ACTA ADMINISTRATIVA NÚMERO VEINTIDOS GUION DOS MIL VEINTIUNO (22-2021). ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE entre **RUTH PREM ASTURIAS** y la entidad **-EMPRESA GUATEMALTECA DE TELECOMUNICACIONES -GUATEL-.** En la ciudad de Guatemala, Departamento de Guatemala, siendo las nueve horas (09:00), del treinta (30) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), constituido en las oficinas administrativas de la Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones -GUATEL-, ubicados en la quinta (5ª.) avenida cinco guion ochenta (5-80), Apartamento "A" de la zona nueve (9), **NOSOTROS,** Por una parte yo **RUTH PREM ASTURIAS,** de setenta y cuatro (74) años de edad, soltera, comerciante, guatemalteca, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación, dos mil setecientos treinta y seis espacio noventa y tres mil ochocientos ocho espacio un mil uno (2736 93808 1001), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, con inscripción en el Registro Tributario Unificado y número de identificación tributaria, doscientos treinta y cinco mil novecientos veintinueve guion cuatro (235,929-4), a quien en lo sucesivo se les denominará **"LA ARRENDANTE"**, señalo como lugar para recibir notificaciones la quince (15) avenida, doce guion sesenta y ocho (12-68), zona diez (10), colonia Oakland uno (1), apartamento "A", de la ciudad capital y por la otra parte, **RODERICO ANIBAL DÍAZ ARGUETA**, de cincuenta y siete (57) años de edad, casado, guatemalteco, Licenciado en Tecnología y Administración de Recursos, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación, con Código Único de Identificación, dos mil doscientos ochenta y cuatro espacio sesenta y tres mil ciento veintidós espacio cero novecientos veinte (2284 63122 0920), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, comparezco en mi calidad de **JEFE DE DIVISION CON LA FUNCIÓN DE DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE LA EMPRESA GUATEMALTECA DE TELECOMUNICACIONES -GUATEL-**, calidad que acredito con los siguientes documentos: **a)** Acuerdo de Nombramiento número GG guion RH guion cero ochenta y uno guion dos mil veintiuno (GG-RH-081-2021) de fecha cinco (5) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), el cual consta en la hoja identificada con el registro Serie RH Número cero seiscientos ochenta (Serie RH No. 0680) 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 15439), de fecha quince (15) de diciembre de dos mil diez (2010);

b) Acta de Toma de Posesión número G guion RH guion cero dieciocho guion dos mil veintiuno (G-RH-018-2021), de fecha cinco (5) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), la cual consta en las hoja identificada con el registro Serie RH Número cero doscientos treinta y nueve y cero doscientos cuarenta (Serie RH No. 0239 y 0240), 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 cuarenta y cinco guion dos mil veintiuno (45-2021) de fecha ocho (8) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), el cual consta en la hoja identificada con el Número de registro quinientos doce (No. 512) del libro de Acuerdos de Gerencia, autorizado por la Contraloría General de Cuentas, con el registro número L dos espacio cincuenta y cuatro mil quinientos cincuenta y nueve (L 2 54559), de fecha diez (10) de junio de dos mil veintiuno (2021); con inscripción en el Registro Tributario Unificado y número de Identificación Tributaria doscientos treinta y cinco mil doscientos cincuenta y seis guion siete (235256-7), con domicilio fiscal y como lugar para recibir citaciones, notificaciones y emplazamientos la quinta (5ª.) avenida cinco guion ochenta (5-80), Apartamento "A" de la zona nueve (9) de esta ciudad, y a quien en lo sucesivo de la presente acta administrativa será denominada como **"GUATEL" o "LA ARRENDATARIA".** Ambos comparecientes hacemos constar: a) Que somos de los datos de identificación personal consignados; b) Que nos hallamos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y c) Que las representaciones que ejercitamos son suficientes de conformidad con la ley y a nuestro juicio para hacer constar **ARRENDAMIENTO DE FRACCIÓN DE BIEN INMUEBLE,** de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERO: ANTECEDENTES:** Yo **RUTH PREM ASTURIAS,** en la calidad con la que actuó, manifiesto Bajo Juramento de Ley, que soy legítima copropietaria del sesenta y seis punto dieciocho por ciento (66.18%), del inmueble identificado como Finca Pamac II, ubicado en cerro Chikut, del Municipio de San Cristóbal Verapaz, del departamento de Alta Verapaz, el cual se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad, con el número de finca cuatrocientos noventa y tres A (493 A), folio sesenta y cuatro (64) del libro tres (3) de Alta Verapaz, lo que acredito con Certificación del Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, de fecha cinco de mayo del año dos mil veintiuno. Hago constar que el inmueble objeto de la presente Acta Administrativa de Arrendamiento de Fracción de Bien Inmueble, se encuentra libre de

gravámenes, anotaciones y limitaciones que puedan perjudicar los intereses de la Arrendataria, a excepción del Contrato de Arrendamiento de una Fracción de la Finca, con la entidad Las Azaleas, Sociedad Anónima, por el plazo de quince años, pero el mismo no afecta el presente negocio jurídico. Así mismo el licenciado **RODERICO ANIBAL DÍAZ ARGUETA**, en la calidad con que actúo manifiesto que en dicha finca se encuentra instalada una Torre de Transmisión propiedad de -GUATEL-, que ocupa una fracción de seiscientos metros cuadrados (600mts^2) con las siguientes coordenadas: Latitud: quince grados veintitrés minutos, treinta y cinco segundos, o Geoposicionamiento: DATUM: (NAD) veintisiete (27), de (CA Z) quince (15): Un millón setecientos mil sesenta y ocho punto noventa diagonal siete millones seiscientos dieciocho mil veintidós punto cuarenta y dos (1700,068.90/7618022.42); Longitud: noventa grados (90º.), treinta y tres minutos (33´), treinta y nueve punto cinco segundos (39.5´), con las siguientes medidas y colindancias: Norte: treinta punto cuarenta metros (30.40 mts.), Sur: dieciocho punto cuarenta metros (18.40 mts), Oriente: veinticinco punto cero cero metros (25.00 mts.), y Poniente: cuarenta y siete punto diez metros (47.10 mts.), todos los rumbos colindan con la finca matriz y una guardianía. **SEGUNDO: OBJETO DEL ACTA ADMINISTRATIVA:** En la calidad con que actuó como **LA ARRENDANTE**, otorgo en arrendamiento a **-GUATEL-**, el espacio físico de trescientos noventa y siete punto cero ocho metros cuadrados (397.08 mts2.), donde se encuentra la Torre de Transmisión relacionada en la cláusula anterior, ubicada dentro de la Finca Pamac II, ubicado en cerro Chikut, del Municipio de San Cristóbal Verapaz, Departamento de Alta Verapaz, cuyas características son del conocimiento de -GUATEL- que la fracción de bien inmueble será destinado para instalar y contar con equipo de Telecomunicaciones que **-GUATEL-** determine sin distinción alguna, en el área del inmueble propiedad de la Arrendante, otorgando el ingreso del personal autorizado por parte de -GUATEL-. **TERCERO: PLAZO:** El plazo de la presente Acta Administrativa es de **DOCE (12) MESES** contados a partir del uno (1) de enero del año dos mil veintidós y por consiguiente vencerá el treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós. El plazo pactado, podrá prorrogarse mediante la suscripción de otra acta administrativa, estando de acuerdo ambas partes, en el cual deberán de estipular las modificaciones a realizarse, prórroga que deberá gestionarse con por lo menos **treinta (30)** días calendario anteriores al vencimiento del plazo o prórroga que estuviera corriendo, por parte de la Arrendante. Si al vencimiento del plazo del arrendamiento o de su correspondiente prórroga, la

arrendante recibieren una o más rentas, el presente se entenderá prorrogado únicamente por el o los períodos que cubra la o las rentas que se reciban, sin que bajo ningún concepto se entienda o presuma que el plazo se ha convenido o prorrogado por tiempo indefinido. **CUARTO: RENTA:** La renta mensual será de **DOS MIL TRESCIENTOS DIECISEIS QUETZALES CON TREINTA CENTAVOS (Q.2,316.30),** monto que incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA), pago que se hará efectivo contra la presentación y trámite de la factura electrónica en línea -FEL-, correspondiente en los primeros cinco (5) días hábiles del mes posterior al mes del servicio brindado, por medio de cheque o depósito en cuenta. **QUINTO: VALOR Y FORMA DE PAGO:** El valor total del arrendamiento es de **VEINTISIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO QUETZALES CON SESENTA CENTAVOS (Q.27,795.630),** los que serán cancelados mediante doce **(12)** pagos de **DOS MIL TRESCIENTOS DIECISEIS QUETZALES CON TREINTA CENTAVOS (Q.2,316.30),** en forma mensual, ya incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA) y que estarán afectos a la Partida Presupuestaria número dos mil veintidós guion once guion cero cero guion cero cero cero guion cero cero uno guion cero cero cero guion ciento cincuenta y dos guion ciento uno guion treinta y uno (2022-11-00-000-001-000-152-101-31) o la que en el futuro corresponda, en los que -GUATEL- hará efectivo el pago dentro de los quince días (15) posteriores al recibo de las facturas. **SEXTO: OTROS GASTOS POR CUENTA DE LA ARRENDATARIA:** Además del pago de la renta mensual la Arrendataria se compromete a pagar: **a)** El consumo de energía eléctrica de los equipos que se instalen de acuerdo a las cuentas que presente la Empresa encargada del Suministro de la misma; **b)** El pago de la guardianía correspondiente por lo que las personas no pueden alegar pago a los Arrendantes y cualquier otro servicio que llegare a contratar. **SÉPTIMO: SUBARRENDAMIENTO:** **-GUATEL-** tiene expresamente autorizado por la Arrendante, subarrendar la fracción del bien inmueble objeto del presente contrato, a operadores de telefonía que desarrollen actividades similares a las realizadas por **-GUATEL-.** **OCTAVO: OBLIGACIONES DE -GUATEL-:** La arrendataria tiene obligación de: **a)** Pagar la renta y los gastos establecidos en esta Acta Administrativa; **b)** Cuidar y mantener el área del inmueble donde se encuentra la Torre de Transmisión y efectuar las reparaciones respectivas por daños que se causen por el tiempo o uso; **c)** Permitir que la Arrendante inspeccionen el área del inmueble, por sí mismos o por medio de sus representantes, cuando así lo estimen conveniente, en el área de instalación donde

se encuentra la torre de transmisión, en todo caso acompañados de un personero de **-GUATEL-**. **NOVENO: OBLIGACIONES DE LA ARRENDANTE:** La Arrendante se comprometen: **a)** A presentar a **-GUATEL-,** la factura correspondiente al mes vencido para el pago; **b)** Realizar en el plazo de treinta (30) días previos a la terminación del plazo la gestión para la suscripción de la nueva acta administrativa; **c)** Permitir el ingreso de personal de **-GUATEL-** o los autorizados por este, para la instalación de equipo correspondiente sin limitación alguna a la Torre de Transmisión. **DECIMO: CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR:** Los hechos que ocurran considerados como caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de la presente Acta Administrativa eximen a las partes de responsabilidad, debiendo producirse la inmediata comunicación por escrito en que se pruebe el hecho ocurrido, la señora **RUTH PREM ASTURIAS** y –**GUATEL-** no cubrirán indemnizaciones que provengan de casos fortuitos y de fuerza mayor. Por caso fortuito o de fuerza mayor se entiende, el suceso que no ha podido preverse o que, previsto no ha podido evitarse, es decir, un hecho imprevisible. **DECIMO PRIMERO: CONTROVERSIAS:** En caso de controversias que surjan relativas al cumplimiento, interpretación, aplicación, y efectos de la presente Acta Administrativa, se resolverán con carácter conciliatorio y en el caso de no arribar a un acuerdo, se someterán a la Jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo. Para tal efecto **-GUATEL-** señala lugar para recibir citaciones, notificaciones y emplazamientos en la quinta (5ª.) avenida cinco guion ochenta (5-80), Apartamento "A" de la zona nueve (9) de esta ciudad y la Arrendante señala lugar para recibir citaciones, notificaciones y emplazamientos la quince (15) avenida, doce guion sesenta y ocho (12-68), zona diez (10), colonia Oakland uno (I), apartamento "A", de la ciudad capital; las partes nos obligamos a dar aviso inmediato, por el medio más eficaz de cualquier cambio de dirección, debiendo probar que efectivamente dieron el aviso respectivo, en caso contrario no se aceptan como válidas las citaciones, notificaciones y emplazamientos que se hagan en las direcciones consignadas. **DÉCIMO SEGUNDO: ABANDONO DEL INMUEBLE:** En el presente caso no existe abandono del área arrendada del inmueble, y no podrá considerarse este término por el tipo de arrendamiento que se hace, por lo que la Arrendante no podrá ingresar al área del inmueble sin responsabilidad de su parte para indagar. **DÉCIMO TERCERO: TERMINACIÓN DEL ACTA ADMINISTRATIVA:** 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 o violación de cualquiera de las prohibiciones impuestas en la presente; **d)** En cualquier momento por decisión unilateral de -GUATEL-, sin responsabilidad de su parte, cuando exista causa justificada que los obligue a solicitar rescisión del presente contrato; **e)** La Arrendante se reservan el derecho de pedir desahucio. **DECIMO CUARTO: IMPUESTOS Y GASTOS:** En la negociación de la presente acta administrativa, la Arrendante, queda sujeta en lo que fuera aplicable a las disposiciones contenidas en la Ley del Impuesto al Valor Agregado, su Reglamento y sus Reformas, así como a pagar cualquier otro impuesto que por ley les corresponda hacer. **DÉCIMO QUINTO: NOTIFICACIONES Y ACEPTACIONES PROCESALES:** En caso de incumplimiento de la presente acta administrativa, las citaciones, notificaciones, emplazamientos y avisos que se hicieren en las direcciones señaladas por los comparecientes, 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 de la presente acta administración, se resolverán con carácter conciliatorio y en caso de no llegar a un acuerdo, se someterá a la Jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, así mismo declaran las partes que renuncian al fuero de su domicilio. **DÉCIMO SEXTO: ACEPTACIÓN:** No habiendo más que hacer constar y leído íntegramente lo escrito y en las calidades con que actuamos manifestamos la Arrendante y la Arrendataria que, en los términos y condiciones estipuladas en cada una de los Puntos de la presente Acta Administrativa, y como expresión de nuestro total consentimiento, lo aceptamos, ratificamos y firmamos en el mismo lugar y fecha señalados al inicio sesenta minutos más tarde, la cual se imprime y suscribe en seis (6) hojas del Libro de Actas Administrativas de la Dirección Administrativa, autorizado por la Contraloría General de Cuentas, del folio cero ciento cuarenta y cuatro (0144) al folio cero ciento cuarenta y nueve (0149), impresas únicamente en su lado anverso.

RUTH PREM ASTURIAS

Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones GUATEL DIRECCION ADMINISTRATIVA

RODERICO ANIBAL DÍAZ ARGUETA
JEFE DE DIVISION CON FUNCIONES DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE LA EMPRESA GUATEMALTECA DE TELECOMUNICACIONES -GUATEL-