

CONTRATO ADMINISTRATIVO  
No. DA-001-2021  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

En la Ciudad de Guatemala, Departamento de Guatemala, el día veintinueve (29) de enero del dos mil veintiuno (2021), **NOSOTROS**, Por una parte **JUAN PABLO ROMERO LEIVA**, de treinta y tres años de edad, soltero, comerciante, guatemalteco, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI) el cual contiene el Código Único de Identificación (CUI) número dos mil quinientos once, cincuenta y tres mil trescientos doce, cero ciento uno (2511 53312 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, comparezco en mi calidad de **SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad **PROMOCIONES TOTALES, SOCIEDAD ANONIMA**, personería que acredite con el acta notarial de mi nombramiento, autorizada en esta ciudad el veintitrés de abril de dos mil dieciocho por la Notaria Paula María García Rodríguez, documento que se encuentra inscrito en el Registro Mercantil General de la República bajo el número de registro quinientos treinta y dos mil quinientos uno (532501), folio quinientos dieciocho (518) del libro seiscientos ochenta y tres (683) de Auxiliares de Comercio y con Número de Identificación Tributaria (NIT) un millón quinientos cincuenta y siete mil cuatrocientos ochenta y dos guion dos (1557482-2) y a quien en lo sucesivo del presente contrato será denominado como **"LA ARRENDANTE"** o **"LA PROPIETARIA"**. Por la otra parte, **GUSTAVO ADOLFO HERNÁNDEZ BARRERA**, de treinta y siete (37) años de edad, soltero, guatemalteco, Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI), el cual contiene el Código Único de Identificación (CUI) dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho, cero cero cuatrocientos cincuenta y seis, cero ciento uno (2448 00456 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, comparezco en mi calidad de **DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE LA EMPRESA GUATEMALTECA TELECOMUNICACIONES -GUATEL-** tal y como lo acredito con la copia de los siguientes documentos: a) Acuerdo de Nombramiento número GG guion RH guion cero noventa guion dos mil veinte (GG-RH-090-2020) de fecha uno (1) de diciembre de dos mil veinte (2020), el cual consta en la hoja identificada con la serie RH Número cero quinientos quince (Serie RH No. 0515) del libro de Acuerdos de la División de Recursos Humanos, autorizado por Contraloría General de Cuentas, con el registro L dos espacio quince mil cuatrocientos treinta y nueve (L2 15459), de fecha quince (15) de diciembre de dos mil diez (2010); b) Acta de Toma de Posesión número G guion RH guion cero veinte guion dos mil veinte (G-RH-020-2020), de fecha uno (1) de diciembre de dos mil veinte (2020), la cual consta en la hoja identificada con la Serie RH Número cero ciento cincuenta y cuatro (Serie RH No. 0154) del libro de Actas Toma de Posesión de Recursos Humanos, autorizado por la Contraloría General de Cuentas, con el registro L dos espacio quince mil cuatrocientos treinta y ocho (L2 15438), de fecha quince (15) de diciembre de dos mil diez (2010) y; c) Acuerdo de Gerencia Número veintinueve guion dos mil veinte (21-2020) de fecha uno (1) de diciembre de dos mil veinte (2020), la cual consta en la hoja identificada con el Número cero cero cero cuatrocientos treinta y dos (No. 000432) del libro de Actas de Gerencia, autorizado por la Contraloría General de Cuentas, con el registro número L dos espacio mil ciento ocho (L 2 1108), de fecha siete (07) de julio de mil novecientos noventa y siete (1997); con inscripción en el Registro Tributario Unificado (RTU) con número de Identificación Tributaria (NIT) dos millones trescientos cincuenta y dos mil quinientos sesenta y siete (2352567), con domicilio fiscal en la sexta (6ta) avenida cuarenta guion sesenta (40-60) zona tres (3) del Municipio de Guatemala, departamento de Guatemala y señalo como lugar para recibir citaciones, notificaciones y emplazamientos en la séptima (7) calle veinticinco guion cuarenta y cinco (25-45) zona cuatro

(4), del Municipio de Mixco, Departamento de Guatemala, y a quien en lo sucesivo del presente contrato será denominado como "GUATEL" o como "LA ARRENDATARIA" Ambos comparecientes manifestamos ser de los datos de identificación personal consignados, aseguramos hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles, y que tuvimos a la vista los documentos con los cuales se acreditan las representaciones ejercitadas, y que son suficiente de conformidad con la ley y a nuestro juicio para la celebración del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE** de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA: FUNDAMENTO LEGAL:** El presente contrato se suscribe con fundamento en los Artículos uno (1), cuatro (4), seis (6), siete (7), dieciséis (16) y veinte (20), de la Ley Orgánica de la Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones -Guatel-, contenida en el Decreto Catorce guion setenta y uno (14-71) del Congreso de la República de Guatemala y los Artículos uno (1), cuarenta y tres literal e (43 literal e) de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92) del Congreso de la República de Guatemala y su Reglamento con sus reformas, vigente. **SEGUNDA: ANTECEDENTES:** Yo, **JUAN PABLO ROMERO LEIVA**, en la calidad con que actúo manifiesto que mi representada **PROMOCIONES TOTALES, SOCIEDAD ANONIMA** es legítima propietaria del bien inmueble ubicado en la séptima (7) calle veinticinco guion cuarenta y cinco (25-45) de la zona cuatro (4) del Municipio de Mixco y Departamento de Guatemala y que se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central bajo el número de finca cuatro mil doscientos setenta y ocho (4278), folio doscientos setenta y ocho (278), del Libro novecientos cuarenta y nueve E (949E) de Guatemala. **TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO.** En la calidad con que actúo mi representada otorga en arrendamiento a **GUATEL** un bien inmueble ubicado en la séptima (7) calle veinticinco guion cuarenta y cinco (25-45) zona cuatro (4) del Municipio de Mixco, Departamento de Guatemala, cuyas características son del conocimiento de la arrendataria, bien inmueble que será destinado para oficinas de **-GUATEL-**. **CUARTA: PLAZO:** El plazo del presente Contrato es de **DOCE (12) MESES** contados a partir del uno (1) de febrero del año dos mil veintiuno (2021), y por consiguiente vencerá el treinta y uno (31) de enero del año dos mil veintidós (2022). El plazo pactado, podrá prorrogarse mediante el simple cruce de cartas estando de acuerdo ambas partes, en la cual deberán de estipular las modificaciones a realizarse, prórroga que deberá realizarse con por lo menos treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento del plazo o prórroga que estuviera corriendo, y de no hacerse, se entenderá que las partes no desean continuar con el arrendamiento el cual finalizará en definitiva al vencimiento del plazo que estuviere corriendo, debiendo la arrendataria en consecuencia, desocupar y devolver el inmueble de este contrato a la arrendante. Si al vencimiento del plazo del arrendamiento o de su correspondiente prórroga, la arrendante recibiere una o más rentas, el presente contrato, se entenderá prorrogado únicamente por el o los periodos que cubra la o las rentas que se reciban, sin que bajo ningún concepto se entienda o presuma que el plazo del contrato se ha convenido o prorrogado por tiempo indefinido. **QUINTA: VALOR DEL CONTRATO:** El valor total del arrendamiento es de **QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES QUETZALES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS (Q.567,463.68)**, los que serán cancelado mediante doce (12) pagos de **CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS (Q.47,288.64.00)** mensuales ya incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y que estarán afectos a la Partida Presupuestaria número once guion cero cero guion cero cero cero guion cero cero uno guion cero cero cero guion ciento cincuenta y uno guion treinta y uno guion cero cero cero cero cero guion cero cero cero cero (11-00-000-001-000-151-0101-31-0000-0000) o a la que en el futuro corresponda. **GUATEL** hará efectivo mensual y vencido el pago dentro de los treinta días posteriores al recibo de la factura. **SEXTA: OTROS GASTOS POR CUENTA DE LA ARRENDATARIA.** Además




**GUATEL**

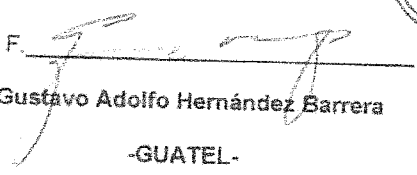


del pago de la renta mensual la arrendataria se compromete a pagar el consumo de energía eléctrica de acuerdo a las cuentas que presente la Empresa encargada del Suministro de la misma y cualquier otro servicio que llegare a contratar. **SÉPTIMA: SUBARRENDAMIENTO.** GUATEL tiene expresamente prohibido subarrendar el inmueble objeto del presente contrato. **OCTAVA: OBLIGACIONES DE GUATEL.** La arrendataria tiene obligación de: a) Pagar la renta y los gastos establecidos en este contrato que se requiera para el eficaz funcionamiento de las instalaciones del inmueble; b) Cuidar y mantener las instalaciones del inmueble y efectuar las reparaciones respectivas por daños que se causen por uso inadecuado de tales instalaciones; c) Desocupar el inmueble al vencimiento del plazo, d) Devolver el inmueble al finalizar el arrendamiento en el estado en que lo recibe, salvo el desgaste normal por el uso adecuado del mismo, desocupándolo completamente, debiendo dejar mejoras hechas al inmueble que por su naturaleza no puedan ser removidas; e) Permitir que la propietaria inspeccione el inmueble, por sí mismo o por medio de sus representantes, cuando así lo estime conveniente, siempre que esta inspección se permita luego de hacer la solicitud por escrito a GUATEL y este resuelva día y hora de ingreso, y en todo caso acompañado de un personero de GUATEL. **NOVENA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDANTE:** Correrá por cuenta de la arrendante aquellos deterioros que provienen de la mala calidad o defecto de la construcción del inmueble objeto del presente contrato. **DECIMA: PROHIBICIONES.** GUATEL no podrá: a) Dedicar el inmueble a otros fines que no sean los establecidos en el presente contrato, los cuales se acuerdan que sean exclusivamente para oficinas y bodega de la Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones –GUATEL–; b) Mantener en el inmueble sustancias explosivas, salitrosas, inflamables, peligrosas o prohibidas. c) Producir ruidos o señales luminosas que afecten la convivencia y el ambiente agradable que debe prevalecer en el inmueble; d) Introducir o permitir que se introduzca animales de cualquier tipo dentro del inmueble objeto de este arrendamiento e) Utilizar el inmueble objeto de este arrendamiento para realizar actos reñidos con la ley y las buenas costumbres; f) Producir o dejar que se produzcan olores que afecten el ambiente agradable que deben debe prevalecer en el inmueble o que afecten la salud y seguridad de terceros. **DECIMA PRIMERA: CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR.** Los hechos que ocurran considerados como caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento del presente contrato eximen a las partes de responsabilidad, debiendo producirse la inmediata comunicación por escrito en que se pruebe el hecho ocurrido, **PROMOCIONES TOTALES, SOCIEDAD ANONIMA** o –GUATEL– no cubrirán indemnizaciones que provengan de casos fortuitos y de fuerza mayor. Por caso fortuito o de fuerza mayor, es el suceso que no ha podido prevocerse o que, previsto no ha podido evitarse, es decir, un hecho imprevisible. **DECIMA SEGUNDA: DESOCUPACIÓN ANTICIPADA.** En caso GUATEL desee desocupar el inmueble antes del vencimiento del plazo inicial, por así convenir a sus intereses, deberá devolver el inmueble en buenas condiciones como lo recibe; deberá dar aviso por escrito a **PROMOCIONES TOTALES, SOCIEDAD ANONIMA**, por lo menos con treinta (30) días de anticipación a la entrega efectiva del inmueble. GUATEL deberá de continuar pagando la renta y demás obligaciones hasta el día que parte la devolución del inmueble **PROMOCIONES TOTALES, SOCIEDAD ANONIMA**, si no se diese el aviso ya referido con la anticipación estipulada, sino que se hiciere con menos tiempo. GUATEL pagará la mensualidad correspondiente hasta desocupar efectivamente el inmueble. Para poder desocupar el inmueble GUATEL deberá demostrar que ha pagado todos los servicios básicos recibidos y estar al día en el pago del alquiler. Si al vencimiento del plazo o el día señalado por GUATEL para la desocupación del inmueble hubiera cuentas y reparaciones pendientes, GUATEL deberá de hacer los pagos y reparaciones. **DÉCIMA TERCERA: ABANDONO DEL INMUEBLE.** En caso de abandono del inmueble, el cual se considera así, si pasados quince (15) días del día en que debe efectuarse el pago del alquiler, el inmueble se encontrare

cerrado y la arrendataria no se hubiere comunicado por escrito con la arrendante indicando la causa del cierre y procediendo ya el pago, la arrendante podrá ingresar al inmueble sin responsabilidad de su parte para poder indagar lo sucedido, esto no aplica si la arrendataria está en cierre por inventario, por feriados oficiales o cualquier otra causa justificada. **DÉCIMA CUARTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Puede darse por terminado por cualquiera de las razones siguientes: a) Por cumplimiento del plazo. b) Por mutuo consentimiento de las partes. c) Por el incumplimiento de las obligaciones contraídas por cualquiera de las partes. **DÉCIMA QUINTA: DERECHO DE LLAVE.** Las partes hacen constar expresamente que a la arrendataria no se le ha exigido, ni recibido cantidad de dinero alguna en concepto de derecho de llave razón por la cual queda convenido que la arrendataria en ningún caso podrá exigir suma alguna a la arrendante o terceros en concepto de derecho de llave al desocupar el inmueble por cualquier causa. **DÉCIMA SEXTA: CONOCIMIENTO.** La arrendataria manifiesta haber recibido el inmueble objeto del arrendamiento a su entera satisfacción y expresamente se compromete a devolverlo en estado de habitabilidad. **DÉCIMA SÉPTIMA: FIANZA:** Para garantizar las obligaciones del presente contrato, la Arrendante, deberá constituir a favor de GUATEL, la fianza de cumplimiento emitida por una institución debidamente autorizada para esta clase de operaciones en Guatemala, equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del presente contrato. La misma deberá ser presentada a GUATEL, previo a la aprobación del presente contrato, para garantizar el fiel cumplimiento de todas sus obligaciones contractuales. Asimismo, la fianza deberá mantenerse vigente por un plazo igual al del presente contrato. **DÉCIMA OCTAVA: NOTIFICACIONES Y ACEPTACIONES PROCESALES.** En caso de incumplimiento del presente contrato las notificaciones y avisos que se hicieren en las direcciones señaladas por los contratantes, se tendrán como bien hechas mientras no se les haya indicado cualquier cambio por escrito. Cualquier cambio de dirección deberá hacerse a otra dirección dentro del perímetro de la ciudad capital. Las controversias que surjan relativas al cumplimiento, interpretación aplicación y efectos del contrato se resolverán con carácter conciliatorio y en caso de no llegar a un acuerdo, se someterá a la jurisdicción del tribunal competente del departamento de Guatemala. **DÉCIMA NOVENA: ACEPTACIÓN.** Leído íntegramente lo escrito y en las calidades con que actuamos manifestamos, que, en los términos y condiciones estipuladas en cada una de las cláusulas de este contrato, y como expresión de nuestro total consentimiento, lo aceptamos, ratificamos y firmamos en el mismo lugar y fecha señalados al inicio.

F.   
Juan Pablo Romero Leiva

PROMOCIONES TOTALES, SOCIEDAD ANONIMA

F.   
Gustavo Adolfo Hernández Barrera

-GUATEL-



En la ciudad de Guatemala, el veintinueve del mes de enero del año dos mil veintiuno, como Notaria **DOY FE**: que las firmas que anteceden **SON AUTENTICAS**, por haber sido puestas el día de hoy en mi presencia por: a) **JUAN PABLO ROMERO LEIVA**, quien es persona de mi conocimiento, y b) **GUSTAVO ADOLFO HERNANDEZ BARRERA**, quien por no ser persona de mi conocimiento, se identifica con el Documento Personal de Identificación (**DPI**), el cual contiene el Código Único de Identificación (**CUI**) dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho, cero cero cuatrocientos cincuenta y seis, cero ciento uno (**2448 00456 0101**), extendido por el Registro Nacional de las Personas (**RENAP**) de la República de Guatemala. Las firmas están puestas al calce de un contrato de **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, contenido en **CINCO** hojas de papel bond tamaño carta, hábiles en ambos lados, con excepción de la cuarta hoja la cual se encuentra hábil únicamente en su lado anverso. Como Notaria **HAGO CONSTAR** que de lectura íntegra de la presente acta de legalización a los comparecientes, quienes bien enterados de sus efectos y validez, lo ratifican y vuelven a firmar junto con la Infrascripta Notaria que de todo lo relacionado **DA FE**.

F. \_\_\_\_\_

Juan Pablo Romero Leiva

PROMOCIONES TOTALES, SOCIEDAD ANONIMA

F. \_\_\_\_\_

Gustavo Adolfo Hernández Barrera

-GUATEL-

