NUMERO (\_). En la ciudad de Guatemala, el \_\_\_\_mes\_\_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_\_\_\_\_, **ANTE MI:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, notario (a) en ejercicio, comparece por una parte: ------------ (Nombre del Representante de la Desarrolladora o Constructora), de\_\_\_\_\_\_ (edad) (estado civil), -------------- (nacionalidad), ----------- (profesión u oficio), ---------(domicilio NO dirección ), quien se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación –CUI- numero ----------------- extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; quien actúa y comparece en calidad de -------------- (Representante Legal de la entidad o en su caso en su calidad de propietario de la empresa), como que acredita con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ parida, \_\_\_\_\_\_\_\_\_folio\_\_\_\_\_\_\_\_\_, libro\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ inscrita en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con residencia en (dirección exacta de residencia), y por otra parte comparece (nombre del Representante de la Comunidad) quien se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación –CUI- numero ----------------- extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; quien actúa y comparece en su calidad de ------------------ (CARGO QUE EJERCE) de la ----------------- (Nombre de la Comunidad o asociación civil o grupo de gestión), del municipio de --------------- departamento de -----------------, personería que acredita con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, inscrito en ------------------- (el Registro Civil de dicha municipalidad o en el Registro de Personas Jurídicas del Ministerio de Gobernación o donde corresponda), inscrita bajo el número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ folio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, del libro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de fecha --------------. HAGO CONSTAR: **a)** Que los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personal consignados; **b)** De encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles; **c)** De tener a la vista los documentos con los cuales se identifican los comparecientes; y **d)** Que los documentos con los que se acreditan las representaciones que se ejercitan son suficientes de conformidad con a la ley y a mi juicio para el presente contrato; y que por el presente acto convienen en celebrar **CONTRATO DE OBRA A PRECIO FIJO Y TIEMPO DETERMINADO PARA COMPRA DE LOTE CON SERVICIOS BASICOS, CON SUBSIDIO DIRECTO DEL FONDO PARA LA VIVIENDA –FOPAVI-** que se regirá de conformidad con las cláusulas siguientes. **PRIMERA: (ANTECEDENTES).** En cumplimiento a lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, en su artículo ciento diecinueve, literal g) en la que se establece: “Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. Cuando se trate de viviendas emergentes o en cooperativa, el sistema de tenencia podrá ser diferente;” así como lo que para el efecto preceptúa el Artículo cincuenta y cinco (55) del Decreto número nueve guion dos mil doce (9-2012), del Congreso de la República de Guatemala, “LEY DE VIVIENDA” que establece que: “Se crea el Fondo para la Vivienda, que puede abreviarse con las siglas FOPAVI, como una institución financiera de segundo piso, en forma adscrita al ente rector, con el objeto de otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y pobreza extrema que carecen de una solución habitacional adecuada, a través de las entidades intermediarias aprobadas.” **SEGUNDA: (DENOMINACIONES).** Para los efectos del presente contrato de obra se utilizarán las siguientes denominaciones que aparecen a lo largo de las cláusulas: a) LA ENTIDAD INTERMEDIARIA AUTORIZADA de ADMINISTRACION DE RECURSOS, y que podrá denominarse indistintamente “EIA” de Administración de Recursos; b) **La COORDINADORA NACIONAL PARA LA REDUCCION DE DESASTRES –CONRED-**, c) EL FONDO PARA LA VIVIENDA, que podrá denominárse FOPAVI; d) -------------------- (NOMBRE DEL PROPIETARIO DE LA EMPRESA) en su calidad de propietario de la empresa------------ O ---- (O NOMBRE DE LA S.A.), a quien se le denominará indistintamente “EL DESARROLLADOR, CONSTRUCTOR O EJECUTOR”; e) ----------------- (Nombre del Grupo Asociativo de Gestión de Soluciones Habitacionales) y que podrá denominarse como LOS BENEFICIARIOS. **TERCERA:** (**BASE LEGAL).** Decreto número nueve guion dos mil doce (9-2012), del Congreso de la República de Guatemala, “LEY DE VIVIENDA”, Acuerdo Gubernativo número trescientos doce guion dos mil doce (312-2012) “Reglamento de la Ley de Vivienda”, así como el Reglamento Operativo del Fondo para la Vivienda –FOPAVI- autorizado por la Junta Directiva de FOPAVI en Acta número nueve guion dos mil trece (9-2013) de fecha cuatro de abril del dos mil trece y sus modificaciones y adiciones correspondientes. **CUARTA: (DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DE ESTE CONTRATO).** Forman parte de este Contrato: a) Certificación del acta de asamblea de beneficiarios por medio de la cual se aprueba al Desarrollador que ejecutará la obra, de la adquisición de lote con servicios; b) Las especificaciones técnicas y planos que se indican en el presente contrato, así como el cronograma financiero y cronograma de ejecución del proyecto, y el Formulario de Aspectos Técnicos y Constructivos (Ficha Técnica) documentación que deberá ser aprobada por el Área Técnica de FOPAVI; c) El listado anexo de los beneficiarios seleccionados y aprobadas por la Junta Directiva del Fondo para la Vivienda –FOPAVI-; así como los demás documentos establecidos en este contrato. **QUINTA: (OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS POR FOPAVI).** Manifiestan los comparecientes que FOPAVI, entregará en concepto de subsidio directo, según listados presentados ante la misma, la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(Q.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** por cada familia beneficiaria, monto que incluye el aporte previo, de conformidad como lo establece el artículo cinco del Reglamento Operativo del Fondo Para la Vivienda, el cual en su cuarto párrafo establece: ¨Para los casos de emergencia o alto riesgo en los que FOPAVI atiende a familias afectadas, la Junta Directiva establecerá las características del subsidio y el monto que estime pertinente, de acuerdo a las condiciones de la emergencia y la capacidad financiera del FOPAVI¨. Dicho desembolso será efectuado en la forma especificada en el presente contrato. **SEXTA. (CALIFICACIÓN DE BENEFICIARIOS).** Los expedientes de los beneficiarios, fueron calificados y aprobados, por la Junta Directiva del Fondo Para la Vivienda como CASO DE EMERGENCIA, conforme lo establece el artículo treinta y cinco del Reglamento Operativo del Fondo Para la Vivienda, según resolución de Junta Directiva contenida en el Punto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_del acta número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de su sesión de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Los beneficiarios aprobados son\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ) familias, por lo que el monto total a entregar como subsidio directo asciende a la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Q\_\_\_\_\_\_\_). El Representante de las familias beneficiarias en nombre de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(nombre del grupo asociativo que solicita el subsidio), autorizan a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(nombre del Representante o propietario de la empresa desarrolladora), para recibir por cuenta de los beneficiarios los subsidios a otorgar por FOPAVI, debiendo éste aplicarlo e invertirlo de conformidad con lo establecido en el presente contrato…. **SÉPTIMA:** **OBJETO DEL CONTRATO.** Manifiesta el (la) señor\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (nombre del desarrollador) en la calidad con que actúa que se compromete a urbanizar \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (cantidad de lotes o soluciones), soluciones habitacionales, consistentes en lotes con servicios básicos que están ubicados en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (indicar con precisión el lugar exacto de ubicación del Proyecto) a favor de los beneficiarios, los cuales cuenta con el análisis y evaluación de riesgo por parte de LA COORDINADORA NACIONAL PARA LA REDUCCION DE DESASTRES –CONRED-. Las soluciones habitacionales consisten en lotes con servicios básicos, siendo estos: dotación de agua potable, sistema de drenaje de agua servidas, sistema de evacuación de aguas pluviales, red de energía eléctrica, debiendo contar el desarrollo urbanístico con planta de tratamiento de desechos líquidos, áreas de cesión y recreativas y calles con capa de rodadura pavimentada. **OCTAVA:** **DE LA SOLUCIÓN HABITACIONAL**. Manifiestan ----------- (nombre del representante del desarrollador y nombre del representante de los beneficiarios) en la calidad con que actúan que convienen que el precio unitario de cada solución habitacional es de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Q\_\_\_\_\_\_\_\_), el que se integra en su totalidad por el SUBSIDIO DIRECTO, que otorgará FOPAVI, por la cantidad de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Q\_\_\_\_\_), por cada solución habitacional, en dicho valor se encuentra incluido el aporte previo de cada familia beneficiaria. El monto correspondiente al subsidio directo será invariable y así se mantendrá durante toda la vigencia del contrato. Por lo tanto, el monto total del contrato asciende a la cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Q\_\_\_\_\_\_\_\_), el que es otorgado por la emergencia (indicar el lugar de la emergencia). **NOVENA:** (**FORMA DE PAGO DEL SUBSIDIO).**  El desembolso de los subsidios se realizará por parte de la Entidad Intermediaria Autorizada de Administración de Recursos “EIA de Administración de Recursos”, previa autorización y según instrucciones de FOPAVI, de conformidad con las siguientes estipulaciones: **I.** **Un primer desembolso** del cincuenta por ciento (50%) del monto total del subsidio directo, debiendo previamente presentar expediente de pago de primer desembolso que debe incluir: a) Certificación de punto de acta de aprobación de subsidios por la Junta Directiva de FOPAVI. b) Listado de beneficiarios aprobados por la Junta Directiva, subrayado y enumerado. c) Testimonio de la presente escritura pública, con sello de visto bueno de la Coordinación Jurídica y la documentación de soporte del mismo, d) Fianza de anticipo equivalente al cien por ciento (100%) del monto del primer desembolso con vigencia desde la fecha de desembolso hasta la inversión total del mismo con el visto bueno de la Coordinación Jurídica; e) Fianza de cumplimiento equivalente al quince por ciento (15%) del monto total de los subsidios aprobados, con vigencia de un año, contada desde el primer desembolso, misma que debe contar con el visto bueno de la Coordinación Jurídica; f) Fotocopia de Registro Tributario Unificado (RTU) de la empresa desarrolladora. g) Factura por el monto correspondiente. h) Declaración Jurada del propietario del bien inmueble, ante notario, haciendo constar que sobre el inmueble no pesan gravámenes o anotaciones, salvo en el caso de servidumbre legalmente constituidas; dicha declaración deberá acompañarse de una Consulta Electrónica o certificación extendida por el Registro de la Propiedad correspondiente. i**)** Constanciapor escrito de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres –CONRED- y copia del oficio de aprobación de la Coordinación Técnica. **II**. **Un segundo desembolso** del cincuenta por ciento (50%) del monto total del subsidio directo, previo a presentar expediente de pago del segundo desembolso que debe incluir: a) Informe del supervisor de FOPAVI que dictamine un avance físico del cien por ciento (100%) y que incluya situación actual del proyecto, la situación financiera, fotografías del proyecto y fotografía del rótulo de especificaciones del proyecto de acuerdo a lo indicado en el Manual de Especificaciones Técnicas. b) Oficio del Área Técnica de aprobación de informe de supervisión, firmado por monitor con el visto bueno del Coordinador del Área Técnica. c) Fianza de conservación de obra equivalente al quince por ciento (15%) del monto total del contrato con vigencia de dieciocho (18) meses, contados a partir de la fecha del informe del supervisor del FOPAVI, en el que se indique que el avance físico es del cien por ciento (100%) con el visto bueno de la Coordinación Jurídica. d) Copia del Primer Testimonio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente, del inmueble inscrito a favor del beneficiario, con el Visto Bueno de la Coordinación Jurídica. e) Factura por el monto correspondiente. **DÉCIMA:** **PLAZO DEL PRESENTE CONTRATO.** El plazo del presente contrato es de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(años, meses, dependiendo de la cantidad de soluciones habitaciones) contados a partir de la fecha de pago del primer desembolso, en el que ---------------- (Nombre del desarrollador) se compromete a entregar a los beneficiarios, los lotes con los servicios indicados en la cláusula séptima con su respectiva escritura traslativa de dominio debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente. En caso de incumplimiento de parte de EL DESARROLLADOR de esta obligación, deberá restituir la cantidad que haya percibido en concepto de subsidio directo en la forma y mediante el procedimiento legal que para el efecto se establezca por el Fondo Para la Vivienda; sin perjuicio de las acciones penales y civiles que corresponda iniciarse por el incumplimiento y dando lugar a ser removido de la construcción e imposibilitado para participar nuevamente como Desarrollador de cualquier desarrollo habitacional con subsidio de FOPAVI. La aplicación de esta sanción no procederá en caso que el atraso no sea imputable al desarrollador, por causa de fuerza mayor o caso fortuito previo dictamen de la Coordinación Técnica, el cual será parte del expediente. **DÉCIMA PRIMERA:** (**OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR)**. El desarrollador tendrá las siguientes obligaciones: a) Cumplir las obligaciones y compromisos contraídos en el presente contrato; b) Ejecutar las soluciones habitacionales de acuerdo con el análisis y evaluación de riesgo de parte de LA COORDINADORA NACIONAL PARA LA REDUCCION DE DESASTRES –CONRED-. c) Sujetarse a las disposiciones de la Ley de Vivienda, Reglamento de la Ley de Vivienda, Reglamento Operativo de FOPAVI y a la supervisión técnica que sea designada por FOPAVI; el Desarrollador desde ya autoriza a FOPAVI para que tenga acceso tanto a la obra física como a los libros y registros contables relacionados con la ejecución del proyecto objeto del presente contrato, para confirmar y evaluar la correcta y fiel inversión de los recursos otorgados y desembolsados en calidad de subsidio directo y que la obra y su avance físico, según sea el caso, para que se cumpla con las especificaciones técnicas establecidas; d) Rendir los reportes e informes que FOPAVI, la EIA de Administración de Recursos o quien se designe consideren pertinentes para llevar un adecuado control sobre los recursos autorizados y desembolsados; e) Ser el único responsable en calidad de patrono, de los trabajadores, albañiles, peones u otros que empleen en la construcción de las soluciones habitacionales y del trabajo que ellos desempeñen; f) Colocar un rótulo de especificaciones del proyecto subsidiado por FOPAVI, de acuerdo a las características indicadas por FOPAVI, de un metro con veintidós centímetros por dos metros con cuarenta y cuatro centímetros, cuyo boceto y especificaciones se le entregará por parte de dicha institución; g) Presentar certificación de calidad de los materiales que utiliza en la construcción de obra, corriendo este costo a cargo del Desarrollador, para que la obra se realice con la calidad y especificaciones técnicas requeridas; h) Presentar y solicitar por escrito a la Coordinación del Área Técnica, la autorización de los cambios físicos que se realicen en los diferentes renglones de trabajo, tales como las órdenes de cambio, los acuerdos de trabajo suscritos con los beneficiarios y las diferentes ampliaciones que se realicen en la construcción, mismos que deberán ser aceptados previo a su realización con confirmación por escrito, siempre que cumplan con las especificaciones técnicas de FOPAVI. **OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL REPRESENTANTE DE LOS BENEFICIARIOS: a)** Velar que los beneficiarios y su grupo familiar no transfieran el dominio, arrienden o le den otro uso a bien inmueble adquirido; tal como lo establece el Artículo veintisiete (27) del Reglamento de la Ley de Vivienda, Acuerdo Gubernativo número trescientos doceguion dos mil doce (312-2012); b)Indicar el lugar de ejecución del lote a urbanizar tal como lo establece el acta notarial de declaración jurada de georreferencia; caso contrario podrá constituir un hecho que encuadre en un ilícito penal; y en tal virtud el FOPAVI proceder a realizar la denuncia respectiva. **DÉCIMA SEGUNDA:** (**DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS).**  **A) Derechos de los Beneficiarios:** I. Los Beneficiarios están facultados por medio de su Representante para exigir al Desarrollador o Constructor el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato; II. Que la urbanización de la solución habitacional sea en la forma y con las especificaciones establecidas en el presente contrato. III. Que se les otorgue el comprobante respectivo en común acuerdo con el Desarrollador cuando sea el caso que medie aporte familiar y este sea entregado. **B) Obligaciones.** I. Los beneficiarios están obligados a otorgar el finiquito correspondiente a favor del Desarrollador, cuando se haya cumplido con su ejecución física de conformidad con el presente contrato y hayan recibido su escritura traslativa de dominio debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente; II. Los beneficiarios están obligados a conservar el dominio del bien inmueble adquirido, no arrendar o darle otro uso a la solución habitacional; tal como lo establece el Artículo veintisiete (27) del Reglamento de la Ley de Vivienda, Acuerdo Gubernativo número trescientos doceguion dos mil doce (312-2012). **DÉCIMA TERCERA:** (**DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD INTERMEDIARIA AUTORIZADA DE ADMINISTRACION DE RECURSOS).** En adición a las obligaciones, funciones y atribuciones que le corresponden a la Entidad Intermediaria Autorizada para la Administración de Recursos, se encuentran las siguientes: a) Otorgar los subsidios directos aprobados por la Junta Directiva, en la forma indicada en este instrumento y en el Reglamento Operativo de FOPAVI, al haber recibido de FOPAVI la instrucción correspondiente; b) Contratar a las personas individuales o jurídicas para que realicen las supervisiones necesarias para comprobar que los recursos otorgados sean invertidos en la forma establecida en el presente contrato. **DÉCIMA CUARTA:** (**DERECHOS QUE CORRESPONDEN A FOPAVI). I) DERECHO DE SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS.** Los otorgantes aceptan que FOPAVI, supervise la correcta aplicación de los recursos otorgados a los beneficiarios. En consecuencia, aceptan que FOPAVI o quien se designe, pueda realizar las supervisiones indicadas; por lo que el Desarrollador o Constructor expresamente se obliga a prestar toda la colaboración requerida. El Desarrollador, deberá rendir los informes que le sean requeridos por FOPAVI, a la persona individual o jurídica de supervisión contratada para el efecto. Si el Desarrollador no cumpliere con presentar estos informes en la forma y tiempo solicitados, no procederá el desembolso correspondiente. **II) DERECHO DE RECLAMO DEL MONTO DEL SUBSIDIO.** Manifiestan ---------------- (nombre del representante de los beneficiarios) y ------- (nombre del representante de los beneficiarios) en la calidad con que actúan y en nombre de los beneficiarios que reconoce el derecho de FOPAVI de reclamar la devolución del monto del subsidio, en los casos establecidos en el artículo veintisiete (27) del Reglamento de la Ley de Vivienda, Acuerdo Gubernativo número trescientos doce guion dos mil doce (312-2012), el cual establece lo siguiente: “El Fondo para la Vivienda tendrá el derecho de reclamar el monto del subsidio al beneficiario, en los casos siguientes: a) En caso de que la familia beneficiaria transfiera el dominio de la vivienda digna antes de haber transcurrido cinco años, contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, sin previa autorización del Fondo para la Vivienda –FOPAVI-, salvo en los casos de adjudicación voluntaria o judicial donde se haya recibido subsidio directo; b) Cuando la familia beneficiaria deje de residir en la vivienda antes de haber transcurrido cinco años, contados a partir de la fecha que conste en el documento de la recepción de la vivienda; c) Cuando se compruebe que existió falsedad material o ideológica en la solicitud de subsidio directo o en los documentos que respaldan la solicitud; d) Cuando los recursos otorgados hayan sido aplicados a otros fines, alterando las especificaciones en demerito de la calidad de la construcción o cualquier otra anomalía establecida por el Fondo para la Vivienda –FOPAVI-“. **DÉCIMA QUINTA.** (**DE LA SUBROGACIÓN):** Los beneficiarios por medio de su Representante Legal, por este acto expresamente otorgan al Fondo Para la Vivienda –FOPAVI-, la facultad de subrogarse en todos sus derechos derivados del presente contrato y la ley, facultándolo para accionar legalmente en caso de incumplimiento en contra del Desarrollador o Constructor. Dicha acción podrá ejercitarse en forma conjunta o separada, al tenor de lo que establece la legislación civil en los Artículos del un mil cuatrocientos cincuenta y tres (1453) al un mil cuatrocientos cincuenta y ocho (1458) y en el Artículo un mil quinientos treinta y uno (1531) y un mil quinientos treinta y dos (1532) del Decreto Ley ciento seis (106) Código Civil. Dicha subrogación opera en materia de las fianzas estipuladas en el presente contrato, otorgadas a favor de EL CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA EN SU CALIDAD DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE INVERSION PARA LA VIVIENDA -FIV- en forma indistinta. **DÉCIMA SEXTA**: (**ENTREGA, RECEPCIÓN, LIQUIDACION Y FINIQUITO DE LA OBRA).** El Desarrollador deberá informar a FOPAVI y a quien se designe como supervisor, así como al Representante de los Beneficiarios la entrega de la totalidad de los lotes con sus respectivos servicios, convenidos en el presente contrato, en virtud de lo anterior, FOPAVI, el profesional o entidad supervisora que se designe realizará una inspección final, haciendo constar que la solución habitacional cumple y satisface las especificaciones convenidas. En caso que la urbanización o el lote a adquirir no cumpliere con las especificaciones, el FOPAVI, el profesional o entidad supervisora que se designe, lo informará inmediatamente a los beneficiarios y a El Desarrollador. Por lo que el Desarrollador procederá dentro de un plazo de quince (15) días a corregir los defectos o fallas de orden técnico de que adolezca, si los trabajos estuvieran correctamente concluidos, el supervisor rendirá informe pormenorizado a FOPAVI, que a su vez lo notificará al Representante de los beneficiarios para los efectos de proceder a elaborar el acta de recepción de la obra y efectuar la liquidación del contrato, cumpliendo con los requisitos establecidos para el efecto. **DÉCIMA SÉPTIMA:** (**PRÓRROGA DEL PLAZO CONTRACTUAL y DEL COMITÉ DE PRÓRROGAS). I) DEL PLAZO CONTRACTUAL:** El desarrollador con anuencia de los beneficiarios, podrá solicitar por lo menos treinta días de anticipación a la fecha del vencimiento del presente contrato, la prórroga contractual, siempre que dicha prórroga sea con base en retrasos no imputables al desarrollador y las fianzas se encuentren vigentes, de no encontrarse vigentes el desarrollador deberá presentar las fianzas correspondientes, previo a otorgar la prórroga que solicite. En caso de incumplimiento del desarrollador en la presentación de la solicitud de prórroga requerida se procederá a reclamar las fianzas correspondientes. **II) DEL COMITÉ DE PRÓRROGAS:** Un comité de análisis de Prórrogas de fianzas y contratos, integrado por la Dirección Ejecutiva, Coordinación Jurídica, Coordinación Técnica, Coordinación Financiera, y la Unidad de Análisis, de oficio tendrán la facultad de otorgar las prórrogas solicitadas. La prórroga será válida siempre y cuando estén vigentes las fianzas indicadas en el mismo. Que el Desarrollador haya solicitado con anuencia de los beneficiarios, la prorroga correspondiente, por lo menos treinta días de anticipación al vencimiento del contrato, según lo establecido con los artículos veintiuno y veintidós del Reglamento Operativo del Fondo Para la Vivienda. Las prórrogas del contrato deberán formalizarse en punto de Acta, emitido por el Comité de Prórrogas, del que se entregará Certificación del mismo al Desarrollador para que tramite y presente sus nuevas fianzas que garanticen el nuevo plazo contractual. **DÉCIMA OCTAVA:** (**FIANZAS). I: FIANZA DE ANTICIPO.** El Desarrollador, queda obligado a constituir a favor y a satisfacción de EL CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA, EN SU CALIDAD DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE INVERSION PARA LA VIVIENDA –FIV-, una fianza equivalente al cien por ciento (100%) del valor del primer desembolso con vigencia desde la fecha de desembolso, hasta la inversión total del mismo. Esta fianza garantizará la correcta inversión del desembolso parcial, para cuyo efecto deberá presentarse un plan de inversión. Deberá ser extendida por una aseguradora/afianzadora autorizada, para operar de conformidad con las leyes de la República de Guatemala y debiendo en todo caso mantenerse vigente o sus respectivos endosos hasta que FOPAVI reciba el informe de supervisión que genere el pago correspondiente al último desembolso. **II: FIANZA DE CUMPLIMIENTO.** Suscrito el presente contrato por las partes, el Desarrollador o Constructor, presentará a FOPAVI, una fianza de cumplimiento del contrato que garantice todas las obligaciones contraídas en el mismo, así como las fallas o desperfectos que aparecieren durante la ejecución de la obra, antes de que se constituya la fianza de conservación. Esta fianza será extendida por una aseguradora/afianzadora, debidamente autorizada para operar de conformidad con las leyes de la República de Guatemala, a favor de EL CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA EN SU CALIDAD DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE INVERSION PARA LA VIVIENDA –FIV-, por el equivalente al quince por ciento (15%) del monto total de los subsidios aprobados. Esta fianza cubrirá el cumplimiento del contrato de acuerdo con las especificaciones, planos y demás documentos contractuales; así como, la ejecución de la obra dentro del tiempo estipulado. Esta fianza deberá emitirse con vigencia de un año y mantenerse vigente hasta que FOPAVI haya recibido la obra satisfactoriamente y los beneficiarios sus escrituras traslativas de dominio, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad correspondiente y FOPAVI reciba la Fianza de Conservación de Obra indicada. **III: FIANZA DE CONSERVACIÓN DE OBRA.** El Desarrollador o Constructor queda obligado a constituir a favor y a satisfacción de EL CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA, EN SU CALIDAD DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE INVERSION PARA LA VIVIENDA –FIV- una fianza equivalente al quince por ciento (15%), del monto total del contrato, como requisito para la recepción de la obra y que cubra un plazo de dieciocho meses, contados a partir de la fecha del informe del supervisor del FOPAVI, en el que se indique que el avance físico es del cien por ciento (100%). Esta fianza deberá ser extendida por una aseguradora/afianzadora autorizada, para operar de conformidad con las leyes de la República de Guatemala y garantizará el valor de las reparaciones de las fallas o desperfectos que le sean imputables y que aparecieren durante el tiempo de vigencia de la misma. **IV: PROCEDIMIENTO PARA HACER EFECTIVAS LAS FIANZAS.** Con base en el informe de incumplimiento del supervisor designado, el FOPAVI solicitará a la Afianzadora que corresponda, sin más trámite quese hagan efectivas las fianzas, sin necesidad de declaración judicial alguna. **DÉCIMA NOVENA: (PROHIBICIONES DEL DESARROLLADOR).** A) Tiene prohibido vender o ceder de cualquier forma los derechos provenientes del presente contrato o encargar a otro la obra objeto del contrato si no media autorización previa de FOPAVI; B) Darle un uso o destino diferente a los fondos provenientes del FOPAVI, así como cualquier otro financiamiento proveniente de este contrato; C) Infringir las disposiciones legales que rigen el presente contrato; D) Variar o alterar unilateralmente las especificaciones técnicas, tanto en calidad como en cantidad de las soluciones habitacionales contempladas en el presente contrato y para cualquier modificación que se haga necesaria, deberá contarse con la autorización por escrito de FOPAVI y de la Aseguradora; E) Sustituir a uno o más beneficiarios sin autorización de FOPAVI. **VIGÉSIMA:** (**DECLARACIÓN ESPECIAL DEL REPRESENTANTE DE LOS BENEFICIARIOS).** El señor ------------------ (Nombre del representante del grupo de gestión comunitario), en la calidad con que actúa y en nombre y representación de los beneficiarios del subsidio otorgado por el FOPAVI por este acto declara bajo juramento de ley y bajo apercibimiento y advertencia de las penas relativas al delito de perjurio, que cada núcleo familiar del beneficiario carece de vivienda adecuada y de otros bienes inmuebles lo cual se encuentra debidamente acreditado en el expediente respectivo y declara además que conoce las disposiciones legales establecidas en el Artículo veintisiete (27) del Acuerdo Gubernativo trescientos doce guion dos mil doce, (312-2012) “REGLAMENTO DE LA LEY DE VIVIENDA”, respecto al derecho de FOPAVI, de reclamar el monto del subsidio a cada beneficiario o en su caso revocar, cancelar o anular la aprobación del mismo y en consecuencia podrá disponer del subsidio a favor de otras familias en estado de pobreza o extrema pobreza. **VIGÉSIMA PRIMERA:** (**OBSERVANCIA DE LAS LEYES Y REGLAMENTOS).** El Desarrollador será responsable del cumplimiento de las leyes y reglamentos administrativos y municipales referentes a la obra objeto del contrato y de todo daño y perjuicio que por la urbanización se cause a terceros; el desarrollador será responsable del trámite de todas las licencias de autorizaciones necesarias para la ejecución de las obras ante las dependencias correspondientes, debiendo cumplir con todas las disposiciones que para el efecto existan y corriendo a su costa los gastos de las mismas; copias de dichas licencias y autorizaciones, así como sus respectivas modificaciones, ampliaciones o cancelaciones, deberán ser entregadas a FOPAVI. Asimismo el Desarrollador, deberá tomar absolutamente todas las precauciones para preservar el medio ambiente, observando la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, especialmente lo relativo a la obligación de haber cumplido con lo establecido con el artículo ocho (8) del Decreto sesenta y ocho guion ochenta y seis y sus reformas. **VIGESIMA SEGUNDA:** (**RESERVAS DE FOPAVI).** El Desarrollador sin perjuicio de las responsabilidades penales en que pudiera incurrir, manifiesta que reconoce el derecho de FOPAVI, de iniciar las acciones legales correspondientes, cuando se compruebe la existencia de la comisión de delitos, durante el desarrollo de la obra, dentro de los cuales se encuentran tipificados entre otros, los siguientes: estafa propia, caso especial de estafa, estafa en la entrega de bienes, apropiación y retención indebidas, falsedad tanto material como ideológica en los documentos o en la información presentada a FOPAVI, en cuyo caso se hará la denuncia correspondiente ante el Ministerio Público, para que inicie la acción penal correspondiente. **VIGESIMA TERCERA:** (**CONTROVERSIAS).** Los otorgantes aceptan que en caso de incumplimiento de los comparecientes a alguna o todas las cláusulas del presente contrato, el mismo desde ya constituye título ejecutivo suficiente para cualquier acción judicial o extrajudicial que fuere procedente, quedando a salvo el derecho a favor de los beneficiarios, de FOPAVI o de quien resulte agraviado, de promover ante el Ministerio Público la acción penal en caso de comisión de cualquier hecho que constituya delito en contra del patrimonio del Estado, dado en calidad de subsidio, quienes podrán solicitar las medidas cautelares respectivas sin necesidad de prestar fianza o garantía. **VIGÉSIMA CUARTA: (DE LA CONDICION RESOLUTORIA).** El presente contrato podrá resolverse sin necesidad de declaración judicial: a) En caso de que se descubra falsedad en cualquier información rendida por el Desarrollador o Constructor; b) Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por las partes en este instrumento público o en caso de contravenir a las prohibiciones contenidas en este contrato por parte del Desarrollador o Constructor; c) En caso de evidente negligencia, imprudencia, impericia o inexperiencia del Desarrollador o Constructor; d) Por caso fortuito o fuerza mayor que impidan a cualquiera de las partes cumplir con sus obligaciones; e) Por desviaciones comprobadas de los desembolsos o por uso de esos fondos por el DESARROLLADOR, con fines distintos al presente contrato, sin perjuicio de las demás acciones penales que le pudiere corresponder al FOPAVI y las familias beneficiarias; f) Por denuncia o queja comprobada del Representante de las familias beneficiarias en contra del DESARROLLADOR; g) En caso de que cualquiera de las fianzas a las que se refiere la cláusula décima octava de este contrato venza y el desarrollador no haya alcanzado el avance físico del cien por ciento según corresponda, procediéndose en este caso a solicitar su reclamo ante la afianzadora correspondiente. En todos estos casos con excepción de lo establecido en la literal d) Será responsable penal y civilmente el desarrollador que incurra en cualquiera de los casos antes indicados por lo que el Desarrollador acepta que este contrato constituya título ejecutivo suficiente, renuncia al fuero de su domicilio y se somete a los tribunales de justicia, aceptando desde ya como buenas y exactas las cuentas que se le formulen en caso de incumplimiento y como líquido, exigible y de plazo vencido cualquier saldo deudor, señalando como lugar para recibir citaciones y notificaciones la siguiente dirección, número telefónico (letras) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ correo electrónico\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(en letras). **VIGÉSIMA QUINTA: (ACEPTACIÓN).** Los comparecientes en la calidad con que actúan, manifiestan que aceptan expresamente el contenido íntegro del presente instrumento. Yo, el notario, hago constar: a) Que todo lo escrito me fue expuesto y de su contenido; b) Haber tenido a la vista los documentos personales de identificación de los comparecientes, los documentos que acreditan las representaciones, así como los demás documentos relacionados en el presente contrato. Leído lo escrito por los comparecientes, quienes enterados de su contenido, objeto validez, y demás efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman con el infrascrito Notario quien de todo lo relacionado doy fe.