

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE NÚMERO CERO TREINTA Y DOS GUIÓN DOS MIL VEINTICINCO (032-2025).-----

En la ciudad de Guatemala el día 15 de diciembre del año 2025, **NOSOTROS:** Por una parte, **SANDRA SUSETH FUENTES MIRANDA DE GONZÁLEZ** de 44 años de edad, casada, guatemalteca, Licenciada en Contaduría Pública y Auditoría, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- 2486 46605 1202, 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 facultada para celebrar contratos para la adquisición de bienes y servicios, por medio del nombramiento otorgado a través del Acuerdo de Dirección DEN-RIC/188-2024, de fecha 6 de diciembre del año 2024, 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 "**LA ARRENDATARIA**", en la calidad con que actúo señalo como lugar para recibir notificaciones la 21 calle 10-58 de la zona 13, Colonia Aurora II, Municipio y Departamento de Guatemala. Manifestó que el Número de Identificación Tributaria -NIT- del Registro de Información Catastral de Guatemala es: 44916825. Y por la otra parte, **JOSEPH HALFON COHEN**, de 82 años, casado, guatemalteco, Ingeniero, con domicilio en el departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- 2487 88175 0101, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, y actúo en mi calidad de Administrador Único y Representante Legal de la entidad **PROYECTOS DEL SUR, SOCIEDAD ANÓNIMA**, como lo acredito con el Acta Notarial de mi nombramiento autorizada en esta ciudad con fecha tres de noviembre del año dos mil veinticinco por el Notario Carlos Leonel Rojas Arana, inscrito en el Registro Mercantil General de la República al número 813720, folio 4, libro 854 de Auxiliares de Comercio. Con número de identificación tributaria -NIT- 6664555, señalo como lugar para recibir notificaciones en avenida La Reforma, 6-64, Edificio Plaza Corporativa Reforma Torre III, 9no. Nivel oficina 900, zona 9, Municipio y Departamento de Guatemala. En el curso del presente instrumento se me podrá denominar como "**EL ARRENDANTE**". Los comparecientes manifestamos ser de los datos de identificación personal antes consignados, hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos civiles, que las representaciones que se ejercitan son suficientes de conformidad con la ley para la celebración del presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, de conformidad con las siguientes cláusulas. **PRIMERA:** BASE LEGAL: El artículo 43 literal "e" de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas 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

Qui

públicos, que únicamente pueden ser adquiridos de una sola persona, cuyo precio no sea mayor al avalúo que practique el Ministerio de Finanzas Públicas. Asimismo, el artículo 61 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y sus reformas, establece: "**Fraccionamiento:** Para efectos de la aplicación del artículo 81 de La Ley, se entenderá que no existe propósito de evadir las modalidades de cotización o licitación y por lo tanto no deberán considerarse fraccionamiento los casos siguientes: ...g) El arrendamiento de bienes inmuebles...". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.** a) Manifiesta "**LA ARRENDATARIA**", que la razón por la que se realiza el presente contrato es para el funcionamiento de la Ventanilla Única para la venta de Productos y Servicios Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala, en el Departamento de Escuintla: Por lo cual se tiene la necesidad de contar con un espacio físico para realizar las diferentes actividades que conlleva este proceso, y que sea favorable y accesible a los usuarios, aunado a que por medio de la ventanilla se perciben ingresos propios y derivado que el Registro de Información Catastral de Guatemala carece de inmuebles para el funcionamiento de las actividades de ventanilla en el Departamento de Escuintla, es necesario el arrendamiento de uno, de acuerdo a lo indicado en oficio Ref.: RIC-DM-SAC-ESC-880-2025, de fecha 15 de octubre de 2025, remitido a la Licenciada Sandra Suseth Fuentes Miranda, Gerente Administrativo Financiero del Registro de Información Catastral de Guatemala, por el Ingeniero Fernando Buch Siquinajay, Director Municipal de Sacatepéquez-Escuintla, en donde justifica el arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato. **TERCERA:** Manifiesta "**EL ARRENDANTE**", en la calidad con que actúa, que la entidad **PROYECTOS DEL SUR, SOCIEDAD ANÓNIMA**, es legítima propietaria del Inmueble ubicado en el Centro Comercial Plaza Palmeras local número 81 segundo nivel, de la 1era. Avenida, zona 2, Barrio San Pedro el Pito, del Municipio y departamento de Escuintla, el cual se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, bajo el número de finca 101, folio 152 del libro 3 de Propiedad Horizontal de Escuintla, con una extensión de 64.43 mts.2. **CUARTA: ESTADO DEL INMUEBLE.** El inmueble es recibido con todos sus ambientes, servicios y accesorios en buen estado de funcionamiento, consta de 1 sanitario, parqueo para 1 vehículo. Los servicios básicos que posee son: energía eléctrica y 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 doce meses, contados a partir del **1 de enero al 31 de diciembre del año 2026.** **B) LA RENTA:** La renta mensual será de **TRES MIL QUINIENTOS QUETZALES (Q.3,500.00)**, IVA incluido, así como el pago de extracción de basura, seguridad y servicio de agua potable, por lo que el monto total del presente contrato de arrendamiento es de **CUARENTA Y DOS MIL QUETZALES (Q.42,000.00)**, 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 medio de depósito bancario. Los montos destinados para el pago de las rentas deberán cargarse a la partida presupuestaria número 11-00-000-006-000-151-0301-31-0000-0000, 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 **151 "Arrendamiento de Edificios y Locales"**. "**LA ARRENDATARIA**" manifiesta que el número de cuentadancia de "**EL RIC**" es 2022-100-101-20-011. **C) DESTINO:** El inmueble será destinado para el funcionamiento de la

Qlu


Ventanilla Única, para la venta de Productos y Servicios Catastrales de la Dirección Municipal de Sacatepéquez-Escuintla; **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 derivado del arrendamiento se ocasionen al inmueble, al Estado o a terceras personas; **b)** Queda prohibido variar el destino del bien inmueble sin la autorización de **"EL ARRENDANTE"**, y **c)** Subarrendar el bien inmueble objeto del presente 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, 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 quedarán 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 hacer; y si se incumpliere con dicha autorización, las mejoras que se hagan quedarán en beneficio del inmueble, sin que se puedan retirar y sin obligación por parte de **"EL ARRENDANTE"** de hacer pago compensatorio alguno. Lo no previsto para esta materia se resolverá de conformidad con lo que para el efecto establece el Código Civil en caso necesario. **F) FALTA DE PAGO:** El presente contrato se considera vencido por falta de pago de 2 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 la arrendataria tenga por consumo de energía eléctrica y otros servicios contratados por **"LA ARRENDATARIA"**, así como por los daños causados al inmueble. **G) GARANTÍA:** Por su parte **"EL ARRENDANTE"** se obliga a presentar a **"LA ARRENDATARIA"** la Garantía de Cumplimiento del contrato equivalente al 10% 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 cual queda el inmueble después de su uso normal, siendo responsable de ello el Director Municipal de la oficina de la Dirección Municipal de Sacatepéquez-Escuintla del Registro de Información Catastral de Guatemala; **b)** Al pago por consumo de servicios de energía eléctrica y otros que se contraten por **"LA ARRENDATARIA"**, a partir del **1 de enero al 31 de diciembre del año 2026** 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 Director Municipal de Sacatepéquez-Escuintla o del Asistente Administrativo de Zona del Registro de Información Catastral de Guatemala; **d)** Al cuidado y conservación del inmueble; **e)** A permitir a **"EL ARRENDANTE"**, el ingreso de

[Handwritten signature]

personas al inmueble con el objeto de constatar el cumplimiento de las obligaciones, previa autorización por escrito del Director Municipal de Sacatepéquez-Escuintla o del Asistente Administrativo de Zona. **SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE "EL ARRENDANTE"**: Son obligaciones de "EL ARRENDANTE", las siguientes: **a)** Mantener a "LA ARRENDATARIA" en el goce pacífico del bien inmueble 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 plazo del 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" informará a "LA ARRENDATARIA" si se 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 el Código Civil, mientras dure el presente contrato. **OCTAVA:** El 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 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 otorgado en arrendamiento; **f)** Por expropiación o evicción del bien inmueble dado en arrendamiento; **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; o que 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 30 días de anticipación a la fecha en que se dé 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:** A solicitud de "EL ARRENDANTE" o de "EL ARRENDATARIO" se podrá suscribir la ampliación y/o prórroga del presente contrato, por una sola vez, de conformidad con el Artículo 51 de la Ley de Contrataciones del Estado y Artículo 43 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, así como lo indicado en el Acuerdo Gubernativo Número 122-2016 del Presidente de la República de Guatemala. **DÉCIMA PRIMERA: CLAÚSULA RELATIVA AL COHECHO.** Como "EL ARRENDANTE" manifiesto que conozco las penas relativas al delito de Cohecho, así como las disposiciones contenidas en el Capítulo III del Título XIII del Decreto Número 17-73 del Congreso de la República, Código Penal. 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 SEGUNDA:** Como "EL ARRENDANTE", manifiesto que presté declaración jurada por medio de Acta Notarial, el día veintinueve de septiembre del año dos mil veinticinco, faccionada por el Notario Carlos Leonel Rojas Arana, en la cual hice constar que mi representada PROYECTOS DEL SUR, SOCIEDAD ANÓNIMA: **a)** No se encuentra comprendida en ninguno de los casos a que se refiere el artículo 80 de la Ley de


Contrataciones del Estado Decreto número 57-92, del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas contenidas en el Decreto número 9-2015, del Congreso de la República de Guatemala; b) Que no es deudora morosa del Estado según el artículo 19, numeral 10, de la misma ley". **DÉCIMA TERCERA:** Ambas partes manifestamos que las direcciones indicadas en la comparecencia del presente contrato, son los lugares señalados por los otorgantes para recibir notificaciones y aceptamos como buenas y bien hechas las que se nos hagan en dichas direcciones. **DÉCIMA CUARTA:** Para que el presente contrato surta sus efectos legales y obligue a las partes deberá ser aprobado por la Autoridad Administrativa Superior, de conformidad con lo establecido en los artículos 48 de la Ley de Contrataciones del Estado Decreto Número 57-92 del Congreso de la República y 42 de su reglamento. **DÉCIMA QUINTA:** Ambas partes declaramos en la calidad con que hemos comparecido, que aceptamos el presente instrumento público en la forma relacionada. El presente contrato queda contenido en tres hojas tamaño oficio con membrete del Registro de Información Catastral de Guatemala impresas las dos primeras en su lado anverso y reverso y la tercera únicamente en su lado anverso. Los comparecientes manifestamos que hemos leído íntegramente el contenido del presente contrato y estando enterados de su contenido, objeto, validez, y efectos legales lo aceptamos, ratificamos y firmamos.

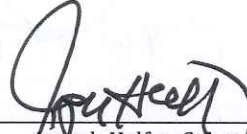
f) 
Licda. Sandra Suseth Fuentes Miranda de Gonzalez
Gerente Administrativo Financiero
Registro de Información Catastral de Guatemala

f) 
Joseph Halfon Cohen
Administrador Único y Representante Legal
Proyectos del Sur, Sociedad Anónima

AUTÉNTICA. En la ciudad de Guatemala, el quince de diciembre de dos mil veinticinco, como Notario. **DOY FE: a)** Que las firmas que anteceden **SON AUTÉNTICAS** por haber sido signadas en mi presencia por la Licenciada **SANDRA SUSETH FUENTES MIRANDA DE GONZÁLEZ**, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI-, Código Único de Identificación -CUI- número 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 Doctor **JOSEPH HALFON COHEN**, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI-, código único de identificación -CUI- número dos mil cuatrocientos ochenta y siete, ochenta y ocho mil ciento setenta y cinco, cero ciento uno, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; **b)** Que dichas firman calzan el **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE NÚMERO CERO TREINTA Y DOS GUIÓN DOS MIL VEINTICINCO (032-2025)**, contenido en tres hojas de papel bond tamaño oficio con el membrete del Registro de Información Catastral de Guatemala, las primeras dos impresas en su lado anverso y reverso, la tercera únicamente en su lado anverso y la presente en donde consta la razón de legalización de firmas respectivas; Que los signatarios firman nuevamente con el notario que autoriza.



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

f) 
Joseph Halfon Cohen
Administrador Único y Representante Legal
Proyectos del Sur, Sociedad Anónima

ANTE MÍ:


Lic. Wellington Francisco Salazar Villaseñor
Abogado y Notario



AFIANZADORA G & T, S.A. Aprobados sus estatutos y reconocida su Personalidad Jurídica por Acuerdos Gubernativos emitidos a través del Ministerio de Economía, el 4 de abril de 1,968, 20 de septiembre de 1,996 y 17 de febrero de 1,997 y autorizada para emitir toda clase de Fianzas por Resolución No. 1908 del 14 de mayo de 1,968, del mismo Ministerio.

Fianza Cumplimiento de Contrato

C2-7108149

AFIANZADORA G&T, SOCIEDAD ANONIMA, en uso de la autorización que le fue otorgada por el Ministerio de Economía, se constituye fiadora solidaria hasta por la cantidad **CUATRO MIL DOSCIENTOS QUETZALES CON 00/100**, ante el Beneficiario de la presente póliza, en las condiciones particulares que se expresan a continuación:

| | |
|-------------------------------|---|
| FIADO: | PROYECTOS DEL SUR, S.A. |
| BENEFICIARIO: | REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA |
| CONTRATO PRINCIPAL: | CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE NÚMERO CERO TREINTA Y DOS GUIÓN DOS MIL VEINTICINCO (032-2025) de fecha 15/12/2025 |
| OBJETO DE CONTRATO: | ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN CENTRO COMERCIAL PLAZA PALMERAS LOCAL NÚMERO OCHENTA Y UNO (81) SEGUNDO NIVEL, DE LA PRIMERA AVENIDA ZONA DOS, BARRIO SAN PEDRO EL PITO, DEL MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO DE ESCUINTLA |
| VIGENCIA DE LA FIANZA: | 12 Mes(es) contados a partir del 01/01/2026 hasta 31/12/2026 |
| MONTO AFIANZADO: | Hasta por CUATRO MIL DOSCIENTOS QUETZALES CON 00/100 (Q. 4,200.00) |

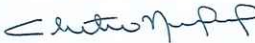
Esta fianza es de naturaleza accesoria al contrato u obligación principal antes indicada y garantiza el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas por EL FIADO y hasta por la suma aquí expresada de acuerdo al contrato u obligación principal respectiva. Su vigencia se inicia en la fecha indicada y hasta por el plazo ahí establecido, hasta haberse recibido los bienes y/o prestado el servicio o hasta que la entidad Beneficiaria extienda el finiquito correspondiente, lo que sea pertinente y corresponda. Esta fianza se hará efectiva por el BENEFICIARIO si el fiado incumple total o parcialmente las obligaciones contraídas según lo estipulado en el contrato u obligación principal.

De conformidad con el Decreto número 25-2010 del Congreso de la República Ley de Actividad Aseguradora, artículos 3 literal b), 106 y 109 y para los efectos de su aplicación, toda referencia a fianza se entenderá como seguro de caución; afianzadora como aseguradora y reafianzamiento como reaseguro.

Seguros G&T, Sociedad Anónima absorbió a través de una fusión por Absorción a la entidad Afianzadora G&T, Sociedad Anónima, inscripción que legalmente fue realizada en el Registro Mercantil General de la República el 10 de Octubre de 2023 bajo el No. 989 Folio: 44 del Libro: 5 de Sociedades Mercantiles. A raíz de dicha fusión, Seguros G&T S.A. adquiere todos los derechos y obligaciones de la sociedad disuelta (Afianzadora G&T, S.A.)

AFIANZADORA G&T SOCIEDAD ANONIMA, conforme artículo 1027 del Código de Comercio, no gozará de los beneficios de orden y 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 del Departamento de Guatemala.

EN FE DE LO CUAL firma la presente Póliza en la Ciudad de Guatemala, el 17 de diciembre del 2025

Seguros G&T, S.A.

 Christian Nöck
 Gerente o Apoderado

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



FO-GT-FI-003 VERSIÓN 02

NO TE FALLA

PÓLIZA DE FIANZA DE CLASES JUDICIALES, FIDELIDAD INDIVIDUAL, ADMINISTRATIVA ANTE PARTICULARES Y DE GOBIERNO. CONDICIONES GENERALES DE ESTA PÓLIZA



1ª.- PROPORCIONALIDAD.- AFIANZADORA G&T, SOCIEDAD ANÓNIMA quien en adelante se designará únicamente como "**LA COMPAÑÍA**", por medio de la presente póliza de fianza, se obliga a pagar al **BENEFICIARIO** que se indica en la carátula de la misma, hasta 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 COMPAÑÍA**, será la proporción que guarde la parte incumplida con el monto total de la obligación por cumplir, tomando como base el importe total de esta fianza. Para el cómputo de tal pago, regirán los valores calculados para la obligación principal.

2ª.- TERRITORIALIDAD.- LA COMPAÑÍA, 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 carátula de esta póliza se estipule lo contrario.

3ª.- CADUCIDAD CONTRACTUAL.- EL BENEFICIARIO está obligado a dar aviso a **LA COMPAÑÍA**, en sus oficinas de esta ciudad de Guatemala y dentro de los treinta (30) días calendario siguiente al día en que debieran quedar cumplidas las obligaciones garantizadas por esta fianza, de la falta de cumplimiento parcial o total de tales obligaciones por parte del **FIADO**. Si transcurrido el plazo de treinta (30) días calendario, no se recibe el aviso mencionado, la presente póliza caducará quedando sin valor ni efecto alguno.

4ª.- PAGO.- LA COMPAÑÍA, hará efectivo cualquier pago con cargo a esta fianza, dentro de los términos legales aplicables, siempre que se hayan llenado todos los requisitos indicados en esta póliza.

5ª.- PAGO PROPORCIONAL POR EXISTENCIA DE OTRAS FIANZAS.- Si el **BENEFICIARIO** tuviera derecho o disfrutara 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 o garantía.

6ª.- EXCLUSIONES.- LA COMPAÑÍA no pagará el incumplimiento de la obligación garantizada por medio de esta fianza, cuando el mismo se deba a consecuencia de los siguientes actos:

a) Terrorismo: entendiéndose éste como el uso de la violencia con fines políticos, religiosos, ideológicos o con propósitos o motivos sociológicos, incluyendo cualquier uso de violencia con el propósito de ocasionar preocupación, susto, temor de peligro o desconfianza a la seguridad pública, a cualquier persona o personas, a entidad o entidades y a la población, perpetrado a nombre de o en conexión con cualquier organización conocida o no, así como actos de cualquier agente extranjero que estuviera actuando en forma secreta o clandestina con cualquier propósito, también se incluyen los actos resultantes de o en conexión con cualquier acción tomada por toda autoridad legalmente constituida en controlar, prevenir o suprimir cualquier acto de terrorismo.

b) Sabotaje: entendiéndose éste para los efectos de esta póliza como, cualquier acción deliberada que dañe, obstruya, destruya o entorpezca, temporal o permanentemente, el funcionamiento de instalaciones o de servicios públicos o privados, fundamentales para subsistencia de la comunidad o para su defensa, con la finalidad de trastornar la vida económica del país o afectar su capacidad de defensa.

c) Caso fortuito y fuerza mayor: entendiéndose estos términos como todo acontecimiento o suceso que no se puede prever o que previsto no se puede resistir.

d) Guerra y Guerra Civil.

e) Siniestro en ninguna forma causado o aportado por contaminación radioactiva y/o por armas nucleares, biológicas y/o químicas.

7ª.- NULIDAD Y EXTINCIÓN DE LA FIANZA.- LA COMPAÑÍA quedará desligada de las obligaciones contraídas y se extinguirá la fianza en los siguientes casos: a) lo estipulado en el artículo 2,104 del Código Civil; b) cuando la obligación principal se extinga; c) al omitir el aviso a **LA COMPAÑÍA** de las prórrogas o esperas concedidas al **FIADO** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes.

8ª.- 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 COMPAÑÍA** en el entendido de que, sin este requisito, **LA COMPAÑÍA** no responderá por obligaciones derivadas, directa o indirectamente, por prórrogas, modificaciones o adiciones hechas sin su consentimiento y aceptación.

9ª.- VIGENCIA Y CANCELACIÓN.- 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 aprobado por **LA COMPAÑÍA** 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 o prórrogas, si las hubiere, mismas que se harán constar mediante endoso emitido por **LA COMPAÑÍA** y que se adherirán a esta póliza y en el cual se consignará la nueva fecha de terminación de la vigencia de la fianza.

10ª.- SUBROGACIÓN.- LA COMPAÑÍA subrogará al **BENEFICIARIO** en todos los derechos y acciones que tuviere contra el **FIADO** si hiciera algún pago al **BENEFICIARIO** con cargo a esta póliza, en proporción a tal pago.

11ª.- COMPETENCIA Y ASUNTOS PROCESALES.- Cualquier disputa, controversia o reclamación que pudiera surgir entre el **BENEFICIARIO** y **LA COMPAÑÍA** o entre **LA COMPAÑÍA** y el **FIADO**, respecto a la interpretación y cumplimiento de la presente póliza, será sometida a la decisión de los tribunales competentes de la ciudad de Guatemala. Para ese efecto a la presente fianza le es aplicable lo dispuesto en el artículo 1,039 del Código de Comercio de Guatemala, por lo que cualquier disputa, controversia o reclamación se seguirá en juicio sumario, salvo que en el contrato afianzado se hubiere estipulado proceso arbitral. La presente fianza no constituye título ejecutivo por cuanto que la liquidez o exigibilidad de las obligaciones está sujeta a lo que decida el juez o tribunal arbitral que conozca de la disputa, controversia o reclamación.

12ª.- ACEPTACIÓN.- La aceptación expresa o tácita 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 COMPAÑÍA** el pago total o parcial de la obligación por incumplimiento del **FIADO**. Esta póliza de fianza no es endosable, y sólo podrá ser reclamada por el **BENEFICIARIO**, a cuyo favor fue expedida.

13ª.- PRESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS DEL BENEFICIARIO.- Las acciones del **BENEFICIARIO**, en contra de **LA COMPAÑÍA**, prescribirán en dos años, de conformidad con la ley.

14ª.- DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL CONTRATO.- La póliza, la solicitud cuando haya, el documento accesorio o cualquier otro documento en donde consten la o las contra-garantías del seguro de caución, el contrato u obligación afianzada, la resolución o cualquier documento en donde se estipulan las obligaciones del fiado y cualquier otro documento que las partes acuerden incluir.

15ª.- PAGO DE PRIMA.- Este seguro de caución debe pagarse de contado.

16ª.- NOTIFICACIONES.- Toda notificación al Fiado se hará a la dirección que proporcionó a la aseguradora como propia.

"Artículo 673.- Contratos mediante pólizas. En los contratos cuyo medio de prueba consista en una póliza, factura, orden, pedido o cualquier otro documento similar suscrito por una de las partes, si la otra encuentra que dicho documento no concuerda con su solicitud, deberá pedir la rectificación correspondiente por escrito, dentro de los quince días que sigan a aquel en que lo recibió y se consideran aceptadas las estipulaciones de esta, si no se solicita la mencionada rectificación.

Si dentro de los quince días siguientes, el contratante que expide el documento no declara al que solicitó la rectificación, que no puede proceder a ésta, se entenderá aceptada en sus términos la solicitud de este último."

Este texto es responsabilidad de la aseguradora y fue registrado en la Superintendencia de Bancos según Resolución número 1191-2021 del 3 de septiembre de 2021, registro que no prejuzga sobre el contenido del mismo.

Guatemala, 17 de diciembre del 2025

Señores:

REGISTRO DE INFORMACION CATASTRAL DE GUATEMALA

Presente.

El seguro de caución (fianza) que a continuación se identifica y para los efectos del fiel cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 de la Ley de Contrataciones del Estado y el Artículo 59 de su Reglamento, se CERTIFICA su AUTENTICIDAD, toda vez que el mismo ha sido emitido en cumplimiento del Decreto No. 25-2010 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de la Actividad Aseguradora y que el firmante de la póliza, posee las facultades y competencias respectivas para el efecto.

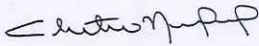
- Seguro de Caución (Fianza):

CLASE: C2

POLIZA No. 7108149
- Asegurado (Fiado): PROYECTOS DEL SUR, S.A.
- Fecha de Emisión de la póliza: 17 de diciembre del 2025

Atentamente,

Seguros G&T, S.A.



Christian Nölck
Gerente o Apoderado

Para verificar la autenticidad de la póliza puede ingresar a la siguiente dirección web:
<https://segurosnyt.com.gt/web/seguros/consulta-de-fianza>

Código de Verificación: 10526960 - 5372215