBARRENDAMIENTO** a la Asociación Civil denominada **ASOCIACION NACIONAL DE PESCA DEPORTIVA DE GUATEMALA**, la oficina identificada en la cláusula primera del presente Instrumento Público, en las condiciones estipuladas en las cláusulas que conforman esta Escritura Pública. Por advertencia de la infrascrita Notaria, declara **LA SUBARRENDANTE** a través de su Representante Legal, que sobre el inmueble objeto de este contrato, pesa el gravamen descrito en la cláusula primera de este instrumento y que no pesan más gravámenes, limitaciones o anotaciones que puedan afectar los derechos de **LA PARTE SUBARRENDATARIA**, salvo las inscripciones y la anotación que se encuentran actualmente inscritos en el Registro General de la Propiedad y de los cuales tiene conocimiento y acepta expresamente **LA SUBARRENDATARIA**, obligándose, en todo caso **LA SUBARRENDANTE**, al saneamiento de ley a efecto de que los derechos de **LA SUBARRENDATARIA** que se generan del presente contrato, no se vean afectados. **TERCERA: PLAZO:** El plazo del contrato de subarrendamiento es de **TREINTA Y CINCO (35) MESES, contados a partir del cinco de diciembre del año dos mil veinticinco (01/12/2025)**. Si se desea prorrogar el contrato, deberá realizarse única y exclusivamente mediante la suscripción de nuevo contrato de subarrendamiento, que deberá formalizarse en Escritura Pública, en donde deberá estipularse las condiciones que estarán vigentes para el nuevo periodo debiendo para el efecto dar aviso **LA PARTE SUBARRENDATARIA** a **LA SUBARRENDANTE** con por lo menos TRES (3) MESES de anticipación al vencimiento del presente contrato de subarrendamiento, su deseo de renovar el mismo, encontrándose obligada **LA PARTE SUBARRENDATARIA** a adjuntar su papelería actualizada a la solicitud de renovación del mismo. En caso no se suscriba el respectivo contrato y **LA PARTE SUBARRENDATARIA** permanezca en posesión del inmueble, esta última faculta a **LA PARTE SUBARRENDANTE** a que de manera automática continúe facturando la renta y mantenimiento por periodos posteriores al vencimiento del plazo, teniéndose dicho plazo prorrogado únicamente por el término que cubran dichas rentas, y a cobrar en conjunto con la renta mensual una multa de **SETECIENTOS DÓLARES**

DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$700.00), por cada mes facturado sin contar con contrato de subarrendamiento vigente. En caso de no encontrarse suscrito un nuevo contrato de subarrendamiento quince (15) días previo al vencimiento del plazo original, **LA SUBARRENDANTE** notificará dicho extremo a **LA SUBARRENDATARIA** por escrito otorgándole un plazo máximo de quince (15) días hábiles para subsanar su situación en cuanto a la actualización de papelería y suscripción del nuevo contrato, si en el plazo conferido no es suscrito el nuevo contrato de subarrendamiento, **LA PARTE SUBARRENDANTE** se encontrará facultada para dar por terminado el contrato y exigir la desocupación del inmueble sin necesidad de resolución judicial alguna. **CUARTA: RENTA Y FORMA DE PAGO.** La renta mensual inicial que pagará **LA PARTE SUBARRENDATARIA** por el Subarrendamiento será de **MIL CATORCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$1,014.34)** más el **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)**. Se conviene que la renta mensual a pagar será incrementada en cuatro por ciento (4%) anualmente. La renta iniciará a pagarse el uno de enero del año dos mil veintiséis (01/01/2026). La renta mensual deberá pagarse en dólares de los Estados Unidos de América o en Quetzales según el tipo de cambio para la venta, que el Banco Industrial, Sociedad Anónima, ofrezca al público el primer día del mes calendario del mes correspondiente, y si no estuviera éste, el mismo tipo de cambio de la entidad financiera a la que se haya fusionado o lo haya absorbido; o a cualquiera otra que **LA SUBARRENDANTE** designe. Las rentas se pagarán en forma anticipada sin necesidad de cobro o requerimiento alguno a partir del inicio del plazo del subarrendamiento de acuerdo a lo estipulado en la cláusula tercera de ésta escritura referente al plazo de éste contrato, dentro los primeros **cinco (5)** días posteriores de recibida la factura correspondiente de cada mes calendario, para lo cual **LA SUBARRENDANTE** se obliga desde ya a enviar vía electrónica a **LA SUBARRENDATARIA** a la siguiente dirección de correo electrónico [recepcionasonapesgua@gmail.com](mailto:recepcionasonapesgua@gmail.com) /[asonapesgua@gmail.com](mailto:asonapesgua@gmail.com) la respectiva factura durante los cinco (5) días hábiles del mes en que deba ser pagada dicha renta, teniéndose por recibida una vez se constate que la factura se envió a dichos correos electrónicos y que la misma cuente con la información correcta de facturación. En caso de modificar cualquiera de las direcciones de correos electrónicos a las cuales debe ser enviada la factura respectiva, **LA SUBARRENDATARIA** deberá de notificarlo a **LA SUBARRENDANTE** con por lo menos treinta (30) días de anticipación. El pago se realizará mediante depósito en cuenta monetaria en quetzales ciento cincuenta y nueve guión cero cero dos mil ochocientos ochenta y uno guión uno (159-002881-1), o la cuenta en dólares número ciento cincuenta y nueve guión cero cero dos mil ochocientos ochenta y siete guión ocho (159-002887-8) a nombre de **CIUDAD COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA** en el Banco Industrial, Sociedad Anónima, o bien, en cualquier otra cuenta bancaria o dirección que **LA SUBARRENDANTE** indique por escrito a **LA PARTE SUBARRENDATARIA** con por lo menos dos (2) meses de anticipación. En ningún caso podrá **LA SUBARRENDATARIA** consignar las rentas en la Tesorería del Organismo Judicial, toda vez que la verificación de los pagos dependerá, exclusivamente, del hecho de que **LA SUBARRENDANTE** decida unilateralmente y en cada ocasión recibir en forma directa, el pago de la renta

**Comentado [GRC1]:** Diez (10)

**Comentado [LP2R1]:** No aplica este tiempo de 5 días es el estándar para todos nuestro clientes y proveedores, como parte de nuestra política no podemos cambiarlo

**Comentado [GRC3]:** Agregar este párrafo . en caso contrario **LA SUBARRENDANTE**, se obliga a realizar el cambio inmediato de la factura correspondientes y en ese momento correrá el plazo antes señalado para el pago de la renta correspondiente.

**Comentado [LP4R3]:** Esto no puede incluirse en el correo de haber error se debe de comprobar directamente con el area de facturación/finanzas, ya que los correos que estan en sistema son los que el cliente solicita y no debe de haber error.

mensual que se anticipa, aceptando desde ya **LA SUBARRENDATARIA** que el pago por consignación es improcedente, inválido e ineficaz. En caso de suceder que **LA PARTE SUBARRENDATARIA** efectúe cualquier pago de renta, cuota de mantenimiento, o cualquier otro mediante cheque sin provisión de fondos, esto dará derecho a **LA SUBARRENDANTE** para requerir a **LA PARTE SUBARRENDATARIA** el pago de la renta, cuota de mantenimiento o cualquier otro cuyo cheque haya sido rechazado, quien deberá realizar el pago a más tardar dentro de los dos días hábiles siguientes y en caso de que **LA SUBARRENDATARIA** entregue dos cheques sin fondos, correspondientes al pago de dos (2) cuotas consecutivas de renta, entonces **LA SUBARRENDANTE** dar por terminado el subarrendamiento de inmediato, sin responsabilidad de su parte, y sin perjuicio que **LA SUBARRENDATARIA** haga efectivo el pago de las rentas adeudadas. **QUINTA: SERVICIOS.** La oficina cuenta con las acometidas para la instalación de los servicios de servicios de agua potable, energía eléctrica, servicio de gas, servicio telefónico e internet, los cuales para ser habilitados deberán ser solicitados por **LA PARTE SUBARRENDATARIA**. Los servicios que sean contratados deberán ser cancelados de la siguiente forma: i) **Servicio de agua potable:** **LA PARTE SUBARRENDATARIA**, deberá de pagar a **LA PARTE SUBARRENDANTE** o a quien esta designe, el monto por la prestación del servicio, quien los facturará bajo el concepto de insumos varios. ii) **Servicio de Energía Eléctrica:** El pago de servicio de energía eléctrica será cancelado directamente con la Empresa Eléctrica de Guatemala, Sociedad Anónima (EEGSA) o la entidad designada por **LA SUBARRENDANTE** que preste dicho servicio. iii) **Servicio de aire acondicionado:** se hace del conocimiento de **LA SUBARRENDATARIA** que éste no es proporcionado por **LA ARRENDANTE**, esta última únicamente proporciona la ductería necesaria y el condensador para dicho servicio, por lo tanto **LA PARTE SUBARRENDATARIA** deberá de pagar como anteriormente se indicó, el monto proporcional de energía eléctrica que genere el uso del condensador, y cancelar directamente a esta última el monto que corresponda al mantenimiento que se le debe de dar tanto al condensador como a la ductería, correspondiente a **CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD. 40.00)** más el Impuesto al Valor Agregado -IVA-. iv) **Servicio de telefonía e internet:** éste podrá de ser contratado a través de **LA SUBARRENDANTE** o a través de un tercero. En caso de que se contrate el servicio a un tercero, **LA PARTE SUBARRENDATARIA** deberá pagar a **LA PARTE SUBARRENDANTE** la cuota correspondiente que esta designe por el uso de la ductería. En caso de que el pago del monto de cada uno de los servicios descritos en esta cláusula no sea efectuado por **LA SUBARRENDATARIA** dentro del plazo estipulado, como consecuencia de dicho incumplimiento **LA SUBARRENDANTE** podrá gestionar ante la empresa proveedora del servicio, la suspensión inmediata de los mismos, hasta que el monto adeudado y la mora derivada de dicho incumplimiento sea debidamente cancelado. **SEXTA: CUOTA DE MANTENIMIENTO.** **LA PARTE SUBARRENDATARIA** se obliga asimismo al pago de la cuota del mantenimiento de las áreas comunes del Centro Comercial, a partir del uno de enero del año dos mil veintiséis (01/01/2026); de conformidad con lo indicado en el Reglamento de Operación y Administración, así como el Manual de Diseño de Adaptación de Locales. Dicha cuota incluye el servicio

de seguridad, agua, luz, limpieza únicamente para las áreas comunes, y deberá pagarse mensualmente de forma anticipada a más tardar el día cinco (5) del mes calendario correspondiente, junto con la renta mensual. El monto de la cuota de mantenimiento inicial será de TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON TREINTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR (US\$. 3.31) por metro cuadrado, es decir la cantidad de DOSCIENTOS DIECINUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR (US\$219.59) más el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA), dicho pago deberá realizarse de forma convencional, y posteriormente se le notificará cualquier variación de esta con un (1) mes de anticipación al vencimiento de cada año contractual. Asimismo, LA PARTE SUBARRENDATARIA se obliga a pagar cualquier cuota ordinaria o extraordinaria que fije la Administración del Centro Comercial. Para que la obligación de pago de renta sea efectiva deberá hacerse junto con el pago de la cuota de mantenimiento y los servicios, de tal manera que el pago de una sola de las obligaciones ya sea la renta, la cuota de mantenimiento o los servicios, no constituirá cumplimiento y, en el supuesto que LA PARTE SUBARRENDATARIA no pague dos (2) rentas efectivas consecutivas, procederá la terminación anticipada del contrato sin responsabilidad de LA SUBARRENDANTE. SÉPTIMA: MORA. El retraso en el pago de cualquiera de las cantidades a que se obliga LA PARTE SUBARRENDATARIA, dentro del plazo previsto en éste instrumento, causará un recargo del **dieciocho por ciento (18%) mensual** sobre el monto total pendiente de pago, tanto de la renta mensual como de la cuota de mantenimiento, el cual se calculará y cobrará en forma íntegra desde el primer día en mora hasta la fecha de vencimiento del mes calendario que corresponda, hasta que LA SUBARRENDANTE reciba a su entera satisfacción el monto completo de la renta y/o cuota de mantenimiento que corresponda. OCTAVA: DE LOS DEPÓSITOS Y PROVISIÓN DE FONDOS. Manifiesta LA PARTE SUBARRENDATARIA que con anterioridad a la firma del presente contrato entregó a LA SUBARRENDANTE la cantidad de NOVECIENTOS DIECISÉIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS DE DÓLAR (US\$916.80), en concepto de provisión de fondos o depósito, suma que la entidad CIUDAD COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, podrá utilizar al final del Subarrendamiento para efectuar los pagos por consumo de los servicios, reparaciones, cuota de mantenimiento y/o cuota de parqueo que se detecten al finalizar del Subarrendamiento, sin perjuicio de la obligación de LA SUBARRENDATARIA de pagar los mismos. La totalidad de dicha cantidad o el saldo resultante, si lo hubiere, deberá ser devuelta por LA PARTE SUBARRENDANTE, a solicitud de LA PARTE SUBARRENDATARIA, dentro de los sesenta días (60) siguientes a efectuarse la devolución del inmueble objeto de este contrato una vez hayan sido pagados los servicios referidos hasta el día de su efectiva devolución, así como los daños causados por LA PARTE SUBARRENDATARIA y cuya reparación fuere a su cargo. En ningún caso estas sumas podrán ser utilizadas para el pago de rentas o cuotas de mantenimiento pendientes o en mora y tampoco generarán interés alguno a favor de LA SUBARRENDATARIA. NOVENA: DESTINO Y ESTADO DEL INMUEBLE. El inmueble será destinado por LA PARTE SUBARRENDATARIA, para: "*Asociación deportiva, sin fines de*

**Comentado [GRC5]:** Diez (10)

**Comentado [LP6R5]:** No aplica este tiempo de 5 días es el estándar para todos nuestro clientes y proveedores, como parte de nuestra política no podemos cambiarlo

**Comentado [GRC7]:** Agregar este párrafo **Queda entendido que lo que incluya la cuota de mantenimiento debe ser prestado en forma oportuna para hacerse el pago de forma correcta en el plazo establecido. No es permitido realizar cobros retroactivos a la PARTE SUBARRENDANTE de servicios pasados o vencidos**

**Comentado [LP8R7]:** No aplica, no se puede modificar nuestras clausulas

lucro", y no podrá realizar ninguna otra actividad a excepción que de común acuerdo y por escrito así lo pacten con **LA PARTE SUBARRENDANTE**.

El inmueble subarrendado será entregado en buen estado de conservación, limpieza, higiene y salubridad y contará con el servicio de luz. **LA PARTE SUBARRENDATARIA** se obliga a devolverlo con el piso limpio, con su puerta debidamente pintada y en buenas condiciones. **LA SUBARRENDATARIA** no podrá hacer ninguna clase de mejoras o cambios al inmueble sin el consentimiento previo, escrito y expreso de **LA PARTE SUBARRENDANTE**. Queda entendido que al vencerse el plazo del subarrendamiento **LA PARTE SUBARRENDATARIA** solo podrá retirar del inmueble aquellas mejoras que se puedan retirar sin demérito o deterioro de este. Si la terminación del contrato obedece a que **LA PARTE SUBARRENDATARIA**, incumplió sus obligaciones no procederá el retiro de las mejoras que sean separables. Todas las otras mejoras que se efectúen en el inmueble quedarán a beneficio de éste, sin que **LA PARTE SUBARRENDANTE** deba efectuar ningún pago o compensación por ellas. **DECIMA:**

**PROHIBICIONES.** Le quedará prohibido a **LA PARTE SUBARRENDATARIA**: A) mantener dentro del inmueble subarrendado basura, así como guardar en el inmueble sustancias corrosivas, salitrosas, inflamables que pueda ocasionar daño al inmueble subarrendado, sin que se cumpla con todas las normas pertinentes, o bien que no sea de lícito comercio bien que le puedan causar daño o deterioro al inmueble o al ambiente; B) subarrendar total o parcialmente el inmueble, ceder, gravar o disponer de cualquier forma de los derechos que adquiere por medio de este contrato a terceras personas sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de **LA PARTE SUBARRENDANTE**; C) Utilizar letreros, propaganda u otro medio de identificación de la oficina, distinto al que previamente fue autorizada por **LA SUBARRENDANTE**; D) Realizar actividades que puedan ir en contra de la moral y las buenas costumbres, afectando así el derecho de los vecinos; E) Colocar objetos o muebles de cualquier índole en las áreas comunes del Centro Comercial, sin previa autorización de **LA PARTE SUBARRENDANTE**; F) Queda prohibido el uso de las áreas comunes y de jardines para la realización de fiestas, actividades comerciales u otra reunión social, sin la previa autorización de **LA PARTE SUBARRENDANTE**; G) Sobrepasar de la carga eléctrica asignada a cada oficina, tanto la proporcionada directamente al tablero como la asignada a través de la planta eléctrica de emergencia, siendo responsabilidad exclusiva de **LA SUBARRENDATARIA** la respectiva reparación si ocurre algún problema eléctrico por sobre carga en sus circuitos; H) Modificar la estructura principal de la oficina o realizar perforaciones que dañen la estructura la oficina y/o edificio; I) Permitir el uso y portación de cualquier tipo de arma de fuego dentro de las instalaciones la oficina objeto de éste contrato; J) La venta, distribución y consumo de cualquier tipo de drogas y/o estupefacientes en el inmueble subarrendado y/o en las áreas comunes del Centro Comercial; K) Organizar cualquier tipo de eventos en los que se rife o regale licor ilimitado o se venda licor ilimitado mediante un pago único; L) Tomar cualquier acción, ya sea en forma individual o colectiva, que tenga como finalidad, entorpecer, bloquear o impedir, las decisiones y acciones que tome la administración del Centro Comercial; M) La venta de palomitas de maíz cualquiera clase o especie. **DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DE LA PARTE**

**SUBARRENDATARIA:** A) **LA PARTE SUBARRENDATARIA** se obliga a devolver el bien inmueble objeto del presente contrato en buen estado, el piso limpio, debidamente pintado con el color original y en buenas condiciones; B) Le corresponderá a **LA PARTE SUBARRENDATARIA** asumir los riesgos de robo, fuego, daño u otra acción delictuosa, que realicen terceros en el inmueble; C) Responder directamente por todo daño o deterioro que sufra el inmueble subarrendado por su culpa, por la de sus dependientes, clientes y terceras personas, así como los que se originen por toda clase de cosas u objetos que tengan en el inmueble motivo de este contrato; asumiendo todas las responsabilidades civiles o de cualquier orden que provengan del uso de inmueble, derivados de acciones expresadas, como por cristales rotos, cualquier objeto lanzado contra el inmueble y que puedan causar daños o lesiones a terceros, los que deberá de reparar y reponer en forma inmediata, de la misma calidad que su original. En caso no proceda **LA PARTE SUBARRENDATARIA** a hacer las reparaciones inmediatamente, podrá la Administración del Centro Comercial proceder a realizarlas, asumiendo el costo de total de dichas reparaciones **LA PARTE SUBARRENDATARIA**, aceptando desde ya como bien hechas las cuentas que al respecto le presente la Administración del Centro Comercial. D) **LA PARTE SUBARRENDATARIA** se obliga a pagar todos los gastos y honorarios que se originen del presente contrato. Asimismo, serán por cuenta de **LA SUBARRENDATARIA** los gastos judiciales o extrajudiciales en que **LA PARTE SUBARRENDANTE** deba incurrir, si fuera el caso para cobrar las rentas atrasadas o para exigir el cumplimiento de las obligaciones que **LA PARTE SUBARRENDATARIA** asume en este contrato; E) A mantener en perfecto estado las instalaciones sanitarias y demás bienes y accesorios de que consta el inmueble subarrendado, los que se obliga a devolverlos en las mismas condiciones en que los recibe; F) Cumplir con el contenido del presente contrato, el Reglamento de Operación y Administración, así como el Manual de Diseño de Adaptación de Locales, cualquier incumplimiento dará derecho a **LA PARTE SUBARRENDANTE** a dar por terminado el contrato, luego de haber notificado por escrito en tres (3) ocasiones sobre la violación de cualquiera de las disposiciones mencionadas en dicho reglamento, incluyendo el incumplimiento de aquellas disposiciones tipificadas como "faltas graves" en dicho Reglamento de Convivencia; G) Es responsabilidad exclusiva de **LA SUBARRENDATARIA** el uso que le dé a las tomas internas que se dejen previstas de aire acondicionado, específicamente en las oficinas donde se dará este tipo de acometidas, así como el uso interno y ramificación que se le dé a estos, ya que en todo momento deberá cumplir con las normas de seguridad establecidas para manejo de estos equipos ; H) **LA SUBARRENDATARIA** deberá permitir el ingreso de personal de mantenimiento técnico de las redes principales y/o redes de servidumbres, como las de bajadas pluviales del techo, que pasen dentro de su oficina para efectos de mantenimiento y/o reparaciones para lo cual **LA SUBARRENDANTE** dará un aviso con al menos tres (3) días previo a la realización de estos trabajos a no ser que se trate de alguna emergencia caso en el cual se deberá permitir el ingreso inmediatamente; I) Es responsabilidad de **LA PARTE SUBARRENDATARIA** la colocación de cielos falsos a su gusto y necesidad, considerando que no podrá dañar la estructura principal de la oficina y de la tubería que se encuentre instalada; J) Corresponde a **LA**

**Comentado [GRC9]:** Agregar este párrafo , siempre y cuando dichos daños sean comprobados fehacientemente.

**Comentado [LP10R9]:** No aplica no podemos cambiar nuestras clausulas ya oficiales

**Comentado [GRC11]:** Agregar este párrafo , cuando se compruebe el daño es causado por la PARTE SUBARRENDANTARIA.

**Comentado [LP12R11]:** No aplica no podemos cambiar nuestras clausulas ya oficiales

**SUBARRENDATARIA** la colocación de piso cerámico, madera, alfombra o el que necesite a su conveniencia, sin deteriorar las bases de piso que se le entregan por parte de **LA SUBARRENDANTE**; K) **Permisos, Licencias y Autorizaciones:** *Será responsabilidad exclusiva LA PARTE SUBARRENDATARIA, tramitar y obtener todos y cada uno de los permisos, licencias y autorizaciones que se requieran para la adecuada utilización, operación y explotación de la oficina subarrendada conforme a sus fines*, que determinen las leyes del país en general, en especial lo establecido por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales en su normativa y reglamentaciones vigentes en cuanto a la licencia ambiental que justifique su giro comercial y/o empresarial, además de registrar su sede administrativa y de operación así como a contar con los regentes ambientales, si fuera el caso según el giro respectivo y lo que la ley establezca al mismo. En caso de no realizarlo, será igualmente su total y completa responsabilidad las multas o sanciones que de ello ser deriven; L) **LA SUBARRENDATARIA** se obliga a instalar un sistema de detección de humo y a contratar un seguro de incendio y de responsabilidad civil, presentando una copia de la póliza del seguro a la Administración del Centro Comercial; M) A pesar de que el inmueble objeto de este contrato será utilizado por **LA SUBARRENDATARIA** para el establecimiento de oficinas administrativas, se obliga a mantenerlo en perfecto estado de funcionamiento, con sus servicios funcionando, con sus patentes, licencias y autorizaciones vigentes, con absoluta limpieza y con las más altas exigencias de higiene, manteniéndolo, tanto en su parte interna, como externa, en perfecto estado de funcionalidad, limpieza y orden. **LA PARTE SUBARRENDATARIA** se obliga a cumplir con toda la regulación nacional o internacional que sea aplicable al negocio que pretende abrir en la oficina subarrendada, relevando desde ya a **LA PARTE SUBARRENDANTE** de cualquier responsabilidad que el incumplimiento de estas normas genere, y se compromete a asumir el costo total (incluyendo costos judiciales si es que las hay) de multas o sanciones que sean impuestas ya sea a **LA PARTE SUBARRENDANTE** o al Centro Comercial por dicho incumplimiento; N) Velar porque el personal que contrate y labore en dichas oficinas administrativas sean personas honorables, carentes de antecedentes penales y policiacos, y pulcros en su vestimenta y presentación, impidiendo el ingreso a laborar a aquellos dependientes que se presenten en estado de ebriedad o con síntomas de estar bajo la influencia de drogas o estupefacientes; Ñ) Desechar o disponer de la basura, de acuerdo a las normas de limpieza y recolección de basura que emita la Administración del Centro Comercial; O) Fumigar como mínimo de forma semestral la oficina subarrendada, o con la periodicidad que indique la Administración del Centro Comercial; P) Instalar dentro la oficina subarrendada un extractor de olores y todo el equipo que sea necesario para evitar la propagación de olores fuertes; Q) Instalar y mantener a su costa, en el interior la oficina subarrendada, un extintor de incendios para todos tipos de fuego BC (líquidos y eléctricos) de cinco libras (5 lb), el cual deberá estar en un lugar accesible y a la vista; R) Utilizar la decoración adecuada al lugar, siempre que ella sea acorde y consistente con el concepto de diseño, la elegancia y calidad del Centro Comercial; S) Respetar los reglamentos que en materia de rótulos y publicidad dicte la Administración del Centro Comercial, aceptando desde este momento que los rótulos de

su negocio deberán ser aprobados por la Administración del Centro Comercial, respetándose las dimensiones, tamaños, escalas, colores, pesos y demás elementos intrínsecos de un rótulo, según reglamento de Adecuación previamente autorizado; T) Solicitar por escrito, autorización de **LA SUBARRENDANTE** o de la Administración del Centro Comercial para incorporar sistemas de publicidad por panfletos o volantes dentro del Centro Comercial y sus áreas públicas; U) Asumir toda responsabilidad derivada de sus relaciones con trabajadores, dependientes u administradores a su servicio, obligándose a mantener a **LA SUBARRENDANTE** libre de cualquier reclamación por este concepto que se le hiciere. Por lo tanto, **LA PARTE SUBARRENDATARIA** será la única responsable del pago de las prestaciones laborales y de seguridad social y de cualquier otra índole, que correspondan a los trabajadores y personas que ésta contrate directamente para laborar dentro del bien inmueble subarrendado. V) Realizar por su cuenta las reparaciones ordinarias que deban hacerse en la oficina subarrendada para mantenerlo en el estado en el que el mismo fue entregado y perfecto funcionamiento; W) Notificar a **LA SUBARRENDANTE** cualquier cambio de denominación social, fusión, transformación, liquidación o cambio que afecte su personalidad jurídica, cuando aplique. Esta notificación deberá realizarla **LA SUBARRENDATARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles de inscrito el cambio en el Registro Mercantil General de la República; X) Notificar de cualquier intervención, embargo o medida judicial decretada en contra de la empresa que opere en la oficina subarrendada, notificación que deberá realizar **LA SUBARRENDATARIA** dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que recibió la orden judicial; Y) Se obliga a sujetarse y cumplir con un horario especial para efectos del ingreso de personal. Este horario especial y cualquier modificación al mismo deberá ser previamente autorizado por **LA SUBARRENDANTE**; Z) No emitir ruidos y música en la oficina subarrendada, respetando las siguientes condiciones: (i) De las seis horas con un minuto a las veintidós horas que no sobrepasen los sesenta y cinco decibeles (65dBa); y (ii) De las veintidós horas con un minuto a las seis horas que no sobrepasen los cuarenta decibeles (40dBa). En todo caso, **LA SUBARRENDATARIA** se obliga a tomar todas aquellas medidas necesarias para no permitir un nivel mayor de ruido al descrito en los horarios estipulados, y evitar molestias a los negocios y oficinas vecinas (doble vidrio, mantener puertas cerradas, etc.); AA) Mantener una persona responsable durante las veinticuatro horas del día, los siete días de la semana, a quien se pueda contactar en caso de cualquier emergencia. El cambio o sustitución de esta persona deberá ser notificado por escrito en forma inmediata a **LA SUBARRENDANTE**. BB) Deberá reservarse el derecho de admisión e ingreso a la oficina a personas que ocasionen desorden o no respeten las regulaciones de administración del Centro Comercial. En todo caso, deberá mantener dicha advertencia en el área de ingreso a la oficina a efecto de informar al público; CC) Se sugiere a la **SUBARRENDATARIA** contratar la seguridad que consideren pertinente para la oficina administrativa. Queda entendido que el personal de seguridad del Centro Comercial no está facultado para atender problemas y situaciones internas del negocio a operar en la oficina; DD) Se sugiere a la **SUBARRENDATARIA** a contratar y mantener vigente durante el plazo de éste contrato, una empresa de servicios y atenciones médicas para atender

emergencias que se puedan suscitar dentro de la oficina administrativa; EE) No permitir que los agentes de seguridad y/o guardaespaldas de sus clientes, estorben el paso de otros clientes del Centros Comercial; en especial la permanencia de aquellos en áreas frente a otras oficinas; FF) No permitir que sus clientes realicen desorden y relajo y que interrumpan la armonía y buen vivir del Centro Comercial. Asimismo, se obliga a que sus clientes no destruyan ni causen daños a la propiedad e infraestructura del Centro Comercial; GG) Se obliga a respetar a cabalidad las disposiciones de la ley seca y o cualquier otra regulación o disposición que regule el tipo de establecimiento a ser instalado en el inmueble subarrendado, incluyendo los horarios permitidos para abrir y cerrar. Asimismo, se obliga a cumplir con las medidas de prevención, salubridad, o cualquiera que emita el Gobierno mediante reglamentos o acuerdos gubernativos; HH) Se prohíbe la instalación de toldos, sombrillas, cortinas, tapasol, que tengan impreso cualquier logotipo o publicidad de cualquier marca. En caso de instalar lo anteriormente referido, se deberá contar con la autorización de la Administración del Centro Comercial y dichos bienes muebles únicamente podrán tener impreso el nombre comercial del negocio que opere en el inmueble subarrendado;

II) **LA PARTE SUBARRENDATARIA** se obliga a respetar a cabalidad la regulación del uso de elevadores para carga y descarga, así como las horas en las que es posible el ingresar mobiliario y equipo al inmueble objeto de subarrendamiento, según lo indique el manual emitido para el efecto por la Administración del Centro Comercial, el cual es del conocimiento del inquilino. JJ) **LA PARTE SUBARRENDATARIA** se encuentra obligada a entregar a la Administración del Centro Comercial a través de su sistema de recolección de basura, los residuos sólidos que se generen de las actividades cotidianas, los cuales deberán ser entregados clasificados en Inorgánicos y Orgánicos. **La entrega de residuos orgánicos e inorgánicos mezclados será cobrada por la Administración del Centro Comercial y/o Ciudad Cayalá, cuota que se calculará según la cantidad entregada mensualmente.** La entrega de residuos orgánicos e inorgánicos mezclados recaerá en una multa de **DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 250.00)**, multa que será aplicada cuando la falta de separación de residuos reincida en tres (3) ocasiones en un periodo mensual. Los restos de aceites vegetales usados derivados de las actividades propias del giro del negocio, deberán de ser entregados en su totalidad y en recipientes plásticos debidamente cerrados. En el momento que sea detectado el vertido de los aceites a los drenajes del Centro Comercial, la entrega de aceites vegetales mezclados con aceites mecánicos u otros líquidos, y la entrega de los aceites usados en bolsas, conllevará la imposición de una multa de **TRESCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 350.00)**. En caso de incurrir en algún hecho que conlleve la imposición de una multa según lo descrito en esta literal, el cobro de esta será efectuado en la próxima facturación de renta mensual; KK) **LA PARTE SUBARRENDATARIA** deberá entregar previo a la firma del presente contrato un juego completo de los planos de la remodelación que llevará a cabo dentro de la oficina subarrendada, obligándose a tramitar cualquier licencia de construcción y permisos necesarios para llevar a cabo la remodelación que presente en los planos respectivos. **LA SUBARRENDATARIA** no podrá hacer ninguna clase de mejoras o

cambios al inmueble sin el consentimiento previo, escrito y expreso de **LA PARTE SUBARRENDANTE**; LL) **LA PARTE SUBARRENDATARIA** se obliga a devolver el bien inmueble en buen estado, el piso limpio, debidamente pintado con el color original y en buenas condiciones . **DÉCIMA**

**SEGUNDA: DEL DERECHO DE CESIÓN Y RENUNCIA DEL DERECHO DE LLAVE:** I) **LA PARTE SUBARRENDANTE** tiene el derecho de ceder el presente contrato de subarrendamiento a una entidad financiera o alguna otra entidad para el cobro de las rentas o darlo en garantía sin necesidad de aviso previo a **LA PARTE SUBARRENDATARIA**, notificando por escrito a **LA SUBARRENDATARIA** la dirección y/o forma en que dichos pagos deben efectuarse y a partir de qué fecha se comenzaran a efectuar los pagos a favor de un tercero. Esta facultad debe entenderse en sentido amplio y de ninguna manera en forma restrictiva. II) Expresamente manifiestan los otorgantes que el presente contrato no generará Derecho de Llave. En consecuencia, **LA SUBARRENDATARIA**, expresamente renuncia a hacer valer cualquier Derecho de Llave que le pudiera corresponder como consecuencia de este contrato, por lo tanto, cualquier persona que ocupe la oficina a la terminación del presente contrato, queda desde ya relevada y exonerada por **LA SUBARRENDATARIA** de hacer pago de cualquier cantidad en concepto de derecho de llave o similar. **DÉCIMA TERCERA:**

**TERMINACIÓN PREMATURA.** El plazo del contrato de subarrendamiento terminará en forma prematura si **LA PARTE SUBARRENDATARIA** incumpliere con cualesquiera de las prohibiciones, obligaciones y convenios estipulados en el presente contrato, y/o en el Reglamento de Operación y Administración, así como el Manual de Diseño de Adaptación de Locales, especialmente por la falta puntual de pago de dos (2) de las rentas pactadas y por cualesquiera de los otros supuestos previstos en los artículos un mil novecientos veintinueve (1929), un mil novecientos treinta (1930) y un mil novecientos cuarenta (1940) del Código Civil. De igual forma, serán causales de terminación anticipada, no solo el incumplimiento, sino el cumplimiento fuera de tiempo o fuera de la forma en que se encuentre estipulado en el presente contrato, así como que **LA PARTE SUBARRENDATARIA** efectúe cualquier pago de dos (2) cuotas consecutivas de renta, cuota de mantenimiento, o cualquier otro mediante cheque sin provisión de fondos. Para que la obligación de pago de renta sea efectiva deberá hacerse junto con el pago de la cuota de mantenimiento y los servicios. de tal manera que el pago de una sola de las obligaciones ya sea la renta, la cuota de mantenimiento o los servicios, no constituirá cumplimiento y procederá la terminación anticipada del contrato sin responsabilidad de **LA SUBARRENDANTE**, en el supuesto de que no se realice el pago de dos (2) rentas efectivas consecutivas. En virtud de lo expresado en la Cláusula Tercera de este contrato, se conviene expresamente entre los contratantes que si antes del vencimiento del plazo vigente, el inmueble fuera desocupado por la sola iniciativa de **LA PARTE SUBARRENDATARIA**, ésta se obliga expresamente a dar un aviso por escrito a **LA PARTE SUBARRENDANTE** con por lo menos NOVENTA (90) DIAS de anticipación a la fecha que desocupará y entregará el inmueble objeto de subarrendamiento, en caso que **LA SUBARRENDATARIA** no otorgará el aviso cumpliendo el plazo anteriormente indicado, se obliga a pagar a **LA SUBARRENDANTE**, la suma de TRES (3) rentas y TRES (3)

cuotas de mantenimiento en concepto de multa por incumplimiento de plazo del contrato. Asimismo, **LA SUBARRENDANTE** podrá dar por finalizado el contrato de subarrendamiento de manera anticipada, sin necesidad declaración judicial y sin responsabilidad alguna de su parte, si comunica dicho extremo con NOVENTA (90) DÍAS calendario de anticipación a **LA SUBARRENDATARIA**. Manifiestan las partes que, en caso de terminación anticipada por incumplimiento de **LA SUBARRENDATARIA**, esto dará derecho a **LA SUBARRENDANTE** llevar a cabo la inmediata toma de posesión de la oficina, sin necesidad de resolución judicial, así como de retener y conservar el mobiliario, equipo y productos que se encuentren dentro de la oficina. Todo el mobiliario, equipo o productos permanecerá en custodia de **LA SUBARRENDANTE** por un plazo máximo de dos (2) meses, plazo dentro del cual **LA SUBARRENDATARIA** deberá de utilizar para ponerse al día con la deuda o subsanar el incumplimiento, caso contrario, **LA SUBARRENDANTE** cuenta con la autorización expresa y completa para deshacerse de los bienes retenidos, sin ninguna responsabilidad posterior, sin perjuicio del cobro judicial que puede llegar a darse. A la terminación por términos comunes, por cualquier causal de terminación, por vencimiento del plazo o cualquiera otra, queda entendido que **LA PARTE SUBARRENDATARIA** solo podrá retirar del inmueble aquellas mejoras que se puedan retirar sin demérito o deterioro de este. Si la terminación del contrato obedece a que **LA PARTE SUBARRENDATARIA**, incumplió sus obligaciones no procederá el retiro de las mejoras que sean separables. Todas las otras mejoras que se efectúen en el inmueble quedarán a beneficio de éste, sin que **LA PARTE SUBARRENDANTE** deba efectuar ningún pago o compensación por ellas. **DÉCIMA CUARTA: DE LA FIANZA.** Por su parte manifiesta **RODRIGO GUZMÁN DAGUER**, que de su libre y espontánea voluntad, se constituye en fiador solidario y mancomunado de **ASOCIACIÓN NACIONAL DE PESCA DEPORTIVA DE GUATEMALA**, por todas y cada una de las obligaciones que contrae en este instrumento; fianza que subsistirá por todo el plazo del presente contrato, hasta la efectiva desocupación del inmueble y hasta el pago total y extinción de dichas obligaciones, haciendo expresa renuncia a los beneficios de orden y exclusión y que garantiza dicha fianza con sus propios bienes presentes y futuros. **DÉCIMA QUINTA: RENUNCIAS.** Asimismo, manifiestan **LA PARTE SUBARRENDATARIA** y **EL FIADOR** que renuncian al fuero de su respectivo domicilio, reconociendo al presente instrumento el carácter pleno de título ejecutivo, pudiendo cobrarse cualquiera de las obligaciones por la vía ejecutiva, por considerarse líquidas y exigibles las cantidades adeudadas, sometiéndose a los tribunales de justicia que elija la entidad **CIUDAD COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA**. **LA PARTE SUBARRENDATARIA** acepta como válidas y bien hechas las notificaciones que se le hagan en el propio inmueble objeto del presente contrato de subarrendamiento o bien: Diagonal treinta y cinco (35) Boulevard Austriaco dieciséis guion veinticinco (16-25), Torre Sur, oficina S guion doscientos cinco (S-205) Cardales de Cayalá, zona dieciséis, Guatemala, Guatemala, debiendo dar aviso a **LA SUBARRENDANTE**, de cualquier cambio que de dichas direcciones hicieren, en el entendido de que, a falta de tal aviso, se darán por bien hechas, las que en dichos lugares se realicen, salvo que oportunamente den aviso por escrito a la otra parte o al Tribunal respectivo de su cambio de lugar o

dirección para ser notificado. Adicionalmente, **LA PARTE SUBARRENDATARIA** y **EL FIADOR** aceptan desde ya como buenas y exactas las cuentas que **LA SUBARRENDANTE** formule acerca de sus obligaciones y como liquido y exigible el saldo o monto que ésta reclamara, exonera a **LA SUBARRENDANTE** de cualquier fianza o garantía para el ejercicio de sus derechos, exoneración que hacen extensiva para toda solicitud de medidas precautorias e incluso a los depositarios o interventores que asigne el órgano jurisdiccional que conozca de los conflictos judiciales que pudieran surgir. **DÉCIMA SEXTA: INSPECCIÓN.** **LA PARTE SUBARRENDATARIA** se obliga a permitir la inspección del inmueble periódicamente según el criterio de **LA SUBARRENDANTE**, debiendo **LA SUBARRENDANTE** notificar a **LA SUBARRENDATARIA** con por lo menos cinco (5) días hábiles de anticipación. **DÉCIMA SÉPTIMA: PACTO ESPECIAL.** **LA PARTE SUBARRENDATARIA** y **LA SUBARRENDANTE** convienen que, en caso de sismos, incendios, inundaciones, hundimientos, tormentas, huracanes, ciclones y cualesquiera otros fenómenos de la naturaleza que dañen parcial o totalmente el inmueble serán causal de terminación automática del contrato sin responsabilidad alguna para las partes de este contrato, cuando a juicio de **LA PARTE SUBARRENDANTE** se haga indispensable la desocupación de **LA PARTE SUBARRENDATARIA** para llevar a cabo en forma eficiente las reparaciones que requiera el inmueble. En igual forma se procederá si los daños a este último provienen de motines, huelgas, actos terroristas o cualquier otro acto o hecho producido por el hombre. En cualquiera de estos supuestos el contrato terminará automáticamente quince (15) días después de la fecha en que **LA SUBARRENDATARIA** reciba por medio auténtico, aviso escrito de **LA SUBARRENDANTE**, sin responsabilidad para las partes de este contrato. En todo caso, a **LA PARTE SUBARRENDATARIA** no se le podrá imputar ninguna responsabilidad si como consecuencia de tales actos o hechos naturales o humanos, **LA PARTE SUBARRENDATARIA**, familiares, dependientes y en general, cualquier persona que ocupe definitiva o temporalmente el inmueble sufriese daños en su persona o en sus bienes. En el caso de la terminación por dichas causas, **LA SUBARRENDATARIA** contará con el derecho preferente para suscribir nuevo contrato al momento que la oficina se encuentre en condiciones aptas para ello. **DECIMA OCTAVA: PROPIEDAD INTELECTUAL.** **LA SUBARRENDATARIA** acepta respetar la propiedad intelectual sobre la marca CAYALÁ y las marcas y/o signos distintivos del grupo empresarial Cayalá, y reconoce que ni este contrato, ni la relación comercial que se desarrolle entre las partes a su amparo, le confiere derechos de ningún tipo sobre estos conceptos. En virtud de lo anterior, queda absolutamente prohibido a **LA SUBARRENDATARIA**: a) Hacer uso de la(s) marca(s) y/o signos distintivos referidos en alguna forma que no haya sido aprobada previamente por **LA SUBARRENDANTE**; b) Hacer uso de la(s) marca(s) y/o signos distintivos referidos en una forma contraria al propósito y objetivo de este contrato; c) Hacer uso de la(s) marca(s) y/o signos distintivos referidos en una forma denigrante o que perjudique el buen nombre y reputación de **LA SUBARRENDANTE**; y, d) Otras que defina **LA SUBARRENDANTE** en el ejercicio de sus atribuciones como titular del derecho y en la ejecución del presente contrato. **DÉCIMA NOVENA: CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN.** **LA PARTE SUBARRENDATARIA** reconoce que **CIUDAD COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA** pertenece a un grupo de sociedades dedicadas a la

venta de diversos productos. Por lo tanto, las actividades de **LA PARTE SUBARRENDATARIA**, así como la de las sociedades que le prestan servicios y sus propios proveedores, deberán respetar y cumplir cabalmente con todas las leyes y reglamentos en materia anticorrupción, incluyendo: (a) las leyes nacionales aplicables, (b) la Ley Contra Prácticas de Corrupción en el Extranjero de los Estados Unidos de América (*United States of America's Foreign Corrupt Practices Act* por su nombre en inglés o "FCPA", por sus siglas en inglés), y (c) tratados y convenciones internacionales tales como la Convención para Combatir el Cohecho de Servidores Públicos Extranjeros en Transacciones Comerciales Internacionales (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*, por su nombre en inglés) y de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos -OCDE- (*Organisation for Economic Co-operation and Development* "OECD", por su nombre y siglas en inglés, respectivamente) y la Convención en contra de la Corrupción de las Naciones Unidas (*Convention Against Corruption "UN"* por su nombre y siglas en inglés, respectivamente). Por lo tanto, **LA PARTE SUBARRENDATARIA** reconoce y acuerda que, en relación con todas las actividades que realice bajo el presente contrato, **LA PARTE SUBARRENDATARIA**, así como sus agentes, representantes, empleados y cualquier otra persona que realice actividades en su representación, no han realizado y se abstendrán de realizar una oferta, promesa de entrega, o entrega de cualquier objeto de valor, y no han realizado y se abstendrán de realizar cualquier soborno, pago incorrecto, pago de corrupción o cualquier pago indebido, a cualquier funcionario público o partido político con el objeto de obtener o mantener un negocio, obtener una ventaja impropia, o influenciar cualquier acto o decisión de un funcionario público. El hecho de no cumplir con la presente cláusula, o caer en alguna de los supuestos aquí contenidos, será causal de terminación anticipada y se considerará incumplimiento de contrato. **VIGÉSIMA: COMPROMISO EN DERECHOS HUMANOS, TRABAJO INFANTIL Y DISCRIMINACIÓN.** **A) LA PARTE SUBARRENDATARIA** se compromete a cumplir con todas las leyes y regulaciones aplicables relacionadas con la prohibición del trabajo infantil. En ningún caso se empleará a menores de la edad legal mínima establecida por la legislación nacional; **LA PARTE SUBARRENDATARIA** verificará la edad de todos los empleados y contratistas para garantizar el cumplimiento de la normativa de trabajo infantil, en caso exista un trabajador menor de edad, se compromete a tener los permisos respectivos y las condiciones laborales adecuadas y seguras para los empleados menores de edad, y se les garantizará acceso a la educación y oportunidades de desarrollo; **B) LA PARTE SUBARRENDATARIA** se compromete a mantener un entorno laboral libre de discriminación basada en raza, color, religión, género, orientación sexual, nacionalidad, discapacidad, estado civil, edad u otra condición protegida por la ley, se le prohíbe expresamente a **LA PARTE SUBARRENDATARIA** cualquier forma de discriminación en el proceso de selección, contratación, promoción, compensación y término de empleo, se promoverá activamente la igualdad de oportunidades y fomentará la diversidad en el lugar de trabajo. El incumplimiento de esta cláusula por parte de **LA PARTE SUBARRENDATARIA** constituirá una violación grave del contrato y podrá dar lugar a la terminación inmediata del mismo, además de

las sanciones legales correspondientes. **C) LA PARTE SUBARRENDATARIA** reconoce que la **PARTE SUBARRENDANTE** pertenece a un grupo de sociedades que respetan y cumplen a cabalidad todas las leyes, disposiciones y reglamentos en materia de derechos humanos, derechos sobre la mujer, igualdad de género y demás, principalmente con las siguientes que se mencionan a manera enunciativa y no limitativa, (a) Las leyes nacionales aplicables; (b) Declaración Universal de los Derechos Humanos de mil novecientos cuarenta y ocho (1948); (c) Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; (d) Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos de mil novecientos setenta y seis (1976); (e) Convenio sobre los Derechos Políticos de la Mujer de mil novecientos cincuenta y dos (1952); (f) Convención internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial; (g) Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer; (h) Convención sobre los Derechos del Niño, (i) Convención Internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares; (j) entre otras. Por lo tanto, **LA PARTE SUBARRENDATARIA** reconoce y acuerda que, en relación con todas las actividades que realice bajo el presente Contrato, **LA PARTE SUBARRENDATARIA**, así como sus agentes, representantes, empleados y cualquier otra persona que realice actividades en su representación cumplirán estrictamente lo anteriormente relacionado, siendo total y únicos responsables de dicho cumplimiento frente a cualquier institución nacional o internacional. **VIGÉSIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN** En los términos relacionados, los otorgantes, en las calidades con que respectivamente actúan, aceptan de manera íntegra el presente contrato de subarrendamiento y en especial, el señor **JULIO GUSTAVO GARCIA PIEDRASANTA** declara que acepta para su representada la fianza que por este acto se constituye. Yo, la Notaria **DOY FE: a)** De todo lo expuesto; **b)** De haber tenido a la vista la documentación la documentación relacionada; **c)** De haber tenido a la vista los testimonios de las escrituras relacionadas, así como las de las escrituras con las cuales se fundamentó el derecho para arrendar el bien inmueble; **d)** De haber advertido a los otorgantes de las obligaciones del presente contrato, incluyendo las fiscales y registrales que aplican; y **e)** de haber leído el contenido íntegro del presente instrumento a los otorgantes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.