

CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO DA GUION CERO CERO SEIS
GUIÓN DOS MIL VEINTIDOS (DA-006-2022), PARA ARRENDAMIENTO DE

UN BIEN INMUEBLE POR DOCE MESES PARA FUNCIONAMIENTO DE LA
EMPRESA GUATEMALTECA DE TELECOMUNICACIONES -GUATEL-. En la

ciudad de Guatemala, Departamento de Guatemala, treinta de diciembre del año dos mil veintidós. **NOSOTROS:** Por una parte **ILEANA ELIZABETH PINTO PAIZ**, de sesenta y seis años de edad, soltera, guatemalteca, Economista, con domicilio en el Departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación número mil setecientos nueve espacio cuarenta y cinco mil novecientos treinta y seis espacio cero ciento uno (1709 45936 0101), 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 tres millones trescientos cincuenta y cinco mil doscientos nueve (3355209), señalo como lugar para recibir notificaciones la diecisiete avenida diecinueve guion setenta, zona diez, Edificio Torino, oficina número un mil cinco de la ciudad de Guatemala, a quien en el transcurso del presente documento se le denominará **"LA ARRENDANTE"**; y por la otra parte **WILFREDO ANTONIO CUELLAR FUENTES**, de cuarenta y siete (47) años de edad, casado, guatemalteco, Licenciado en Administración de Empresas, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) un mil ochocientos diecinueve espacio setenta y cuatro mil ciento veintiséis espacio cero ciento uno (1819 74126 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala,



actúo en mi calidad de **JEFE DE DIVISIÓN, CON LA FUNCIÓN DE DIRECTOR ADMINISTRATIVO** de la entidad denominada **EMPRESA GUATEMALTECA DE TELECOMUNICACIONES -GUATEL-**, lo que acredito con los documentos siguientes: **a)** Fotocopia simple del Acuerdo de Nombramiento número GG guion RH guion cero treinta y cinco guion dos mil veintidós (GG-RH-035-2022) de fecha catorce (14) de marzo de dos mil veintidós (2022), el cual consta en el folio identificada con la serie RH Número cero setecientos cincuenta (serie RH No. 0750) del libro de Acuerdos de la División de Recursos Humanos de la Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones -GUATEL-, autorizado por la Contraloría General de Cuentas, con el registro L dos espacios quince mil cuatrocientos treinta y nueve (L2 15439), de fecha quince (15) de diciembre de dos mil diez (2010); **b)** Fotocopia del Acta de Toma de Posesión número G guion RH guion cero once guion dos mil veintidós (G-RH-011-2022), de fecha catorce (14) de marzo de dos mil veintidós (2022), la cual consta en los folios identificados con la serie RH Número cero doscientos sesenta y cinco (Serie RH No. 0265) del libro de Actas Toma de Posesión de Recursos Humanos de la Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones -GUATEL-, autorizado por la Contraloría General de Cuentas, con el registro L dos espacios quince mil cuatrocientos treinta y ocho (L2 15438), de fecha quince (15) de diciembre de dos mil diez (2010) y; **c)** Fotocopia del Acuerdo de Gerencia Número cuarenta y cinco guion dos mil veintiuno (45-2021) de fecha ocho (08) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), la cual consta en el folio identificado con el Número de registro quinientos doce (No. 512) del libro de Acuerdos de Gerencia de la Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones -



GUATEL, autorizado por la Contraloría General de Cuentas, con el registro número L dos espacio cincuenta y cuatro mil quinientos cincuenta y nueve (L2 54559), de fecha diez (10) de junio de dos mil veintiuno (2021) contentivo de la Delegación Parcial, por el cual se autoriza al Director Administrativo a suscribir contratos y actas administrativas en la que sea parte la Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones -GUATEL- de conformidad con la Ley de Contrataciones del Estado; 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 ocho guion cincuenta (8-50), 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"**. Ambos otorgantes manifestamos: encontrarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles y que la calidad y representación que se ejerce es suficiente conforme a la Ley y a nuestro juicio para el otorgamiento y suscripción del presente Contrato. Por el presente acto celebramos **CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO DA GUION CERO CERO SEIS GUIÓN DOS MIL VEINTIDOS (DA-006-2022), PARA ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE POR DOCE MESES,** Teniéndose a la vista la documentación relacionada y se suscribe de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA: BASE LEGAL:** El presente Contrato se celebra 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-, Decreto Número catorce guion setenta y uno (14-



71) del Congreso de la República de Guatemala; artículos uno (1), cuarenta y tres (43) literal e), cuarenta y siete (47), cuarenta y ocho (48), sesenta y cinco (65) y sesenta y nueve (69) de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto Número cincuenta y siete guion noventa y dos (57-92), del Congreso de la República de Guatemala; artículo cuarenta y dos (42) del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Acuerdo Gubernativo Número ciento veintidós guion dos mil dieciséis (122-2016); **SEGUNDA: ANTECEDENTES:** Derivado de la necesidad existente y considerando que la Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones -GUATEL-, no cuenta con edificios propios espaciosos con condiciones adecuadas que se adapten a las necesidades de la Institución y de su personal, por lo cual se considera conveniente adquirir el servicio de **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE POR DOCE MESES PARA FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA GUATEMALTECA DE TELECOMUNICACIONES -GUATEL-**, en consecuencia se procedió a contratar el objeto de este Contrato con la señora **ILEANA ELIZABETH PINTO PAIZ**, quien es legítima propietaria del bien inmueble que se encuentra ubicado en quinta avenida ocho guion cincuenta de la zona nueve del Municipio y Departamento de Guatemala, el cual se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central bajo el número de finca treinta y seis mil ochenta y dos (36082), Folio cinco (5), del libro trescientos ocho (308) de Guatemala, sobre tal inmueble no pesa ningún gravamen, limitación o anotación que afecte los intereses y derechos del Estado. **TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO:** El inmueble objeto del presente arrendamiento será para funcionamiento de la Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones -GUATEL-; el inmueble cuenta lo



siguiente: **Primer Nivel:** Una garita o guardianía a la entrada, con habitación y baño propio (inodoro, lavamanos y regadera); Un baño para personas con capacidades especiales (inodoro y lavamos); Área de recepción; Dos salones para reuniones; treinta y tres oficinas de las cuales cinco incluyen baño propio (inodoro y lavamanos); un baño para mujeres (con tres inodoros y dos lavamanos); un baño para hombres (con dos mingitorios, tres inodoros y dos lavamanos); dos closets o espacios de bodega; Un área de servicio con dos pilas; Gradas metálicas con acceso del primer al segundo nivel; Un lobby principal con dos puertas de vidrio y madera de caoba; Gradas del primer al tercer nivel con baranda de metal y madera de caoba; Un baño para mujeres (inodoro y lavamanos); Un baño para hombres (inodoro y lavamanos); Una cisterna y dos depósitos de agua; Parqueo para quince automóviles y once motos; Tres oficinas con servicio de un baño (inodoro y lavamos), en el lado norte del inmueble; **Segundo Nivel:** Dos oficinas ejecutivas. Una incluye despacho ejecutivo, con su propia sala de reuniones, un baño (inodoro y lavamanos), y área de archivo y dos closets; Diez oficinas; Un baño para mujeres (con dos inodoros y dos lavamanos); Un baño para hombres (con dos mingitorios, dos inodoros y dos lavamanos); Área de Cocina / cafetería, con instalaciones eléctricas para una estufa eléctrica, refrigerador, y horno de microondas, y con lavaplatos; **Tercer Nivel:** Siete oficinas de las cuales una incluye baño propio (inodoro y lavamanos); Un salón de reuniones; Un baño para mujeres (con inodoro y lavamanos); Un baño para hombres (con inodoro y lavamanos); Además, el inmueble cuenta con los siguientes **Servicios:** Servicios municipales provistos por la Empresa Municipal de Agua de la Ciudad de Guatemala -EMPAGUA-; Energía



trifásica provista por la Empresa Eléctrica de Guatemala, Sociedad Anónima - EEGSA-; Recolección de basura. **CUARTA: VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:** a) **VALOR:** El valor total que incluye todos los impuestos que las leyes tributarias de la República de Guatemala establecen y los gastos necesarios para ejecutar el objeto de este Contrato, asciende a la cantidad de **OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA QUETZALES EXACTOS (Q.833,280.00)** incluyendo el Impuesto al Valor Agregado -IVA-; que se cancelarán en **DOCE (12)** pagos mensuales y vencidos por montos de **SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA QUETZALES EXACTOS (Q.69,440.00)**, sin necesidad de cobro o requerimiento, mediante transferencia bancaria a la cuenta monetaria número cero veinticuatro guion cero cero veinticinco mil quinientos trece guion cinco (024-0025513-5), de la entidad Banco G & T Continental. En el presente Contrato no se permiten variaciones al precio unitario ya establecido anteriormente. El monto de este Contrato será pagado con cargo 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 uno guion cero uno cero uno guion treinta y uno guion cero cero cero cero guion cero cero cero cero (2022-11-00-0000-001-000-151-0101-31-0000-0000) del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado, del ejercicio fiscal dos mil veintitrés y las que puedan crear en el futuro para este rubro; b) **FORMA DE PAGO:** Para que se le haga efectivo el pago a **"LA ARRENDANTE"**, deberá entregar a **"GUATEL"** Factura Electrónica en Línea (FEL), que cumpla con los requisitos y formalidades de ley; de la misma manera **"GUATEL"** está obligada a



efectuar los pagos de los servicios básicos utilizados, así como de los adicionales que contrate para la prestación de sus servicios, tanto en sus cuotas normales como sus excesos. **QUINTA: PLAZO CONTRACTUAL Y VIGENCIA DEL CONTRATO.** El plazo contractual del presente Contrato es de **DOCE (12) MESES**, a partir del día uno de enero al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintitrés; plazo que podrá ser prorrogado de mutuo acuerdo de las partes. **SEXTA: RECEPCIÓN:** "LA **ARRENDANTE**" hace entrega el día de hoy el bien inmueble objeto del presente contrato, en perfectas condiciones y a entera satisfacción de "GUATEL", no teniendo reclamo del mismo; **SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE "LA ARRENDANTE":** Está obligada a ejecutar el objeto, dentro del plazo contractual, tal como se estipula el presente Contrato. Esto lo garantizará por medio de una Garantía de Cumplimiento del Contrato, la cual deberá tener las siguientes características: **a)** Formalizada mediante póliza emitida por una institución aseguradora debidamente autorizada para operar en la república de Guatemala extendida a favor de la Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones -GUATEL-; **b)** Con una vigencia exactamente igual al plazo contractual y deberá ajustarse ante cualquier ampliación o variación del contrato manteniendo las condiciones de cobertura que aplicaron al Contrato original; **c)** Constituida por una suma equivalente al diez por ciento (10%) del monto total del presente Contrato; **d)** Se hará efectiva total o parcialmente, de acuerdo con la Resolución que disponga ejecutar dicho seguro de caución, emitida por "GUATEL", para el efecto y en función con el incumplimiento de las obligaciones contractuales de "LA **ARRENDANTE**", tomando en cuenta el plazo y procedimiento establecido dentro



de la póliza del seguro de caución respectivo; Queda prohibido a **"LA ARRENDANTE"** ceder, gravar, enajenar, traspasar en cualquier forma los derechos y obligaciones que adquiere por este Contrato o subcontratar a otra entidad, bajo pena de nulidad de lo actuado. Es compromiso de **"LA ARRENDANTE"** mantener en buenas condiciones las estructuras del bien inmueble objeto del presente contrato. **OCTAVA: OBLIGACIONES DE "GUATEL":** De la forma que se establece en este Contrato, está obligado a prestar la colaboración necesaria a **"LA ARRENDANTE"** para que éste ejecute el objeto de este contrato, a vigilar el cumplimiento de cada una de las cláusulas de este Contrato, a velar por el adecuado uso del bien inmueble, se responsabiliza por el mantenimiento generado por el uso del inmueble y necesario para su buen funcionamiento, y remunerar a **"LA ARRENDANTE"** por la ejecución del objeto de este contrato; así también al finalizar el presente contrato, deberá devolver el bien inmueble en las buenas condiciones en las que se entrega. **NOVENA: PROHIBICIÓN PARA EL ARRENDATARIO:** Queda prohibido a **"GUATEL"**, grabar, enajenar o traspasar en cualquier forma los derechos y obligaciones que adquiere por el presente contrato; así también a que el bien inmueble no podrá utilizarse para fines diferentes de las que correspondan al giro de su funcionamiento; No se permitirá el acceso a personas ajenas al giro de su funcionamiento, ni almacenar equipo ajeno a la institución; tampoco se permite almacenar en el inmueble productos de ilícito comercio o de uso de tenencia ilegal; No podrá utilizarse gas propano en las instalaciones; el inmueble no podrá arrendarse total o parcialmente a terceros; y cualquier construcción o



remodelación del bien inmueble requerirá de la aprobación previa por parte de **"LA ARRENDANTE"**, y aquella que se autoricen y que por su naturaleza no puedan separarse de inmueble sin detrimento de este, incluso las locativas y ornamentales quedarán a beneficio del mismo, sin obligación de indemnización o compensación y las fácilmente separables corresponderán al arrendatario.

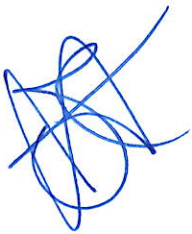
DÉCIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato se dará por terminado cuando ocurra cualquiera de las circunstancias siguientes: **a)** Por vencimiento del plazo contractual; **b)** Por rescisión acordada de mutuo acuerdo, en cuyo caso se dará un aviso previo de un mes a la fecha de rescisión; **c)** Unilateralmente por casos fortuitos o de fuerza mayor que afecten su cumplimiento; **d)** Por voluntad unilateral de **"GUATEL"** por convenir a los intereses del Estado, en cuyo caso se dará un aviso previo de un mes a la fecha de rescisión; **e)** Cuando lo determine **"GUATEL"** por incumplimiento de **"LA ARRENDANTE"**. En este último caso **"GUATEL"** procederá, sin responsabilidad de su parte, a la ejecución de la Fianza de Cumplimiento de contrato total o parcialmente según sea el caso; y **f)** cuando **"GUATEL"** faltare al pago de dos rentas mensuales consecutivas.

DÉCIMA PRIMERA: APROBACIÓN DEL CONTRATO. Para que el presente Contrato surta sus efectos legales y obligue a las partes a su cumplimiento, es indispensable que sea aprobado por el Gerente de la Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones -GUATEL- por medio de Acuerdo de Gerencia. **DÉCIMA**

SEGUNDA: INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CONTROVERSIAS. Este documento constituye la totalidad del acuerdo de voluntades y condiciones convenidas entre **"GUATEL"** y **"LA ARRENDANTE"** por lo que la interpretación



de su contenido se realizará estrictamente atendiendo a lo expresado en sus cláusulas y de conformidad con lo establecido por la Ley de Contrataciones del Estado, su Reglamento y demás Leyes guatemaltecas a la fecha de su suscripción. En caso de contradicciones entre el texto del contrato y la documentación incorporada al mismo, prevalecerá lo pactado en el contrato. Los otorgantes convenimos expresamente que cualquier diferencia o reclamo que surja derivado de la interpretación o ejecución del presente Contrato, será resuelto con carácter conciliatorio entre ambos, pero si no fuera posible llegar a un acuerdo, la cuestión o cuestiones a dilucidarse se someterán a la jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, de conformidad con lo establecido en la Ley de Contrataciones del Estado. **DÉCIMA TERCERA: COHECHO:** Yo **"LA ARRENDANTE"**, manifiesto que conozco las penas relativas al delito de cohecho, así como las disposiciones contenidas en el capítulo tres del título trece del Decreto Número diecisiete guion setenta y tres (17-73) del Congreso de la República de Guatemala, Código Penal. Adicionalmente, conozco las normas jurídicas que facultan a la entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que pudieren corresponderme. **DÉCIMA CUARTA: ACEPTACIÓN:** No habiendo más que hacer constar y leído íntegramente lo escrito y en las calidades con que actuamos manifestamos la Arrendante y -GUATEL- que, en los términos y condiciones estipuladas en cada una de las cláusulas del presente contrato y bien enterados de su contenido, objeto y demás efectos legales y como expresión de nuestro total consentimiento, lo aceptamos, ratificamos y firmamos en el mismo lugar y fecha señalados al inicio, el cual se imprime y suscribe en once (11) hojas



de papel bond, tamaño oficio, con membrete de la empresa, únicamente en su lado anverso.



Ileana Pinto Paiz
ILEANA ELIZABETH PINTO PAIZ

PROPIETARIA BIEN INMUEBLE


WILFREDO ANTONIO CUELLAR

FUENTES

JEFE DE DIVISION CON LA FUNCION DE
DIRECTOR ADMINISTRATIVO
EMPRESA GUATEMALTECA DE
TELECOMUNICACIONES

-GUATEL-

