

CONTRATO ADMINISTRATIVO NÚMERO DA GUION CERO CERO CINCO GUION DOS MIL VEINTICUATRO (DA-005-2024), DE 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, tres de septiembre del año dos mil veinticuatro. **NOSOTROS:** Por una parte **MARÍA DE LOS ANGELES ESTRADA GONZALEZ**, de treinta y cinco (35) años de edad, soltera, guatemalteca, Técnico en Administración Pública, de este domicilio, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) dos mil doscientos cincuenta y cinco espacio cincuenta y un mil seiscientos dieciséis espacio cero ciento uno (2255 51616 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 tres guion dos mil veinticuatro (GG-RH-033-2024) de fecha treinta (30) de abril de dos mil veinticuatro (2024), el cual consta en el folio identificada con la serie RH Número mil ciento nueve (SERIE RH No. 1109) 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 cero siete guion dos mil veinticuatro (G-RH-007-2024), de fecha treinta (30) de abril de dos mil veinticuatro (2024), la cual consta en el folio identificado con la serie RH Número cero trescientos ochenta y dos (Serie RH No. 0382) 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



2

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 (L 2 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 en la segunda avenida catorce guion setenta y ocho (14-78) zona diez (10) de esta ciudad; y a quien en lo sucesivo de la presente acta administrativa será denominada como **"GUATEL"**. Y por otra parte al señor **HANNA YOUSEF HANNA (UNICO APELLIDO)**, de sesenta y siete (67) años de edad, casado, guatemalteco, comerciante, con domicilio en el Departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación número dos mil quinientos cincuenta y siete espacio cuarenta y un mil doscientos setenta y ocho espacio cero ciento uno (2557 41278 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, comparezco en mi calidad de **ADMINISTRADOR UNICO Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad **YUMAYSA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, lo que acredito con Acta Notarial mi nombramiento de fecha catorce (14) de febrero del año dos mil veintidós (2022), autorizada por la Notaria Olga Maria Pivaral Alejos, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República al número de registro seiscientos cincuenta y tres mil seiscientos cinco (653605), folio setecientos cuarenta y cuatro (744), del libro setecientos noventa y siete (797), de Auxiliares de Comercio, de fecha quince de marzo del año dos mil veintidós, con inscripción en el Registro Tributario Unificado -RTU- con número de Identificación Tributaria -NIT- cincuenta y un millones setecientos un mil cuatrocientos ochenta (51701480), con domicilio fiscal y lugar para recibir citaciones, notificaciones y emplazamientos diecinueve (19) calle tres guion veintitrés (3-23) Zona uno (1), del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, a la que



en lo sucesivo se le denominará como **"EL ARRENDANTE"**; Ambos otorgantes manifestamos: Encontramos 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 GUIÓN CERO CERO CINCO GUIÓN DOS MIL VEINTICUATRO (DA-005 -2024), PARA ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE POR DOCE (12) 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 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 **YUMAYSA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, quien es legítima propietaria del bien inmueble que se encuentra ubicado en segunda avenida catorce guion setenta y ocho (14-78) zona diez (10), el cual se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central bajo el número de finca veintiocho mil quinientos setenta y cuatro (28574), folio ciento treinta y ocho (138), del libro doscientos cincuenta y siete (257) de Guatemala, sobre tal inmueble no pesa ningún gravamen, limitación o anotación que afecte los intereses y derechos del Estado. **TERCERA:**



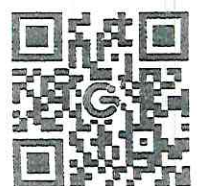
OBJETO DEL CONTRATO: El inmueble objeto del presente arrendamiento será para funcionamiento de la Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones -GUATEL-; el inmueble cuenta lo siguiente: **Primer Nivel:** Recepción con sala de espera, patio con cisterna de agua, bodega con bomba de agua, bodega con panel de contadores de luz, diez (10) oficinas, cuatro (4) cubículos con mueble aéreo, bodega multiusos interna, dos (2) bodegas con persiana sobre la segunda avenida, área de limpieza con pila de agua, área de cafetería con uno (1) mueble aéreo de melanina, tres (3) muebles de madera con estantería dentro de oficinas Este nivel cuenta con cuatro (4) baños con sus respectivas tazas, lavamanos y espejos. **Segundo nivel:** Recepción, dos (2) oficinas presidenciales, una sala de conferencia, una sala de conferencias con estantería de madera y pizarrón, ocho (8) oficinas, dos (2) oficinas grandes, una bodega, siete (7) muebles aéreos de madera. Este nivel cuenta con cuatro (4) baños con sus respectivas tazas, lavamanos y espejos. **Tercer nivel:** siete (7) oficinas, un salón de eventos, un área abierta, un área de archivo, área de comedor para colaboradores, área de cocina con dos (2) muebles y despensa con su estantería, una pila de agua, una bodega, un cubículo. Este nivel cuenta con dos (2) baños con sus respectivas tazas, lavamanos y espejos. **Nota:** Todas las áreas cuentan con sus respectivas puertas y chapas, la puerta de ingreso principal es de hierro y cuenta con persiana eléctrica, la recepción cuenta con dos (2) puertas blindadas, las áreas abiertas y de limpieza cuentan con puertas corredizas de vidrio. El inmueble cuenta con una salida de emergencia en el primer nivel del lado de la 2da avenida, piso cerámico en todas las áreas, cinco (5) contadores de energía eléctrica, sesenta y cuatro (64) lámparas, diecisiete (17) ojitos de buey, una cisterna de agua con bomba eléctrica y tres (3) puertas tipo persiana externas. **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- Correlativo numero 1508474 contador U72040, Correlativo número 1508519 contador L82424, Correlativo número 21855 contador F80357, Correlativo número F80357, Correlativo número 1508615 Correlativo J87498, Correlativo 1508593 número U75852; Recolección de basura. **CUARTA: VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:** a) **VALOR:** El valor total incluye todos los impuestos que las leyes tributarias de la República de Guatemala



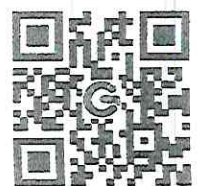
establecen y los gastos necesarios para ejecutar el objeto de este Contrato, asciende a la cantidad de **CUATROCIENTOS OCHENTA MIL QUETZALES EXACTOS (Q. 480,000.00)** incluyendo el Impuesto al Valor Agregado -IVA-; que se cancelarán en **DOCE (12)** pagos mensuales y vencidos por montos de **CUARENTA MIL QUETZALES EXACTOS (Q.40,000.00)**, sin necesidad de cobro o requerimiento, mediante transferencia bancaria a la cuenta monetaria 3173060077 de la entidad Banrural. 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 veinticuatro guion once guion cero cero guion cero cero cero guion cero cero uno guion cero cero guion ciento cincuenta y uno guion cero ciento uno guion treinta y uno guion cero cero guion cero cero cero (2024-11-00-000-001-000-151-0101-31) y las que se asignen a futuro del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado, del ejercicio fiscal dos mil veinticuatro y las que puedan crear en el futuro para este rubro; **b) FORMA DE PAGO:** Para que se le haga efectivo el pago a **"EL ARRENDANTE"**, deberá entregar a **"GUATEL"** Factura Electrónica en Línea (FEL), que cumpla con los requisitos y formalidades de ley; dicho pago será realizado dentro de los seis (6) primeros días de cada mes, siempre que se haya presentado la factura el primer día hábil del mes correspondiente; de la misma manera **"GUATEL"** está obligada a efectuar los pagos de los servicios básicos utilizados, desde el mes de septiembre del año dos mil veinticuatro, 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.** La vigencia del presente contrato es desde su aprobación hasta la liquidación de este. **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 DEL ARRENDANTE.** Está obligada a ejecutar el objeto, dentro del plazo contractual, tal como se estipula el presente Contrato. Esto lo garantizará por medio de la Garantía de Cumplimiento del Contrato, la cual deberá tener las siguientes características: **a)** Formalizará mediante póliza emitida por una entidad 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 del incumplimiento de las obligaciones contractuales de "EL ARRENDANTE", tomando en cuenta el plazo y procedimiento establecido dentro de la póliza del seguro de caución respectiva; queda prohibido a "EL 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 "EL 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) A prestar la colaboración necesaria a "EL ARRENDANTE" para que éste ejecute el objeto del presente contrato; b) A vigilar el cumplimiento de cada una de las cláusulas de este Contrato; c) A velar por el adecuado uso del bien inmueble así mismo se responsabiliza por el mantenimiento generado por el uso del inmueble y necesario para su buen funcionamiento; d) Remunerar a "EL ARRENDANTE" por la ejecución del objeto de este contrato; y e) Así también al finalizar el presente contrato, deberá devolver el bien inmueble en las condiciones en las que se recibe. **NOVENA: PROHIBICIÓN PARA EL ARRENDATARIO:** Queda prohibido a "GUATEL": a) Grabar, enajenar o traspasar en cualquier forma los derechos y obligaciones que adquiere por el presente contrato; b) A que el bien inmueble no podrá utilizarse para fines diferentes de las que correspondan al giro de su funcionamiento; c) No se permitirá el acceso a personas ajenas al giro de su funcionamiento, ni almacenar equipo ajeno a la institución; d) Tampoco se permite almacenar en el inmueble productos de ilícito comercio o de uso de tenencia ilegal; e) No podrá utilizarse gas propano en las instalaciones; f) El inmueble no podrá subarrendarse total o parcialmente a terceros; y g) Cualquier construcción o remodelación del bien inmueble requerirá de la aprobación previa por parte de "EL ARRENDANTE", y aquellas que se autoricen y que por



su naturaleza no puedan separarse del 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 a "GUATEL". **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; **e)** Cuando lo determine "GUATEL" por incumplimiento de "EL ARRENDANTE" de las obligaciones pactadas dentro del presente contrato. En este último caso "GUATEL" procederá, sin responsabilidad de su parte, a la ejecución de la Garantía de Cumplimiento de Contrato total o parcialmente según sea el caso. **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 "EL 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 en la Ley de Contrataciones del Estado, su Reglamento y demás Leyes guatemaltecas a la fecha de la 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 "EL 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 "EL 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, validez y demás efectos legales y como expresión de nuestro total consentimiento, lo aceptamos, ratificamos y firmamos en el mismo lugar y fecha de su inicio, el cual se imprime y suscribe en ocho (8) hojas de papel bond, tamaño oficio, con membrete de la empresa, únicamente en su lado anverso.



HANNA YOUSEF HANNA

ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE
LEGAL DE YUMAYSA, SOCIEDAD ANÓNIMA



MARÍA DE LOS ANGELES ESTRADA GONZALEZ
JEFE DE DIVISIÓN CON LA FUNCIÓN DE DIRECTOR
ADMINISTRATIVO DE LA
EMPRESA GUATEMALTECA DE TELECOMUNICACIONES

-GUATEL-

