

# **PROTOCOLO**

REGISTRO

Nº 664107

QUINQUENIO 6

DE 2013 A 2017

.11

12

10

13

15 16

17 18

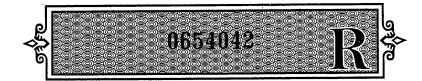
20

19

NUMERO DOS (2): En la Ciudad de Guatemala a veintiséis de febrero de dos mil dieciocho, Ante Mí: GUILLERMO ESTUARDO PIVARAL BELTRÁN, Notario comparecen: por una parte, el señor RODRIGO ZACHRISSON PASSARELLI, de cuarenta y tres años, casado, ejecutivo, guatemalteco, de este domicilio, persona de mi conocimiento se identifica con Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación número dos mil cuatrocientos treinta y ocho espacio veinte mil setenta espacio cero ciento uno (2438 20070 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de las República de Guatemala, comparece en su calidad de GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL de la entidad ARCADIA GOLF, SOCIEDAD ANÓNIMA, tal como lo acredita con acta notarial que contiene su nombramiento autorizada en esta ciudad el veintiuno de junio del año dos mil doce por el Notario Eduardo Palomo Vila, debidamente inscrito en el Registro Mercantil General de la República bajo el número trescientos ochenta mil ochocientos diecisiete (380817), ciento noventa (190) del libro trescientos ocho (308) de Auxiliares de Comercio, entidad a quien en lo sucesivo se le llamará simplemente como PARTE SUBARRENDANTE; por otra parte comparece el señor ARTURO JOSÉ ALDANA ALONZO, de cuarenta y seis años, casado, Ejecutivo, guatemalteco, de este domicilio, persona de mi conocimiento, se identifica con Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación número dos mil seiscientos cincuenta y siete espacio veinticuatro mil ochocientos setenta y dos espacio cero ciento uno (2657 24872 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de PRESIDENTE DEL COMITÉ EJECUTIVO de la ASOCIACIÓN DEPORTIVA NACIONAL DE GOLF DE GUATEMALA, tal como lo acredita con a) Copia de la certificación del Acuerdo número ciento once diagonal dos mil quince guión CE guión CDAG del Comité Ejecutivo de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala, emitida con fecha siete de diciembre de dos mil quince por la Subsecretaria General de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala, en la cual hace constar la integración del Comité Ejecutivo de la Asociación Deportiva Nacional de Golf de Guatemala; b) Acta de sesión del Comité Ejecutivo número cuatrocientos cincuenta y seis, celebrada el jueves diez de diciembre de dos mil quince

mediante la que se hace constar la toma de posesión del Presidente del Comité Ejecutivo, contenida dentro





2

28

30

32

3:

3

38

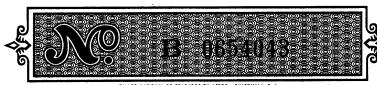
39

49

del libro de actas de la Asociación Nacional de Golf de la República de Guatemala, específicamente en los folios doscientos treinta y nueve al doscientos cuarenta y dos; c) Certificación del punto SEPTIMO del acta de sesión del Comité Ejecutivo número cuatrocientos setenta y nueve (479) celebrada el cuatro de octubre de dos mil dieciséis, extendida por el secretario del Comité Ejecutivo de la Asociación Deportiva Nacional de Golf de Guatemala con fecha cuatro de octubre de dos mil dieciséis, entidad a quien en lo sucesivo se le llamará LA PARTE SUBARRENDATARIA. Hago constar que tengo a la vista la documentación relacionada y que las representaciones que se ejercitan son suficientes conforme a la ley y a mi juicio para la celebración del presente contrato. Me aseguran los comparecientes encontrarse en el libre ejercicio de derechos civiles v en las calidades con que actúan otorgan el CONTRATO SUBARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, que se contiene en las cláusulas siguientes: PRIMERA: ANTECEDENTES: RODRIGO ZACHRISSON PASARELLI, en la calidad con que actúa declara lo siguiente: a) que su representada, la entidad ARCADIA GOLF, SOCIEDAD ANÓNIMA, es arrendataria de un inmueble ubicado dentro del área identificada como Arcadia Cayalá, zona dieciséis de la Ciudad de Guatemala, que forma parte del inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad bajo el número UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO (1978), FOLIO CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO (478) DEL LIBRO SETECIENTOS VEINTICUATRO E (724E) DE GUATEMALA, de conformidad con el testimonio de la escritura pública número ciento veinticuatro (124), autorizada en esta ciudad el veinticinco de noviembre de dos mil trece por el Notario Elmer Vargas Espino; b) dentro del inmueble anteriormente identificado se ha desarrollado un área comercial dentro de la cual se encuentra un local ubicado en el segundo nivel del Edificio denominado Top Tee con un área de cincuenta y siete punto cincuenta y tres (57.53) metros cuadrados que se identifica con el número dieciséis (16) y un área para bodega de equipo de mantenimiento de ocho punto cuarenta y un (8.41) metros cuadrados y otra de siete (7) metros cuadrados, ubicada dentro del campo de golf, alrededor de la yarda doscientos, las anteriores áreas que en lo sucesivo se les podrá denominar simple e indistintamente como el inmueble o local; c) que su representada y su persona se encuentran suficientemente facultados para el otorgamiento del presente







contrato de subarrendamiento de conformidad con el articulo un mil ochocientos noventa (1890) del Código

REGISTRO

Nº 664108

DE 2013 A 2017

QUINQUENIO 6

10

12 13

> 14 15

17

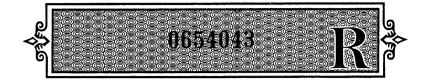
19

18

Civil; d) Por advertencia del Infrascrito Notario, declara LA PARTE SUBARRENDANTE, que sobre el inmueble objeto del presente contrato, no pesan gravámenes, anotaciones, litigios o restricciones de ninguna especie, que pudieran afectar los derechos de LA PARTE SUBARRENDATARIA. SEGUNDA: DEL SUBARRENDAMIENTO: Continua manifestando el señor RODRIGO ZACHRISSON PASARELLI, en la calidad con que actúa que mediante el presente contrato da en subarrendamiento a la ASOCIACIÓN DEPORTIVA NACIONAL DE GOLF DE GUATEMALA el local y bodega identificados en la cláusula primera precedente, incluyendo en el subarrendamiento todo lo que de hecho y por derecho le pudiere corresponderle. Asimismo, manifiesta RODRIGO ZACHRISSON PASARELLI, en la calidad con que actúa que su representada otorga a la ASOCIACIÓN DEPORTIVA NACIONAL DE GOLF DE GUATEMALA, el derecho de uso y acceso de las siguientes facilidades. a) Salón dentro de las instalaciones de Arcadia Golf con un mínimo de capacidad para diez (10) personas, con el objeto de llevar a cabo reuniones periódicas con previo aviso a LA PARTE SUBARRENDANTE; b) cuatro (4) tarjetas de parqueo; c) el uso de seis (6) estaciones de Driving Range de Arcadia Golf para práctica de juego largo y el uso de Putting Green para práctica de juego corto, con acceso simultaneo de hasta quince (15) jugadores, conforme a la calendarización que se programe para ambas partes, misma que eventualmente puede modificarse a conveniencia de ambas partes. Los jugadores serán aquellos que se encuentren dentro de las distintas categorías de la Asociación Deportiva Nacional de Golf de Guatemala, de quienes se deberá entregar un listado mensual a LA PARTE SUBARRENDANTE, el cual no podrá exceder de quince (15) personas. Además, se podrán utilizar las estaciones del Driving Range, el Putting Green, bunker para práctica fuera de programación, siempre y cuando se entregue aviso con al menos cuarenta y ocho horas previas a su utilización y sea autorizado por LA PARTE SUBARRENDANTE. Las prácticas de juego largo se llevarán a cabo en el área de grama del driving range para lo cual LA PARTE SUBARRENDATARIA supervisará que las personas que ingresen al campo cuenten con los elementos que permitan garantizar la protección

necesaria de los jugadores que estén dentro del área del campo. Asimismo, LA PARTE





28

29

30

31

32

35

37

38

39

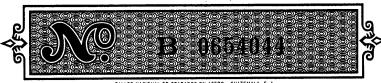
42

SUBARRENDANTE deberá proporcionar pelotas para el uso dentro del driving range a los miembros de las categorías que se encuentren dentro del listado otorgado previamente, quienes no tendrán limitación en el uso de las mismas. En caso excepcional y con previa autorización de LA PARTE SUBARRENDANTE, los integrantes del grupo Elite que se encuentre en las categorías autorizadas podrán ingresar al driving range en horarios hábiles, previa autorización, siempre y cuando el área de practica este habilitada; para tal efecto, la Asociación Deportiva Nacional de Golf de Guatemala acreditará tal calidad, quienes no podrán superar en ningún momento un número mayor a diez (10) personas; en este caso, también tendrán el beneficio de uso ilimitado de pelotas. Profesionales autorizados por ASOCIACIÓN DEPORTIVA NACIONAL DE GOLF DE GUATEMALA podrán impartir clases a golfistas del programa sin pagar el fee que cobra Top Tee mensualmente. Se realizarán hasta cuarenta validaciones mensuales. Se podrán aperturar programas nuevos, que en coordinación de horarios podrán utilizar las estaciones de tiro establecidas. No habrá inconveniente en promocionar cursos de vacaciones u otros organizados por la Asociación, utilizando las instalaciones. Se podrán organizar cursos, seminarios, capacitaciones, y demás dentro de las instalaciones coordinando fechas y horarios con Top Tee. TERCERA: CONDICIONES: Ambas partes acuerdan que el presente contrato de subarrendamiento y derecho de uso se regirá bajo las condiciones siguientes: A) PLAZO: El plazo del presente contrato de subarrendamiento y derecho de uso es de **un año**, contado a partir del **uno de febrero del presente año**, venciendo en consecuencia el día treinta y uno de enero del año dos mil diecinueve. Si al vencimiento del plazo del contrato, o su prórroga LA PARTE SUBARRENDANTE recibiere una o más rentas, el plazo del presente contrato se entenderá prorrogado únicamente por el período que cubra las rentas recibidas, pues bajo ningún concepto entenderá que el plazo del contrato ha sido prorrogado de forma indefinida. El plazo será PRORROGABLE por un año más a voluntad de ambas partes, mediante el cruce de cartas con firmas legalizadas ante Notario, un mes antes del vencimiento, en cuyo caso este contrato conservará toda su validez: y fuerza legal; incrementándose un diez por ciento (10%) anual al valor de la renta correspondiente. En caso de que la parte subarrendataria tuviese que desocupar el inmueble con









la parte subarrendante con treinta días de anticipación, debiendo estar al día con el pago de rentas y

servicios. La parte subarrendante no será responsable por la interrupción de este contrato cuando la

interrupción obedezca a causas de fuerza mayor o caso fortuito y que no le sean imputables. Si la parte

Subarrendataria incumpliere con el plazo del presente contrato, la parte subarrendante tiene derecho a

REGISTRO

Nº 664109

QUINQUENIO 6 DE 2013 A 2017

10

11

13 14

16

17 18

19

exigirle el monto de dos meses de renta en concepto de daños y perjuicios causados por el incumplimiento; B) RENTA Y FORMA DE PAGO: La renta mensual será de DIECIOCHO MIL QUETZALES (Q.18,000.00), monto que incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA); incluyendo en dicha renta el derecho de uso y acceso a las facilidades descritas en la cláusula segunda de este instrumento; cantidad que deberá hacer efectiva de manera anticipada dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles de recibida la factura que corresponda a cada mes, en las oficinas de administración de LA PARTE SUBARRENDANTE, las cuales LA PARTE SUBARRENDATARIA manifiesta desde ya conocer, o en cualquier otro lugar que LA PARTE SUBARRENDANTE le comunique por escrito con treinta días de anticipación y con sello de recepción. Todo mes iniciado causará el pago total de la renta mensual que corresponda. En caso que LA PARTE SUBARRENDATARIA incumpla con efectuar el pago de la renta en la forma y plazo establecido en el presente contrato quedará obligada a pagar en concepto de recargo moratorio el uno por ciento (1%) mensual sobre el valor de la renta pendiente de pago; dichos cargos correrán desde el día siguiente en que LA PARTE SUBARRENDATARIA debió haber efectuado el pago hasta el día en que LA PARTE SUBARRENDANTE reciba a su entera satisfacción las rentas adeudadas; pagará CIENTO CINCUENTA QUETZALES (Q.150.00) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), adicionales si la renta es pagada con

cheque y fuere rechazado por cualquier motivo, en cuyo caso también se aplicará un recargo diario de

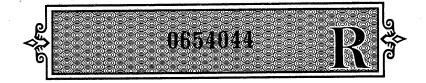
CINCUENTA QUETZALES (Q.50.00), más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), por día por pago

extemporáneo; C) DESTINO: LA PARTE SUBARRENDATARIA destinará el local arrendado para oficinas

administrativas y atención al público y, la bodega relacionada, para depositar material, pintura, ecológica en

cualquier presentación, especialmente latas de aerosol, e implementos y accesorios relacionados; D)





29

30

3

32

33

3

3

3

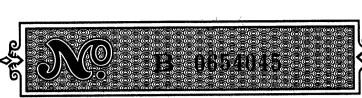
38

4:

49

FONDO DE GARANTÍA: LA PARTE SUBARRENDANTE, manifiesta que en concepto de garantía al cumplimiento de las obligaciones adquiridas por LA PARTE SUBARRENDATARIA a través del presente contrato cuenta con la cantidad de SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$784.00), cantidad que fue debidamente entregada en la formalización del contrato anterior al presente. LA PARTE SUBARRENDATARIA mediante el presente acto faculta expresamente a LA PARTE SUBARRENDNATE para deducir de dicha suma, única y exclusivamente gastos en que pueda incurrir por la omisión en el cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas por la parte subarrendataria del local, bodega y las áreas optativas objeto del contrato. Esta suma no constituye en ningún momento anticipo de renta, ni podrá ser aplicada bajo ninguna circunstancia a pagos de la renta mensual. En caso de no existir gastos por deducir al término del plazo del presente contrato se hará el reintegro del mismo, en un máximo de sesenta (60) días calendario, posteriores a la efectiva devolución del inmueble a entera satisfacción de LA PARTE SUBARRENDANTE. En ningún caso esta suma generará intereses. E) SERVICIOS: El valor del consumo de energía eléctrica, agua potable y teléfono, así como cualquier otro servicio con que se dotare el inmueble, será cancelado por La Parte Subarrendataria. La parte subarrendataria deberá comprobar mediante presentación de los recibos cancelados el pago de estos servicios mensualmente al pagar la renta. Queda especialmente pactado que la falta de pago de dos mensualidades de cualquiera de los servicios se interpretará como que la parte subarrendataria ya no necesita de ese servicio y para tal caso queda totalmente autorizada la parte subarrendante a solicitar la suspensión temporal o corte del servicio como un acto perfectamente legal y preautorizado. F) VISITA: LA PARTE SUBARRENDANTE se reserva el derecho de visitar e inspeccionar en cualquier tiempo, mediante personal propio o contratado el bien objeto del presente contrato, previa notificación por escrito a la parte subarrendataria, las instalaciones del local, bodega y las áreas optativas en cuestión en cualquier día y a cualquier hora, siempre y cuando sea día hábil y en horas hábiles de atención de la subarrendataria, sin que se le pueda negar la entrada a los mismos, así como solicitar copias de los recibos de los servicios correspondientes al local; G) PROHIBICIONES Y OTRAS







OBLIGACIONES DE LA PARTE SUBARRENDANTE Y DE LA PARTE SUBARRENDATARIA: Además

REGISTRO

Nº 664110

QUINQUENIO 6

DE 2013 A 2017

10

12 13

15

16 17

19

20

18

de las obligaciones que establece la ley de la materia y demás estipulaciones del presente contrato, a la parte subarrendataria le queda prohibido expresamente lo siguiente: a) Subarrendar el local objeto del presente contrato; b) ceder de cualquier forma los derechos y/o transmitir las obligaciones contenidas en el presente contrato, siendo causal de incumplimiento del mismo; c) permitir el ingreso y circulación de personas particulares que porten armas dentro del inmueble objeto del presente contrato, siendo obligación de LA PARTE SUBARRENDANTARIA velar por el efectivo cumplimiento de esta prohibición; d) consentir, promover o efectuar en el bien objeto del presente contrato actos en contra de la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y de las normas de convivencia que se encuentran vigentes; e) a no llevar ni mantener sustancias ilícitas, inflamables, corrosivas, salitrosas o explosivas, drogas o estupefacientes u otra que puedan poner o pongan en peligro mediato o inmediato la seguridad del inmueble subarrendado y del vecindario, a juicio de la parte subarrendante, a excepción de pintura ecológica en cualquier presentación utilizada para marcaje de campo, igual prohibición existe para toda clase de materias orgánicas o inorgánicas que produzcan malos olores, humo, humedad, o cualquier clase de molestias físicas a los vecinos, ocupantes o visitantes; f) acumular, depositar, o incinerar en el inmueble objeto del presente contrato basura, desperdicios o cualquier material de desecho; g) hacer o permitir sonidos o ruidos que a juicio de la parte subarrendante molesten o puedan causar molestias a los vecinos o a los visitantes. En consecuencia deberá velar la parte subarrendataria por el uso razonable y discreto con volumen moderado, de aparatos de transmisión radial y televisada, fonógrafos y otros aparatos de sonidos, instrumentos musicales y cualesquiera otros, que en cualquier caso no sobrepasen una intensidad máxima de sesenta (60) decibeles medidos desde el lote identificado bajo el número J trece (J13) del Condominio Acacias de Cayalá; h) dar al inmueble subarrendado un destino contrario a la ley, diferente al pactado, la moral, las buenas costumbres o el orden público; i) realización de cualquier evento extracurricular sin autorización por escrito de la parte subarrendante; j) a responder por todo daño que sufra el bien subarrendado o sus instalaciones, a juicio de la parte subarrendante, así como los que se originen por toda





27

28

29

30

3

3:

33

3

36

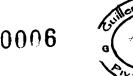
38

39

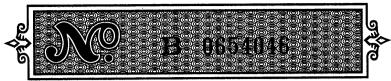
43

49

clase de cosas que tenga en el inmueble, imputable a La parte subarrendataria, sus empleados o visitantes; k) velar por el adecuado uso, mantenimiento y operaciones de las instalaciones; l) devolver el inmueble arrendado al término del plazo del contrato de subarrendamiento en el mismo buen estado en que lo recibe, con su paredes pintadas del color con que se recibe, puertas, ventanas, accesorios, baños y llaves completas y en buen estado de conservación y funcionamiento; m) los impuestos, gastos y honorarios que se ocasionen con motivo de este contrato, incluyendo los de cobro judicial y extrajudicial en su caso, son por cuenta de La parte subarrendataria; g) no puede efectuar La parte subarrendataria, así como sus empleados o visitantes actividades ilícitas en el inmueble subarrendado; h) La parte subarrendataria recibe el inmueble en el entendido que la parte subarrendante no será responsable ni tendrá ninguna responsabilidad para con la parte subarrendataria por perdidas que ésta o demás habitantes u ocupantes del inmueble sufran por incendio, terremoto o catástrofes mayores; i) en caso de incumplimiento de la parte subarrendataria de las obligaciones derivadas del presente contrato, la parte subarrendante podrá declararlo resuelto, notificándolo de manera fehaciente sin perjuicio del resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios que hubiere lugar; j) la parte subarrendante declina toda responsabilidad que pudiera derivarse de la correspondencia recibida o las actividades ilícitas que pudiera desarrollar la parte subarrendataria y que tengan como soporte el domicilio del inmueble subarrendado. H) MEJORAS: LA PARTE SUBARRENDATARIA, no podrá introducir mejoras o reformas que alteren la estructura del inmueble, sin previa autorización por escrito de la parte subarrendante, las mejoras y reformas que se llevaren a cabo y que por su naturaleza no puedan ser separadas sin menoscabo del inmueble, quedarán en favor del inmueble, sin que la parte subarrendataria tenga derecho a reclamo o retribución alguna, salvo convenio expreso por escrito para casos específicos. LA PARTE SUBARRENDATARIA, ejecutará a su costa las obras de adecuación del local objeto de subarrendamiento. I) DERECHO DE LLAVE: Ambas partes acuerdan que el presente contrato de subarrendamiento no confiere a la parte subarrendataria ningún derecho de llave, ni similar que pueda ser negociado por ésta a la terminación del presente contrato; por lo tanto, cualquier persona que ocupe el bien subarrendado a la







REGISTRO

Nº 664111

QUINQUENIO 6

DE 2013 A 2017

10 11

13

12

14 15

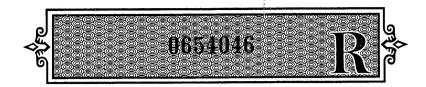
16 17

18 19

20

terminación del presente contrato, queda desde ya relevada y exonerada por de pagar cualquier cantidad en concepto de derecho de llave o similar. En SUBARRENDATARIA renuncia expresamente a cualquier derecho o consecuencia. LA PARTE SUBARRENDATARIA compensación por este concepto; J) TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO: Cualesquiera de las partes podrá dar por terminado el contrato de forma anticipada sin responsabilidad, al efecto deberá dar aviso previo con por lo menos tres (3) meses de anticipación a la fecha en que se pretenda desocupar el bien objeto del presente contrato; en caso alguna de las partes no entregue el aviso con dicha anticipación deberá pagar a la otra parte el equivalente a la totalidad de las rentas pendientes hasta la fecha de vencimiento del contrato. CUARTA: PROPIEDAD INTELECTUAL: LA PARTE SUBARRENDATARIA acepta respetar la propiedad intelectual sobre la marca CAYALÁ y reconoce que ni este contrato, ni la relación comercial que se desarrolle entre las partes en virtud del mismo, le confiere derechos de ningún tipo sobre estos conceptos. En virtud de lo anterior, queda absolutamente prohibido a LA PARTE SUBARRENDATARIA, las siguientes acciones: a) hacer uso de la marca en alguna forma que no haya sido aprobada previamente por su titular, b) hacer uso de la marca en forma contraria al propósito y objeto de este contrato; c) hacer uso de la marca en forma denigrante a que perjudique el buen nombre y reputación de LA PARTE SUBARRENDANTE; y d) las que defina el titular de la marca en el ejercicio de sus atribuciones como titular del derecho y en la ejecución del presente contrato. QUINTA: ADQUISICIÓN DE PELOTAS: Los otorgantes acuerdan que la ASOCIACIÓN DEPORTIVA NACIONAL DE GOLF DE GUATEMALA adquirirá anualmente a partir del año dos mil dieclocho, la cantidad de seis mil pelotas de golf estándar de First Tee, Titleist o similar que se entregarán para uso en el driving range, las cuales serán proporcionadas trimestralmente, cubriendo de esa manera el derecho que tendrán sus jugadores incluidos dentro de las categorías de uso ilimitado de pelotas por la totalidad del plazo del presente contrato o sus respectivas prórrogas. SEXTA: TERMINACIÓN Y EFECTOS PROCESALES: a) Las partes podrán dar por terminado el presente contrato cuando así lo consideren conveniente, entregando al efecto un aviso previo de tres (3) meses a la fecha en que se pretenda dar por terminado el plazo; sin embargo si no se cumple





28

30

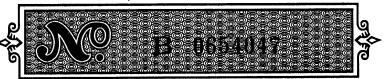
3

38

con dar dicho aviso, se obligan al pago de todas y cada una de las rentas pendientes de pago; b) la falta de pago de dos (2) mensualidades, en la forma y tiempo convenidos o el incumplimiento por parte de LA PARTE SUBARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones que le impone el presente contrato o la ley, incluyendo la falta de pago de dos meses consecutivos de los servicios a que estuviere obligada facultará a LA PARTE SUBARRENDANTE a dar por terminado el contrato de subarrendamiento sin necesidad de declaración judicial y exigir la inmediata desocupación del inmueble subarrendado, en cuyo caso LA PARTE SUBARRENDANTE quedará facultada a exigir el pago correspondiente del subarrendamiento, así como los recargos moratorios que corresponda; c) Para los efectos de cualquier acción que en virtud de este contrato sea promovida, el testimonio de la presente escritura será título ejecutivo perfecto y la parte subarrendataria acepta desde ya como buenas y exactas las cuentas que le presente la parte subarrendante en relación con el presente contrato de subarrendamiento y como líquido, exigible y de plazo vencido la obligación que se le reclame. El ejercicio de los derechos de éste contrato a favor de la parte subarrendante podrá llevarse a cabo sin necesidad de prestar fianza o garantía de ninguna clase, exoneración que se hace extensiva a los depositarios o interventores que designe el órgano jurisdiccional que conozca los conflictos que puedan suscitarse. Todos los gastos de autorización del presente contrato, así como, en su caso, los de cobranza judicial o extrajudicial, serán a cargo y por cuenta de LA PARTE SUBARRENDATARIA. En caso de ejercitarse cualquier acción judicial relativa al presente contrato de subarrendamiento LA PARTE SUBARRENDATARIA expresamente renuncia al fuero de su domicilio y se somete al fuero de los tribunales del municipio de Guatemala y señalan como lugar para recibir notificaciones, citaciones o emplazamientos en el inmueble objeto del presente contrato. SEPTIMA: MODIFICACIONES: Acuerdan los otorgantes que las autorizaciones que con motivo del presente contrato LA PARTE SUBARRENDANTE otorgue, podrán hacerse constar mediante simple cruce de cartas. Sin embargo, toda modificación al presente contrato deberá formalizarse mediante la suscripción de una nueva escritura pública similar a la presente. OCTAVA: RÉGIMEN JURÍDICO DE "ARCADIA GOLF" A) el uso y funcionamiento de "ARCADIA GOLF" estará regido por el Régimen Jurídico, el cual







REGISTRO

Nº 664112

QUINQUENIO 6 DE 2013 A 2017

10

13

12

15

17 18

19

20

para los efectos de LA PARTE SUBARRENDATARIA está integrado por: a) El contrato de subarrendamiento contenido en el presente instrumento público; b) el Reglamento de diseño y construcción

de locales; c) las normas de convivencia y operación de Arcadia Golf; d) los acuerdos y las resoluciones que se relacionen con la administración de Arcadia Golf; B) LA PARTE SUBARRENDATARIA declara que conoce los reglamentos de los incisos anteriores b), c) y d), del numeral anterior y que ha recibido copia de los mismos. C) LA PARTE SUBARRENDANTE podrá, ceder, gravar, dar en fideicomiso los derechos que le confiere el presente contrato, así como descontar las facturas que proceden del mismo, sin necesidad de previa autorización o notificación de LA PARTE SUBARRENDATARIA. Por su parte la subarrendataria no podrá gravar, enajenar, prendar, disponer ni traspasar, ni una parte o la totalidad de sus derechos u obligaciones adquiridas en virtud de este contrato, sin la previa autorización por escrito de LA PARTE SUBARRENDANTE; D) LA PARTE SUBARRENDATARIA desde ya se compromete a cumplir con todas las disposiciones antes relacionadas, las cuales conforman el régimen jurídico de Arcadia Golf. NOVENA: CONDICIONES ESPECIALES: El presente contrato contendrá las condiciones especiales siguientes: A) LA PARTE SUBARRENDATARIA le dará uso a las estaciones de tiro en los horarios establecidos de común acuerdo con LA PARTE SUBARRENDANTE, lo cual podrá llevarse a cabo mediante una planificación mensual propuesta por LA PARTE SUBARRENDATARIA y aprobada por LA PARTE SUBARRENDANTE; B) LA PARTE SUBARRENDATARIA deberá respetar las normas internas de "ARCADIA GOLF" en cuanto a temas de comportamiento, vestimenta (para los usuarios directos de driving range) y todo aquello que es decidido por LA PARTE SUBARRENDANTE. Se le entregará a la PARTE SUBARRENDATARIA un documento que contendrá dichas normas; C) LA PARTE SUBARRENDANTE repondrá el equipo dañado o arruinado con sus propios proveedores, trasladando los costos a LA PARTE SUBARRENDATARIA. En ningún caso puede LA PARTE SUBARRENDATARIA comprar y reponer el equipo dañado por su cuenta. D) LA PARTE SUBARRENDATARIA deberá entregar un listado de sus empleados a LA PARTE SUBARRENDANTE, salvo que se haya solicitado por escrito algún requerimiento

obtenido la autorización pertinente; E) el presente contrato incluye el uso de cuatro (4)





27

28

29

32

36

37

38

49

50

estacionamientos para LA PARTE SUBARRENDATARIA. LA PARTE SUBARRENDANTE garantiza el uso sin restricción para los visitantes de la PARTE SUBARRENDATARIA de los estacionamientos del centro comercial que hayan disponibles al público en general; F) Los asociados de LA PARTE SUBARRENDATARIA gozarán sin excepción de un mínimo del diez por ciento (10%) de descuento permanente sobre todos los servicios que preste o los productos que comercialice LA PARTE SUBARRENDANTE, de la forma que en tiempo y por escrito acuerden de común acuerdo las partes del contrato; G) Asimismo, tanto la PARTE SUBARRENDANTE como la SUBARRENDATARIA acuerdan recíprocamente que en forma directa o a través de subsidiarias, no contratarán personal que esté o haya laborado o prestado sus servicios bajo cualquier modalidad a favor de la otra parte por todo el tiempo que dure el plazo del presente contrato y un año más contado a la fecha de la terminación del mismo, sin perjuicio que se otorgue una autorización previa y expresa de parte de la PARTE SUBARRENDANTE. DÉCIMA: ACEPTACIÓN: Manifiestan los otorgantes que en los términos relacionados aceptan todas y cada una de las cláusulas de éste contrato. Yo el Notario Doy Fe: de todo lo expuesto; de haber tenido a la vista la documentación relacionada y haber leído lo escrito a los comparecientes, quienes bien impuestos de su contenido, validez y efectos legales, lo aceptan ratifican y firman juntamente con el Notario.achsisson Aldanc