

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO NUMERO CERO VEINTIUNO (021) GUION DOS MIL VEINTITRÉS (2023).

En la Ciudad de Guatemala el día veinticinco de octubre del dos mil veintitrés, **NOSOTROS: SANDRA SUSETH FUENTES MIRANDA** de cuarenta y un años de edad, soltera, guatemalteca, Licenciada en Contaduría Pública y Auditoría, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- dos mil cuatrocientos ochenta y seis, cuarenta y seis mil seiscientos cinco, un mil doscientos dos, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, actúo en mi calidad de Gerente Administrativo Financiero del Registro de Información Catastral de Guatemala y me encuentro facultada para celebrar contratos para la adquisición de bienes y servicios, por medio del nombramiento otorgado a través del Acuerdo de Dirección DEN guion RIC diagonal cero sesenta y cuatro guion dos mil diecisiete de fecha diecinueve de octubre del año dos mil diecisiete, emitido por el Director Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral de Guatemala y que en el curso de este instrumento se me podrá denominar como **"LA ARRENDATARIA"** o **"EL RIC"**, en la calidad con que actúo señalo como lugar para recibir notificaciones la veintiuna calle, diez guion cincuenta y ocho de la zona trece Colonia Aurora Dos del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. Manifiesto que el Número de Identificación Tributaria -NIT- del Registro de Información Catastral de Guatemala es: Cuatro millones cuatrocientos noventa y un mil seiscientos ochenta y dos guion cinco. Por la otra parte: **RODRIGO ALVAREZ SIERRA**, de cuarenta y nueve años, casado, guatemalteco, Administrador de Empresas, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI), código único de identificación -CUI- dos mil cuatrocientos cincuenta y ocho, cero cinco mil quinientos noventa y uno, cero ciento uno, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de Gerente Administrativo y Representante Legal de la entidad **HERALSO, SOCIEDAD ANONIMA** calidad que acredita con el acta notarial de su nombramiento autorizada en esta ciudad con fecha veintiuno de junio de dos mil doce por el Notario Estuardo Fagiani Chinchilla, inscrito en el Registro Mercantil al número trescientos ochenta mil novecientos uno (380901), folio doscientos setenta y cuatro (274), libro trescientos ocho (308) de Auxiliares de Comercio. Con número de identificación tributaria -NIT- un millón setenta y ocho mil novecientos treinta y tres, y en el

curso del presente instrumento se me podrá denominar como “**EL ARRENDANTE**”. Los comparecientes manifestamos hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles, ser de los datos de identificación personal consignados y que la calidad con la que comparecemos es suficiente de conformidad con la ley y a nuestro juicio para la celebración del presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, de conformidad con las siguientes cláusulas. **PRIMERA:** El Artículo cuarenta y tres literal “e” de la Ley de Contrataciones del Estado establece que: “El arrendamiento de bienes inmuebles puede efectuarse siempre que el organismo, dependencia o entidad interesada careciere de ellos, los tuviere en cantidad insuficiente o en condiciones inadecuadas. Para el efecto, la dependencia o entidad interesada debe justificar la necesidad y conveniencia de la contratación, a precios razonables en relación a los existentes en el mercado. Con estos antecedentes, si lo considera procedente, la autoridad correspondiente de la entidad interesada aprobará el contrato o acta, según corresponda, de acuerdo a la ley y al reglamento, sin perjuicio que se podrá aplicar cualquier modalidad de compra de acuerdo al monto. No será obligatoria la licitación ni la cotización en la compra de bienes inmuebles que sean indispensables por su localización, para la realización de obras o prestación de servicios públicos, que únicamente puedan ser adquiridos por una sola persona, cuyo precio no sea mayor al avalúo que practique el Ministerio de Finanzas Públicas”, Esta cita legal respalda la decisión de “**EL RIC**”, para la realización del arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato. Asimismo, el artículo sesenta y uno del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas, en su parte conducente establece: “Fraccionamiento. (...) para efectos de la aplicación del artículo ochenta y uno de la Ley, se entenderá que no existe propósito de evadir las modalidades de licitación y cotización y, por lo tanto, no deberán considerarse fraccionamiento los siguientes casos: (...) g) El arrendamiento de bienes inmuebles”. **SEGUNDA:** Manifiesta “**LA ARRENDATARIA**”, que la razón por la que se realiza el presente contrato es para el funcionamiento de la Coordinación de Productos y Servicios Catastrales a donde pertenece la Ventanilla Única de atención al usuario: **A)** Necesita contar con la Ventanilla Única, en apoyo en la atención de los usuarios que requieren productos y servicios catastrales y que generan ingresos a la institución, la Coordinación de Registro de Agrimensores en apoyo a la atención a los profesionales y técnicos que realizan trámites relacionados a inscripción, licencias y renovación, para brindar servicios de agrimensuras en los procesos catastrales; y **B)** Que no se encontró lugar con un



mejor precio y estructura para el arrendamiento que el inmueble objeto del presente contrato, de acuerdo a lo indicado en oficio Ref punto RIC guion CPSC guion doscientos veintisiete guion dos mil veintitrés (Ref. RIC-CPSC-227-2023), de fecha Guatemala tres de octubre de dos mil veintitrés, remitido a la Licenciada Sandra Suseth Fuentes Miranda, Gerente Administrativo Financiero del Registro de Información Catastral de Guatemala, por el Licenciado Rubelsy de Jesús Alvarado Meléndez Coordinador de Productos y Servicios Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala, en donde justifica el arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato. **TERCERA:** Manifiesta el señor **RODRIGO ALVAREZ SIERRA**, con la calidad con que actúa la entidad **HERALSO, SOCIEDAD ANÓNIMA** es legítima propietaria del Inmueble ubicado en la sexta calle dos guion veintiuno zona nueve, Edificio Heralso del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, el cual se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, bajo el número de finca nueve mil trescientos ochenta y cinco (9385), folio ciento cincuenta y cuatro (154) del libro cuatrocientos cincuenta y siete (457) de Guatemala. **CUARTA:** En la finca identificada anteriormente se encuentra construido un inmueble de ciento veintiún metros cuadrados (121 mts.2), correspondiente a la oficina doscientos dos (202) distribuido de la siguiente forma: parqueo para un vehículo ubicado en el sótano del edificio, un área de lobby y atención a usuarios, un área para la Coordinación de Productos y Servicios Catastrales, un área para la Coordinación de Atención a Agrimensores, un área para sala de sesiones y resguardo del equipo de enlace de datos, un área de comedor, dos inodoros completos y dos lavamanos (con llave). Los servicios básicos que posee son: energía eléctrica domiciliar contador número F once mil trescientos ochenta y seis, correlativo número setecientos ochenta mil ochocientos uno y agua potable. Asimismo posee las siguientes características: tipo de pared de block y tablayeso, con divisiones de vidrio y tablayeso, piso cerámico, tipos de ventana vidrio reflectivo con estructura de aluminio, un extractor con sensor, un fregadero y tres Split de aire acondicionado con control. Los servicios que presta Edificio Heralso, S.A. son: mantenimiento externo, extracción de basura, seguridad y servicio de agua potable. **QUINTA:** Expresa “**EL ARRENDANTE**”, que por este acto da en arrendamiento el bien inmueble identificado en la cláusula anterior a “**LA ARRENDATARIA**”, sujetándose a las siguientes condiciones: **A) PLAZO:** El plazo de este contrato será de dos meses, contados a partir del uno de noviembre al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintitrés. **B) LA RENTA:** La renta pactada por el plazo de este contrato será de **OCHO MIL**

CIENTO VEINTIOCHO QUETZALES MENSUALES (Q.8,128.00), cantidad que incluye el monto del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por lo que el monto total del presente contrato de arrendamiento es de **DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS QUETZALES (Q.16,256.00)**, la cual se hará efectiva dentro de los diez días hábiles siguientes a cada periodo mensual vencido, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, el pago se efectuará por acreditamiento de cuenta. Los montos destinados para el pago de las rentas deberán cargarse 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 cero ciento uno guion once guion cero cero cero cero guion cero cero cero cero, (11-00-000-001-000-151-0101-11-0000-0000) así como a las partidas presupuestarias que para el efecto asigne en el futuro la Sección de Presupuesto de la Gerencia Administrativa Financiera de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria y con cargo al renglón **ciento cincuenta y uno “Arrendamiento de edificios y locales”**. **C) DESTINO:** El inmueble será destinado para el funcionamiento de la Coordinación de Productos y Servicios Catastrales, la Ventanilla Única y la Coordinación de Registro de Agrimensores del Registro de Información Catastral de Guatemala; **D) PROHIBICIONES:** Le queda prohibido a **“LA ARRENDATARIA”** a) Introducir sustancias inflamables, corrosivas explosivas, armas, y cualquier clase de instrumentos o bienes de cualquier naturaleza, que sean de uso o de tenencia prohibida por la ley, o que pongan en peligro el inmueble, la vida e integridad de los ocupantes y vecinos, siendo en todo caso y por cualquier motivo **“LA ARRENDATARIA”** responsable directa de los daños y perjuicios que del arrendamiento ocasionen al inmueble, al Estado o a terceras personas; b) Queda prohibido variar el destino del bien inmueble sin la autorización del **“EL ARRENDANTE”** y c) Subarrendar el bien inmueble objeto de arrendamiento; **E) MEJORAS:** Las reparaciones locativas y mejoras de cualquier naturaleza que **“LA ARRENDATARIA”** desee efectuar en el inmueble para su aprovechamiento, comodidad o lucimiento, que se adhieran al piso, paredes, o cielo, en el interior o exterior del inmueble serán por su cuenta y al vencerse el plazo del arrendamiento podrán retirarse solo si fuera posible su separación sin afectar la estructura del inmueble, las que afectaren el inmueble con su separación no podrán retirarse y quedaran en beneficio del bien, sin obligación de pago compensatorio alguno, salvo que se pactara otra cosa con **“EL ARRENDANTE”**, quien en todo caso deberá dar autorización por escrito para cualquier mejora que se pretenda efectuar; y si se incumpliere con dicha autorización, las mejoras que se hagan quedarán en beneficio del inmueble, sin

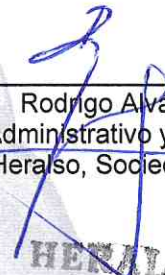
A.
Q. 16,256.00

que se puedan retirar y sin obligación por parte de **"EL ARRENDANTE"** de hacer pago compensatorio alguno. Lo no previsto para esta materia se estará recurriendo a lo que establece el Código Civil en caso necesario. **F) FALTA DE PAGO:** El presente contrato se considera vencido por falta de pago de dos mensualidades, en la forma, lugar y tiempo convenidos; o por falta de pago de los servicios instalados en el inmueble. El incumplimiento por parte de **"LA ARRENDATARIA"** de cualquiera de las obligaciones contraídas por virtud de este contrato, dará derecho a **"EL ARRENDANTE"** a dar por vencido el plazo del mismo y demandar la desocupación y cobro de rentas atrasadas en la forma legal respectiva, a dicha demanda podrá agregarse el cobro de deudas que el arrendatario tenga por consumo de agua, energía eléctrica y otros servicios contratados por **"LA ARRENDATARIA"**, así como por los daños causados al inmueble. **G) GARANTIA:** Por su parte **"EL ARRENDANTE"** se obliga a presentar a **"LA ARRENDATARIA"** la Garantía de Cumplimiento del contrato equivalente al diez por ciento sobre el monto total del presente contrato, dentro de los quince días posteriores a la suscripción del mismo. **SEXTA:** **OBLIGACIONES DE "LA ARRENDATARIA":** **"LA ARRENDATARIA"** queda obligada a lo siguiente: a) A devolver el inmueble en buen estado, entendiéndose como buen estado aquel en el que queda el inmueble después de su uso normal y prudente, quedando como responsable de ello el Licenciado Rubelsy de Jesús Alvarado Meléndez Coordinador de Productos y Servicios Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala; b) Al pago por consumo de servicio de energía eléctrica, mantenimiento preventivo del aire acondicionado y otros que se contraten por **"LA ARRENDATARIA"**, a partir del **uno de noviembre al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintitrés** y por el tiempo que ocupe el inmueble, c) Un mes antes que **"LA ARRENDATARIA"** decida retirarse del bien inmueble, permitirá el acceso a personas interesadas en conocer la oficina objeto del presente contrato, lo cual se hará con autorización previa y por escrito otorgada por el Coordinador de Productos y Servicios Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala; d) Al cuidado y conservación del inmueble con el objeto de constatar el cumplimiento de las obligaciones, previa autorización por escrito el Coordinador de Productos y Servicios Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala. **SÉPTIMA:** **OBLIGACIONES DE "EL ARRENDANTE":** Son obligaciones de **"EL ARRENDANTE"**, las siguientes: a) Mantener a **"LA ARRENDATARIA"** en el goce pacífico del bien durante el arrendamiento, b) No estorbar ni entorpecer de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser por causa de

reparaciones urgentes e indispensables; **c)** Conservar el inmueble arrendado en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; **d)** Defender el uso del inmueble contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre el mismo; **e)** Pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre el bien y **f)** **“EL ARRENDANTE”** tiene la obligación de informar a **“LA ARRENDATARIA”** si tiene la intención de vender, ceder o traspasar el inmueble objeto del presente contrato, así como no puede ceder, traspasar o vender los derechos de posesión relacionados y las demás contenidas en la ley, mientras dure el presente contrato. **OCTAVA:** El presente contrato se dará por terminado por las siguientes causas: **a)** Por el cumplimiento del plazo sin que se celebre prórroga. **b)** Por mutuo consentimiento de las partes; **c)** Por la falta de pago de dos mensualidades en la forma, lugar y tiempo convenidos facultando a **“EL ARRENDANTE”** a dar por vencido el plazo del contrato y a exigir la desocupación del inmueble; **d)** Por el incumplimiento de las respectivas obligaciones y responsabilidades del presente contrato; **e)** Por destrucción total o parcial del bien inmueble arrendado; **f)** Por expropiación o evicción del bien inmueble dado en alquiler; **g)** De manera unilateral por parte de **“LA ARRENDATARIA”**, ya sea porque el espacio físico del inmueble se vuelva insuficiente para la atención adecuada de los usuarios que demandan productos y servicios catastrales; por causas imprevistas no se cuente con presupuesto suficiente para cubrir las rentas o por no convenir a los intereses de **“LA ARRENDATARIA”**, en cuyo caso deberá dar aviso por lo menos con treinta días de anticipación a la fecha en que se por terminado el contrato, sin que por estas causas **“LA ARRENDATARIA”** incurra en responsabilidad. **NOVENA:** Expresamos ambas partes que en caso de controversia renunciaremos al fuero de nuestro domicilio y nos sometemos a la jurisdicción de juez competente dentro de la jurisdicción del municipio de Guatemala. **DÉCIMA: CLAÚSULA RELATIVA AL COHECHO Y PACTO COLUSORIO.** Como **“EL ARRENDANTE”** manifiesto que conozco las penas relativas al delito de Cohecho, así como las disposiciones contenidas en el Capítulo Tercero del Título Décimo Tercero del Decreto diecisiete guion setenta tres del Congreso de la República, Código Penal, así como las penas relacionadas a la comisión de Pacto Colusorio en las adquisiciones públicas. Adicionalmente conozco las normas jurídicas que facultan a la Autoridad competente de la entidad afectada para aplicar las sanciones administrativas que pudieran corresponderme, incluyendo la inhabilitación en el Sistema GUATECOMPRAS. **DÉCIMA PRIMERA:** Como Gerente Administrativo

Financiero, manifiesto que el número de cuentadancia de “**EL RIC**” es dos mil veintidós guion cien guion ciento uno guion veinte guion cero once (2022-100-101-20-011). **DÉCIMA SEGUNDA:** Ambas partes manifestamos que los lugares señalados en la comparecencia del presente contrato, son los lugares designados por los otorgantes para recibir notificaciones y aceptamos como buenas y bien hechas las notificaciones que se nos hagan en dichas direcciones; **DÉCIMA TERCERA:** El presente instrumento, queda contenido en cuatro hojas de papel bond tamaño carta, con el membrete del Registro de Información Catastral de Guatemala, impresas en el anverso y reverso, ambos comparecientes manifestamos que aceptamos todas y cada una de las disposiciones contractuales que constan en el presente contrato, el cual previa lectura del mismo y enterados de su objeto, validez y demás efectos legales, lo ratificamos, aceptamos y firmamos.

(f) 
Licda. Sandra Suseth Fuentes Miranda
Gerente Administrativo Financiero
Registro de Información Catastral de
Guatemala.

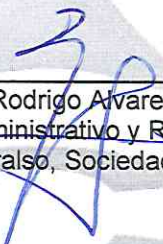
(f) 
Rodrigo Alvarez Sierra
Gerente Administrativo y Representante Legal
Heralso, Sociedad Anónima

HERALSO, S.A.
6ta. Calle 2-21 Of. 2-E 2do. Nivel Zona 9
EDIFICIO HERALSO
Tel.: 2361-5747 • Fax: 2361-1636

RIC

AUTÉNTICA. En la ciudad de Guatemala, el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés, como Notario. **DOY FE:** a) Que las firmas que se encuentran en el anverso de la presente hoja SON AUTÉNTICAS por haber sido signadas en mi presencia por la Licenciada **SANDRA SUSETH FUENTES MIRANDA**, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI), Código Único de Identificación -CUI- dos mil cuatrocientos ochenta y seis, cuarenta y seis mil seiscientos cinco, mil doscientos dos, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala y por el señor **RODRIGO ALVAREZ SIERRA**, con Documento Personal de Identificación (DPI), código único de identificación -CUI- dos mil cuatrocientos cincuenta y ocho, cero cinco mil quinientos noventa y uno, cero ciento uno, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; b) Que dichas firmas calzan el **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO NUMERO CERO VEINTIUNO GUION DOS MIL VEINTITRÉS**, contenido en tres hojas de papel bond tamaño carta, con el membrete del Registro de Información Catastral de Guatemala, impresas en ambos lados y la presente que contiene la razón de legalización de firmas respectivas; c) Que los signatarios firman con el notario que autoriza.

(f) 
Licda. Sandra Suseth Fuentes Miranda
Gerente Administrativo Financiero
Registro de Información Catastral de
Guatemala.

(f) 
Rodrigo Alvarez Sierra
Gerente Administrativo y Representante Legal
Heralso, Sociedad Anónima

HERALSO, S.A.
6ta. Calle 2-21 Of. 2-E 2do. Nivel Zona 9
EDIFICIO HERALSO
Tel.: 2361-5747 • Fax: 2361-1636

ANTE MÍ




Lic. Wellington Francisco Salazar Villaseñor
Abogado y Notario

CERTIFICACIÓN DE AUTENTICIDAD DE SEGURO DE CAUCIÓN (FIANZAS)

Señores:

REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA

Presente

Estimados señores:

Por medio de la presente nota, del seguro de caución (fianza) clase C2 - CUMPLIMIENTO DE CONTRATO - póliza número 102-177-76374, se CERTIFICAN los aspectos siguientes:

1. Que fue emitido en el Departamento de Fianzas de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, el 26 de octubre de 2,023, a nombre de HERALSO, SOCIEDAD ANONIMA, por un monto afianzado de Q. 1,625.60 - UN MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO QUETZALES CON 60/100 - para garantizar sus obligaciones contractuales ante REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA, por el período comprendido del 1 de noviembre del 2023 al 31 de diciembre del 2023.
2. Que el seguro de caución es autentico por haberse emitido en cumplimiento de lo que establece el Decreto 25-2010 Ley de la Actividad Aseguradora.
3. Que los firmantes de la póliza poseen las facultades y competencias respectivas.

Para los usos legales que al interesado convengan, se extiende, firma y sella la presente certificación, a los 26 días del mes de octubre del año 2,023

Atentamente,

DEPARTAMENTO DE FIANZAS



Firma Autorizada

Este documento electrónico cuenta con la misma validez jurídica que su versión impresa original, conforme al Decreto No. 47-2008 del Congreso de la República de Guatemala y sus Reglamentos, según Acuerdo Gubernativo 135-2009 y su reforma; así también como lo expresado en el Oficio No. 4544-2017 del 15 de Mayo de 2017 de la superintendencia de Bancos dirigido al Departamento de Fianzas de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala. Para descargar el Oficio No.4544-2017.

***** **Q. 1,625.60** *****

CLASE: C2 - CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

PÓLIZA No. 102-177-76374

Para cualquier referencia, cítese este número.

EL DEPARTAMENTO DE FIANZAS DE EL CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA, en el uso de la autorización en el decreto Gubernativo No. 1986, de fecha 25 de junio de 1937, se constituye fiador solidario hasta por la suma de: UN MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO QUETZALES CON 60/100.

ANTE: " REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA "
Que en adelante se denominará "EL BENEFICIARIO"

Para garantizar a nombre de: HERALSO, SOCIEDAD ANONIMA, el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le impone EL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO No. 021-2023 suscrito con la entidad Beneficiaria de fecha: 25 de octubre del 2023, por medio del cual nuestro fiado se compromete a prestar sus servicios de conformidad con la cláusula: 5TA, precio, plazo y demás condiciones que se mencionan en el referido instrumento. El monto total de EL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO asciende a la suma de: DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS QUETZALES EXACTOS (Q. 16,256.00), y de acuerdo a la cláusula: 5TA la presente garantía se otorga hasta por el equivalente al: DIEZ POR CIENTO 10.00% del valor total de los servicios contratados. Esta fianza se hará efectiva por parte de "EL BENEFICIARIO" si se incumpliere cualquiera de las cláusulas de EL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO y para el efecto "EL BENEFICIARIO" dará audiencia por diez días a la Institución Afianzadora, para que exprese lo que considera legal y pertinente. Una vez cumplido lo anteriormente relacionado o vencida la audiencia sin que presente ninguna oposición, sin más trámite se ordenará el requerimiento respectivo y la Institución Afianzadora hará el pago dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha del requerimiento.

VIGOR: DEL 1 de noviembre del 2023 AL 31 de diciembre del 2023

La presente póliza de fianza se expide con sujeción a las condiciones que se expresan al dorso de la misma. **EL DEPARTAMENTO DE FIANZAS DE EL CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA**, conforme el artículo 1027 del Código de Comercio, no gozará del beneficio de excusión a que se refiere el Código Civil de la República de Guatemala, y para la interpretación y cumplimiento de la garantía que esta póliza representa, se somete expresamente a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de Guatemala; "En cumplimiento de lo que para el efecto regula el Decreto 25-2010 (Ley de la Actividad Aseguradora), en los artículos 3 literal b); 106 y 109 toda referencia al término Fianza debe entenderse como Seguro de Caución, para Afianzadora como Aseguradora y para Reafianzamiento, Reaseguro respectivamente." **EN FE DE LO CUAL**, extiende, sella y firma la presente póliza en la ciudad de Guatemala, a los 26 días del mes de octubre del año 2,023.



Firma Autorizada

Este documento electrónico cuenta con la misma validez jurídica que su versión impresa en original, conforme al Decreto No. 47-2008 del Congreso de la República de Guatemala y su Reglamento, según Acuerdo Gubernativo 135-2009 y su reforma; así también como lo expresado en el Oficio No. 4544-2017 del 15 de mayo de 2017 de la Superintendencia de Bancos dirigido al Departamento de Fianzas de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala. Para descargar el Oficio No. 4544-2017

2023-102-177-PN-889

CONDICIONES GENERALES DE ESTA POLIZA

1) **EL DEPARTAMENTO DE FIANZAS DE EL CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA**, a quien en adelante se designará únicamente como "**LA AFIANZADORA**", por medio de la presente Póliza de Fianza, se obliga a pagar al **BENEFICIARIO** que se indica en la carátula de la misma, la totalidad de la suma por la cual fue expedida, en caso de incumplimiento total y absoluto de las obligaciones del **FIADO** garantizadas por esta Póliza; pero en caso de incumplimiento parcial de tales obligaciones, el pago que estará obligada a satisfacer la **AFIANZADORA**, será la proporción que guarde la parte incumplida con el monto total de la obligación por cumplir y en relación al importe total de esta Fianza. Para el cómputo de tal pago, regirán los valores calculados para la obligación principal.

2) **TERRITORIALIDAD.** LA **AFIANZADORA** está obligada a cubrir aquellas responsabilidades que tengan que ser cumplidas por el **FIADO** dentro del territorio de la República de Guatemala, salvo que en la caratula de esta Póliza se estipule lo contrario.

3) **RECLAMACIONES.** EL **BENEFICIARIO** está obligado a dar aviso a la **AFIANZADORA**, en sus oficinas de esta Ciudad de Guatemala y dentro de los treinta (30) días siguientes al día en que debieran quedar cumplidas las obligaciones estipuladas en esta Fianza, de la falta de cumplimiento parcial o total de tales obligaciones estipuladas en esta Fianza, por parte del **FIADO**. Si transcurrido el plazo de treinta (30) días no se recibe aviso escrito en las oficinas de la **AFIANZADORA**, se presumirá cumplida la obligación garantizada, quedando sin valor ni efecto esta Póliza. Salvo que en la carátula de la misma se haya expresado lo contrario.

4) **OTRAS FIANZAS.** Si el **BENEFICIARIO** tuviere derecho o disfrutare de los beneficios de alguna otra Fianza o garantía válida y exigible por las mismas obligaciones cubiertas por esta Póliza, el pago al **BENEFICIARIO** se prorrateará entre todos los fiadores o garantes, en la proporción que les corresponda conforme las condiciones de cada Fianza.

5) **CONTROVERSIAS.** Cualquier diferencia que pudiera surgir entre el **BENEFICIARIO** y la **AFIANZADORA**, respecto a la interpretación y cumplimiento de la presente Póliza, será sometida a los Tribunales de la Ciudad de Guatemala.

6) **ENDOSOS.** Esta Póliza de Fianza no es endosable y solo podrá ser reclamado por el **BENEFICIARIO** o cuyo favor fue expedida y cuyo nombre consta en la carátula de la misma.

LA **AFIANZADORA** quedará desligada de las obligaciones contraídas y se extinguirá la Fianza, por los casos estipulados en los artículos 2104 y 2117 del Código Civil y cuando la obligación principal se extinga.

7) **PAGO.** LA **AFIANZADORA**. Hará efectivo cualquier pago con cargo a esta Fianza, dentro de los términos a que se refiere el artículo 1030 del Código de Comercio, siempre que se hayan llenado los requisitos de la cláusula 3) de esta Póliza.

8) **MODIFICACIONES.** Toda prórroga, modificación o adición que sufra esta Póliza, por prórrogas, modificaciones o adiciones hechas a la obligación principal, deberá hacerse constar mediante el documento correspondiente debidamente firmado por el representante legal o apoderado de la **AFIANZADORA**, en el entendido de que sin este requisito, la **AFIANZADORA** no responderá por obligaciones derivadas directa o indirectamente de las modificaciones hechas sin su consentimiento y aceptación.

Las prórrogas o esperas concedidas al **FIADO**, deberán comunicarse a la **AFIANZADORA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. La falta de aviso dentro del plazo señalado, extinguirá la Fianza conforme al artículo 1032 del Código de Comercio.

9) **VIGENCIA Y CANCELACION.** Esta Póliza de Fianza estará en vigor por el término expresado en la carátula de la misma, por cuyo plazo el **FIADO** ha pagado la prima correspondiente; en consecuencia, cualquier ampliación de plazo solicitada por el **FIADO** y aprobada por la **AFIANZADORA** mediante documento escrito, causará una nueva prima. Esta Póliza quedará cancelada al término de la vigencia estipulada en la misma o de sus posteriores ampliaciones, si las hubiera, salvo estipulación en contrario contenida en la carátula de la Póliza.

10) **SUBROGACION.** Si la **AFIANZADORA** hiciere algún pago al **BENEFICIARIO** con cargo a esta Póliza, subrogará a éste en todos los derechos y acciones que tuviere contra el deudor, en proporción a tal pago.

11) **ACEPTACION.** La aceptación de la Fianza por el **BENEFICIARIO**, supone la aceptación total y sin reserva de las condiciones aquí establecidas. La aceptación tácita de la misma, se producirá por cualquier acto que tienda a reclamar a la **AFIANZADORA** el pago total o parcial de la obligación por incumplimiento del **FIADO**.

12) **ARBITRAJE.** No obstante cualquier estipulación en contrario contenida en esta Póliza, queda entendido y convenido que todo evento de litigio proveniente de la interpretación y cumplimiento de la garantía que la misma representa, será sometido a juicio arbitral de equidad, como requisito indispensable que debe agotarse, para que las partes puedan dirimir sus diferencias en los Tribunales de Justicia. Para el efecto, si las partes se pusieren de acuerdo en la designación de un solo árbitro, la persona por ellos designada conocerá y fallará la controversia en concepto de árbitro único; en caso contrario, cada parte nombrará un árbitro, los cuales nombrarán un tercer árbitro, en caso de discordia; para que dirima la controversia. Los árbitros emitirán su laudo a su leal saber y entender, sin someterse a formas legales ni ajustarse a derecho en cuanto al fondo. Si no hubiere acuerdo para el nombramiento del árbitro tercero, éste será nombrado por el Juez de Primer Instancia a solicitud del "Beneficiario" o del "Fiador".

Los honorarios de los árbitros nombrados por las partes, correrán a cargo de quien los nombre; los del árbitro tercero, así como las costas y gastos que se originen con motivo del arbitraje, estarán a cargo del "Fiador" y el "Beneficiario" por partes iguales.

13) **PRESCRIPCIÓN.** Las acciones del **BENEFICIARIO** en contra de la **AFIANZADORA**, prescribirán en dos años conforme el artículo 1037 del Código de Comercio.

Texto aprobado por la Superintendencia de Bancos en Resolución No. 133-71 de fecha 19 de mayo de 1971.