

CONVENIO DE EJECUCION

IMPLEMENTATION AGREEMENT

ENTRE

BETWEEN

EL BANCO DE GUATEMALA

THE BANK OF GUATEMALA

Y

AND

LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

THE UNITED STATES OF AMERICA

PARA EL

FOR THE

PROGRAMA DE
VIVIENDA DE BAJO COSTO

LOW COST HOUSING
PROGRAM

FECHADO EL 7 DE NOVIEMBRE DE 1986

DATED AS OF NOVEMBER 7, 1986

No. de Proyecto: 520-HG-004

Project Number: 520-HG-004

CONVENIO DE EJECUCION

Convenio de Ejecución ("Convenio")
fechado el 7 de noviembre de 1986,
entre el Banco de Guatemala ("BG") y
los Estados Unidos de América,
actuando por medio de la Agencia para
el Desarrollo Internacional ("A.I.D.")

ARTICULO I

EL CONVENIO

Sección 1.01. Antecedentes y Propósitos. El Convenio tiene como propósito la ejecución de un Programa de construcción de vivienda dirigida a familias de bajos ingresos. Para ello el Banco de Guatemala contratará con Inversionista(s) privado(s) de los Estados Unidos, un Préstamo por un monto hasta de DIEZ MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS (\$U.S.10,000,000.00).

La A.I.D. actuará como garante ante ese(os) Inversionista(s). En consecuencia, las Partes deberán suscribir los convenios adicionales que sean necesarios para llevar a cabo el Programa, siendo éstos: (a) el Convenio de Préstamo con el Inversionista entre el Banco de Guatemala y el (los) Inversionista(s); (b) el Convenio de Garantía entre el Gobierno de los Estados Unidos y el (los) Inversionista(s); (c) el Convenio de Garantía del Banco de Guatemala con la A.I.D.; (d) el Convenio de Agencia de Transferencia y Pagos entre el Banco de Guatemala y una entidad financiera de los Estados Unidos.

Sección 1.02. Responsabilidades de las Partes. Una descripción general de las responsabilidades de las respectivas Partes está definida en el Anexo "A" adjunto a este Convenio.

IMPLEMENTATION AGREEMENT

Implementation Agreement ("Agreement"), dated as of November 7, 1986, between the Bank of Guatemala ("BG") and the United States of America, acting through the Agency for International Development ("A.I.D.").

ARTICLE I

THE AGREEMENT

Section 1.01. Background and Purpose. This Agreement describes the carrying out of a Program for the construction of Shelter Solutions for low-income families. To carry out the Program, the Bank of Guatemala will contract a Loan with a U.S. private Investor(s) for an amount of up to TEN MILLION U.S. DOLLARS (US\$10,000,000).

A.I.D. will act as guarantor to the Investor. The Parties will enter the following agreements that are necessary to carry out the Program: (a) the Loan Agreement between the Bank of Guatemala and the Investor, (b) the Contract of Guaranty between A.I.D. and the Investor, (c) the Guaranty Agreement between the BG and A.I.D., and (d) the Paying and Transfer Agency Agreement between the Bank of Guatemala and a U.S. financial institution.

Section 1.02. Responsibilities of the Parties. A description of the respective parties of this Agreement is set forth in Annex "A" attached to this Agreement.

Sección 1.03. Definiciones. Los términos usados en este Convenio tendrán, a menos que se indique lo contrario, el mismo significado que en (a) el Convenio de Préstamo con el Inversionista entre el Banco de Guatemala y el (los) Inversionista(s); (b) el Convenio de Garantía entre el Gobierno de los Estados Unidos y el (los) Inversionista(s); (c) el Convenio de Garantía del Banco de Guatemala con la A.I.D.; y, (d) el Convenio de Agencia de Transferencia y Pagos entre el Banco de Guatemala y una entidad financiera de los Estados Unidos. Otros términos usados están definidos en la Descripción del Programa en el Anexo "A" de este Convenio.

ARTICULO II

EL PROGRAMA

Sección 2.01. Descripción del Programa. El Programa que se describe en el Anexo "A" adjunto a este documento y que forma parte del mismo, se refiere a las decisiones de política y de operaciones requeridas de conformidad con este Convenio, y que facilitará la acción de Guatemala orientada a atender las necesidades habitacionales de las familias de bajos ingresos, haciendo uso de la capacidad instalada del FHA. El Programa está designado para estimular una respuesta del sector privado hacia la producción y financiamiento de vivienda de bajo costo.

ARTICULO III

FINANCIAMIENTO

Sección 3.01. Préstamo Garantizado por A.I.D. El BG contratará con uno o varios Inversionistas privados hasta un total de DIEZ MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS (U.S.\$10,000,000.00) del (los) Inversionista(s). La A.I.D. garantizará al (los) Inversionista(s) el pago del capital del préstamo y de

Section 1.03. Definitions. The terms used in this Agreement shall have the same meanings as in (a) the Loan Agreement between the Bank of Guatemala and the Investor, (b) the Contract of Guaranty between A.I.D. and the Investor, (c) the Guaranty Agreement between the BG and A.I.D., and (d) the Paying and Transfer Agency Agreement between the Bank of Guatemala and a U.S. financial institution, unless otherwise defined herein. Other special terms used herein are defined in the Program Description set forth in Annex "A", attached to this Agreement.

ARTICLE II

THE PROGRAM

Section 2.01. Program Description. The Program, which is further described in Annex "A" attached hereto and incorporated herein, refers to the policy and operational decisions required under this Agreement to assist the efforts of Guatemala that are oriented to addressing the shelter needs of low income families using the installed capacity of FHA. The Program is designed to stimulate a private sector response to the production and financing of low-income shelter.

ARTICLE III

FINANCING

Section 3.01. The A.I.D.-Guaranteed Loan. The BG will borrow up to TEN MILLION UNITED STATES DOLLARS (\$10,000,000) from one or more private Investors. A.I.D. will guaranty to the Investor(s) the BG's repayment of the Loan principal and all outstanding interest thereon. The BG shall have

los intereses generados sobre los mismos por parte del BG. El BG tendrá la responsabilidad de seleccionar al (los) inversionista(s) y negociar los términos del Préstamo.

Sin embargo, la selección del (los) Inversionista(s), y los términos y condiciones del Convenio de Préstamo con el Inversionista, incluyendo cualquier modificación al mismo, estarán sujetos a la aprobación de A.I.D. de común acuerdo con el BG.

Sección 3.02. Recursos del BG para el Programa.

El Banco de Guatemala facilitará la ejecución del Programa proporcionando el apoyo necesario para llevarlo a cabo en una forma efectiva y en tiempo. Sin embargo, esto no implicará recursos financieros adicionales.

Sección 3.03. Fecha Final de Desembolso.

(A) La Fecha Final de Desembolso será fijada de común acuerdo entre el BG y el (los) Inversionista(s) en el (los) Convenio(s) de Préstamo con el (los) Inversionista(s) respectivo(s).

(B) Con posterioridad a la Fecha Final de Desembolso, y excepto que la A.I.D. haya convenido con el BG lo contrario por escrito, la A.I.D. no garantizará préstamos adicionales bajo el Convenio de Garantía.

ARTICULO IV

PAGOS DEL BG

Sección 4.01. Convenio de Agencia de Transferencia y Pagos. Como condición para participar en el Programa de Inversiones Garantizadas para Vivienda por A.I.D. y recibir la Garantía del Préstamo, el BG suscribirá un Convenio de Agencia de Transferencia y Pagos con The Riggs National Bank of Washington, D.C. ("El Agente de Pago"), al momento de firmarse el

the responsibility for selecting the Investor(s) and negotiating the terms of the Loan.

However, the selection of the Investor(s) and the terms and conditions of the Loan Agreement, including any amendments thereto, are subject to approval by A.I.D. with BG's concurrence.

Section 3.02. BG Resources for the Program.

The Bank of Guatemala, will facilitate the carrying out of the Program by providing the necessary support required to carry out the Program effectively and in a timely manner. However, this will not imply additional financial resources.

Section 3.03. Final Disbursement Date.

(A) The Final Disbursement Date will be specified in the Loan Agreement(s) between the BG and the Investor(s).

(B) After the Final Disbursement Date, and except as A.I.D. may otherwise agree in writing after consulting the BG, A.I.D. will not guaranty additional borrowings under the Contract of Guaranty.

ARTICLE IV

PAYMENTS BY THE BG

Section 4.01. Paying and Transfer Agency Agreement. As a condition to participating in the A.I.D. Housing Guaranty Program and receiving the A.I.D. Guaranty for the Loan, the BG shall enter into a standard Paying and Transfer Agency Agreement with the Riggs National Bank of Washington, D.C. (the "Paying Agent") at the time of signing the Loan Agreement. The

Convenio de Préstamo con el Inversionista. El costo de los servicios del Agente de Pagos será asumido por el BG quien podrá aplicarlo al costo para los usuarios del crédito. El Agente de Pagos distribuirá los reembolsos que efectúe el BG sobre los Pagarés, transmitirá periódicamente los pagos de comisiones de la A.I.D., transferirá los Pagarés a los nuevos tenedores, y proveerá cualquier otro servicio que se precise con relación a los Pagarés.

Sección 4.02. Pago de Comisiones a la A.I.D. El BG pagará a la A.I.D. las siguientes comisiones:

(A) Comisión de Desembolso: El BG pagará por una sola vez a la A.I.D. una comisión del 1% sobre cada Préstamo tal y como estará definido en el Convenio de Préstamo con el Inversionista y que será aprobado por la A.I.D. para el Programa. Tal comisión será pagada a la A.I.D. en el primer desembolso del Préstamo que el BG efectúe garantizado por la A.I.D. Esta comisión no será reembolsable, no obstante que el BG deje de percibir los ulteriores desembolsos que correspondan al total del Préstamo. La comisión será pagada mediante transferencia electrónica de fondos al Banco de la Reserva de Nueva York, con la siguiente especificación "credit to the U.S. Treasury, New York City, A.I.D., Agency Location Code 72000001, A.I.D., Project Number 520-HG-004, in payment of the A.I.D. Fee."

La comisión puede ser deducida del monto desembolsado mediante instrucción impartida por el BG al Inversionista en la "Solicitud de Desembolso" como será establecido en el Convenio de Préstamo con el Inversionista.

(B) Comisión de Garantía: Adicionalmente, el BG pagará a la A.I.D. una comisión de garantía calculada en el medio por ciento

cost for the services of the Paying Agent shall be borne by the BG who can charge these costs to the users of this credit. The Paying Agent shall distribute the BG repayments on the Notes, transmit periodic A.I.D. fee payments, transfer Notes to new noteholders, and otherwise provide the necessary servicing of such Notes.

Section 4.02. Payment of A.I.D. Fees. The BG shall pay to A.I.D. the following fees:

(A) Disbursement Fee: The BG shall pay to A.I.D. a one-time fee equal to one percent (1%) of each Loan as will be defined in the Loan Agreement approved by A.I.D. for the Program. Such fee shall be paid to A.I.D. upon the first disbursement that BG requests of the A.I.D. Guaranteed Loan. This fee shall be non-refundable, notwithstanding the failure of the BG to subsequently receive additional disbursements of the full amount of the Loan. The fee is payable by electronic fund transfer to the Federal Reserve Bank of New York by specifying "credit to the U.S. Treasury, New York City, A.I.D. Agency Location Code 72000001, A.I.D. project number 520-HG-004, in payment of the A.I.D. Fee".

The fee may be deducted from the amount disbursed upon instruction sent by the BG to the Investor in the "Request for Borrowing" as required by the Loan Agreement.

(B) Guaranty Fee: In addition, the BG shall pay to A.I.D. a Guaranty Fee calculated at the rate of one-half of one percent (1/2%) per annum of the

(1/23) anual, sobre el valor total del capital no pagado correspondiente a los Pagares garantizados por la A.I.D., que estén emitidos y pendientes de conformidad con el Convenio de Préstamo con el Inversionista. Esta comisión se devengará a partir de la fecha en que cada Pagaré garantizado es emitido según el Convenio de Préstamo con el Inversionista, y pagadera a la A.I.D., en las mismas fechas de vencimiento previstas para los Pagares y hasta que cada uno de ellos quede totalmente cancelado.

Sección 4.03. Pagos del BG al Inversionista y a la A.I.D.

(A) Para facilitar los pagos de capital e intereses que se deban al Inversionista, así como el pago de la comisión de garantía de la A.I.D., el BG remitirá dichos pagos al Agente de Pagos, a la dirección especificada en el presente Convenio, o como se acuerde en el Convenio de Agencia de Transferencia y Pagos.

(B) Otras comisiones que se causen a favor del Inversionista, se pagarán en la forma convenida de acuerdo al Convenio de Préstamo con el Inversionista entre el Inversionista y el BG. Queda entendido que el Agente de Pagos aplicará las remesas así recibidas de conformidad con el Convenio de Préstamo con el Inversionista, el Convenio de Agencia de Transferencia y Pagos y este Convenio.

Sección 4.04. Cargo por Atraso en los Pagos. En el caso de que se produzca cualquier atraso en los pagos exigibles, de acuerdo con la Sección 4.02, o de cualquier suma adeudada a la A.I.D. por vía de reembolsos tal y como son fijados en la Sección 4.05, se incrementará la suma adeudada con un Cargo por Atraso. Este Cargo por Atraso se calculará sobre la suma no pagada y sobre una base semianual y a

aggregate unpaid principal amount of all A.I.D.-guaranteed Notes issued and outstanding under the Loan Agreement. This fee shall accrue from the date each guaranteed Note is issued under the Loan Agreement, and shall be payable to A.I.D. on the same due dates as provided on the Notes until each Note is fully repaid.

Section 4.03. Payments by BG to Investor and A.I.D.

(A) In order to facilitate principal and interest payments due to the Investor and the payment of the A.I.D. Guaranty Fee to A.I.D., the BG will remit all such sums to the Paying Agent, at the address specified herein, or as agreed in the Paying and Transfer Agency Agreement.

(B) Other fees due the Investor shall be paid as agreed by BG and the Investor as agreed in the Loan Agreement. It is understood that the Paying Agent shall apply such remittances in accordance with the Loan Agreement, the Paying and Transfer Agency Agreement and this Agreement.

Section 4.04. Late Payment Charge. In the event of late payment of any amount due A.I.D. under Section 4.02, or any sums due A.I.D. by way of any reimbursement under Section 4.05, a Late Payment Charge will accrue on the unpaid installment. This Late Payment Charge on the unpaid installment will accrue to A.I.D. on a semi-annual basis at the interest rate of the Loan and will be calculated from the date

la tasa de interés del Préstamo, y se computará desde el día en que se debió hacer el pago hasta el día en que el mismo sea recibido por la A.I.D. El Cargo por Atraso en pago se computará sobre la base de año de trescientos sesenta y cinco (365) días.

Sección 4.05. Reembolso y Subrogación. Si ocurriera un incumplimiento por parte del BG, el BG conviene en reembolsar a la A.I.D. por cualquier pago que ésta haga por cuenta del BG al Inversionista, de conformidad con el Convenio de Garantía. De darse la situación aquí prevista, la A.I.D. quedará subrogada en todos los derechos que asistían al Inversionista contra el BG, en virtud de este Convenio y de conformidad con el derecho común vigente.

ARTICULO V

DESEMBOLOSOS

Sección 5.01. Bases Generales para el Desembolso del Préstamo.

(A) La A.I.D. autorizará y garantizará los desembolsos del Préstamo para reembolsar al BG por el valor de los bonos emitidos con garantía de cédulas Hipotecarias elegibles y aseguradas por el FHA (Bonos Elegibles). Dichos desembolsos no excederán del 80% del valor de cada una de dichas Hipotecas Elegibles certificadas por el BG de acuerdo con el Anexo "B". Excepto que la A.I.D. así lo convenga por escrito, los desembolsos de A.I.D. estarán sujetos además a lo siguiente:

(a) No se reembolsarán montos mayores del equivalente a US\$2.5 millones por bonos garantizados por cédulas hipotecarias presentados por BANVI u otra institución pública bajo este Convenio.

it was due to the date it was received by A.I.D. The Late Payment Charge will be computed as if each year consisted of three hundred sixty-five (365) days.

Section 4.05. Reimbursement and Subrogation. In the event the BG should fail to make a payment, the BG agrees that if A.I.D. makes such payment on the BG's behalf to the Investor pursuant to the Contract of Guaranty, the BG will reimburse A.I.D. for such payment. In such event, by operation of this Agreement and any existing applicable common law rights as may exist, A.I.D. shall become subrogated to all the rights of the Investor against the BG.

ARTICLE V

DISBURSEMENT

Section 5.01. General Basis for Disbursement of the Loan.

(A) A.I.D. shall authorize and guaranty disbursement of the Loan to reimburse the BG for debentures issued on the basis of Eligible FHA Insured Mortgages (Eligible Bonds). Such disbursements will not exceed eighty percent (80%) of the value of each of said Eligible Mortgages certified by the BG pursuant to Annex "B". Except as A.I.D. may otherwise agree, A.I.D. disbursement shall be subject in addition to the following:

(a) No more than \$2.5 million equivalent of principal amount of mortgage backed securities presented by BANVI or other public institution shall be reimbursed hereunder.

(b) Los reembolsos por bonos garantizados por cédulas hipotecarias emitidos por el BANVI y por otras entidades aprobadas, se efectuarán sobre una base mínima de 1:3, es decir, que por cada dólar otorgado al BANVI u otra Institución pública deberá otorgarse al menos 3 dólares a entidades del sector privado.

(B) Los desembolsos también podrán efectuarse bajo otros términos y condiciones conforme acuerdos escritos entre las partes.

Sección 5.02. Condiciones Previas a la Selección del Inversionista. Antes de buscar un(os) Inversionista(s), el BG presentará en forma y contenido satisfactorio a A.I.D., un Plan Maestro de Entregas, el que incluirá, entre otras cosas, los siguientes documentos:

(A) Procedimientos y regulaciones aprobadas y promulgadas por el FHA para la emisión de seguros FHA, que garanticen a las Entidades Aprobadas los Préstamos otorgados a favor de las Familias Elegibles; el análisis requerido incluirá la prueba de la existencia y efectiva demanda para estos Proyectos habitacionales;

(B) Evidencia satisfactoria para la A.I.D., que las Entidades Aprobadas han obtenido del FHA, compromisos de resguardo de asegurabilidad para proyectos elegibles, por un monto total no menor del equivalente a CUATRO MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS (US\$4,000,000.00).

(C) Previamente a la selección de un Inversionista, el BG consultará con A.I.D. los términos del Préstamo Garantizado que el BG solicitará. Las Partes deberán acordar dichos términos con anterioridad a la selección del (los) Inversionista(s).

(b) eligible Mortgages of mortgage backed securities originated by BANVI and other approved institutions shall be presented to A.I.D. for reimbursement hereunder on a minimum basis of at least \$3 dollars equivalent of private sector generated for each \$1 equivalent of BANVI or other public securities.

(B) Disbursements can also take place under other terms and conditions as may agree to the parties in writing.

Section 5.02. Conditions Precedent to Investor Selection. Prior to seeking an Investor(s), the BG shall submit, in form and substance satisfactory to A.I.D., a Master Delivery Plan which shall include, among others, the following documents:

(A) Procedures and regulations approved and promulgated by FHA for the issuance by FHA of Mortgage Insurance to Approved Institutions for Eligible Families, including the required analysis showing the existence of an adequate demand for the shelter projects;

(B) Evidence satisfactory to A.I.D. that Approved Institutions have secured from FHA an initial Mortgage Insurance commitment for eligible projects in an aggregate of not less than the equivalent of FOUR MILLION UNITED STATES DOLLARS (US\$4,000,000).

(C) Prior to the selection of an investor, the BG will consult with A.I.D. regarding the terms of the Housing Guaranty Loan that the BG will solicit. The Parties shall agree upon such terms prior to the selection of the Investor(s).

(D) Cualesquiera otros documentos y aclaraciones que A.I.D. pueda razonablemente requerir.

Sección 5.03. Condiciones Previas al Otorgamiento de la Garantía de A.I.D. para el Primer Desembolso. Previo a la garantía de la A.I.D. para el primer desembolso bajo este Préstamo, y salvo que se convenga lo contrario por escrito, el BG, entregará a la A.I.D. en forma y contenido satisfactorio para ésta, los siguientes documentos:

(A) Opinión legal del BG que establezca la validez y obligatoriedad del Convenio de Garantía del Banco de Guatemala.

La misma opinión será necesaria para el Convenio de Préstamo con el Inversionista y el Convenio de Agencia de Transferencia y Pagos, así como sobre la validez del presente convenio a efecto de establecer que todos los convenios han sido debidamente autorizados e implementados por el BG y constituyen compromisos legales, válidos y obligatorios de parte del BG;

(B) los documentos requeridos según los términos del Convenio de Préstamo con el Inversionista para satisfacer las condiciones previas allí contenidas;

(C) Solicitud del Desembolso y Certificado según el modelo del Anexo "B", debidamente elaborado y firmado, incluyendo suplemento(s) que indique la aplicación de los fondos solicitados;

(D) El Plan Maestro de Entregas preparado de conformidad con la Sección 6.02; y,

(E) Cualesquiera otros documentos y aclaraciones que la A.I.D. pueda razonablemente requerir.

(D) Such other documents and representations as A.I.D. may reasonably request.

Section 5.03. Conditions Precedent for AID's Guaranty of the First Disbursement. Prior to A.I.D.'s guaranty of the First Disbursement under the Loan Agreement(s), the BG will, except as A.I.D. may otherwise agree in writing with the BG, deliver to A.I.D., in form and substance satisfactory to A.I.D.:

(A) A legal opinion of the BG concerning the validity and enforceability of the BG Guaranty Agreement.

The same opinion shall cover those matters set forth in the Loan Agreement concerning the validity of the Loan Agreement, the Paying and Transfer Agency Agreement and this Agreement to the effect that such agreements have been duly authorized, executed, and delivered by the BG and constitute the legal, valid and binding obligations of the BG.

(B) All documents required by the terms of the Investor Loan Agreement to satisfy conditions precedent contained therein;

(C) A request for Disbursement and Certificate in the form of Annex "B", duly completed and signed, including schedule(s) indicating the application of the funds requested;

(D) An updated Master Delivery Plan prepared in accordance with Section 6.02; and,

(E) Such other documents and representations as A.I.D. may reasonably request.

Sección 5.04. Condiciones Previas a la Garantía de la A.I.D. para Desembolsos Adicionales. Previo a la garantía de la A.I.D. para los desembolsos adicionales bajo el Convenio de Préstamo con el Inversionista, y salvo que la A.I.D. en acuerdo con el BG convenga lo contrario por escrito, éste entregará a la AID en forma y contenido satisfactorio para ella, lo siguiente:

(A) Los documentos requeridos según los términos del Convenio de Préstamo con el Inversionista para satisfacer las condiciones previas en él contenidas;

(B) Solicitud de Desembolso y Certificado según el modelo del Anexo "B", debidamente elaborado y firmado, que incluya un listado con la aplicación de los fondos requeridos;

(C) El Plan Maestro de Entregas revisado y actualizado de acuerdo con la Sección 6.02; y,

(D) Cualesquiera otros documentos y aclaraciones que la A.I.D. pueda razonablemente requerir.

Sección 5.05. Condiciones Previas a la Garantía de la A.I.D. para el Desembolso Final. Previo a la garantía de la A.I.D., al desembolso final, bajo del Convenio de Préstamo con el Inversionista, y excepto que la A.I.D. de común acuerdo con el BG hayan convenido lo contrario por escrito, el BG entregará a la A.I.D. en forma y contenido satisfactorio para ésta:

(A) Los documentos establecidos en la Sección 5.04. y;

(B) Cualesquiera otro documento y aclaraciones que la A.I.D. pueda razonablemente requerir.

Section 5.04. Conditions Precedent to A.I.D.'s Guaranty of Additional Disbursements. Prior to A.I.D.'s guaranty of additional disbursements under the Loan Agreement(s), and except as A.I.D. may otherwise agree in writing with the BG, the BG shall deliver to A.I.D., in form and substance satisfactory to A.I.D.:

(A) All documents required by the terms of the Investor Loan Agreement to satisfy conditions precedent contained therein;

(B) A Request for Disbursement and Certificate in the form of Annex "B", duly completed and signed, including any schedules indicating the application of the funds requested;

(C) An updated Master Delivery Plan prepared in accordance with Section 6.02; and

(D) Such other documents and representations as A.I.D. may reasonably request.

Section 5.05. Conditions Precedent to AID's Guaranty of the Final Disbursement. Prior to A.I.D.'s guaranty of the Final Disbursement under the Investor Loan Agreement, and except as A.I.D. may otherwise agree in writing with the BG, the BG shall deliver to A.I.D., in form and substance satisfactory to A.I.D.:

(A) Those documents required in Section 5.04; and

(B) Such other documents and representations as A.I.D. may reasonably request.

Sección 5.06. Fecha Final para las Condiciones Previas.

(A) Si todas las condiciones establecidas en las Secciones 5.03, 5.04 y 5.05 no se han satisfecho según las fechas especificadas en el Convenio de Préstamo con el Inversionista para los desembolsos, o en aquellas posteriores que la A.I.D. a solicitud de BG haya convenido por escrito, la A.I.D. a su criterio puede dar por terminadas sus obligaciones bajo este Convenio mediante notificación por escrito al BG, exceptuando los compromisos adquiridos con anterioridad a esta determinación;

(B) En caso de terminación de las obligaciones de A.I.D. conforme al inciso (A) anterior, la A.I.D. no tendrá obligaciones adicionales de garantizar los Pagarés emitidos por el BG a favor del Inversionista. Por consiguiente, la A.I.D. podrá exigir al BG el pago inmediato al Inversionista de la totalidad o parte del capital no garantizado con Bonos Elegibles, de los intereses acumulados, y la comisión de garantía a la fecha en que se efectuare dicho pago, así como también cualquier pago por atraso a que se hubiere hecho acreedor.

Sección 5.08. Tipo de Cambio. El tipo de cambio usado para preparar la Solicitud de Desembolso y el Certificado será el tipo de cambio más alto que, en el momento de preparar la Solicitud de Desembolso, no sea ilegal en Guatemala. Esta tasa será especificada por el BG en la Solicitud de Desembolso y el Certificado.

Section 5.06. Terminal Date for Conditions Precedent.

(A) If all of the conditions specified in Section 5.03, Section 5.04 and Section 5.05 have not been met as of the dates specified in the Investor Loan Agreement for the disbursements, or such later dates as A.I.D. may agree to in writing with the BG, A.I.D., at its option, may, by written notice to the BG, terminate its obligations under this Agreement except for those obligations previously entered into.

(B) In case of termination pursuant to paragraph A above, A.I.D. shall have no further obligation to guaranty the Notes issued by the BG to the Investor. Moreover, A.I.D. may require the BG to repay immediately to the Investor all or any part of the unpaid principal on such Notes which is not secured by Eligible Bonds, together with accrued interest and the Guaranty Fee to the date such payment is made, as well any Late Payment Charge which may have accrued.

Section 5.08. Exchange Rate. The rate of exchange used for the purpose of preparing a Request for Disbursement and Certificate shall be the highest rate of exchange which, at the time of the preparation of the Request for Disbursement, is not unlawful in Guatemala. This rate shall be specified by the BG in the Request for Disbursement and Certificate.

ARTICULO VI

COMPROMISOS ESPECIALES

Sección 6.01. Uso de los Fondos del Préstamo. EL BG usará los recursos en moneda local generados por los desembolsos del Préstamo únicamente para reembolsar la compra de Bonos Elegibles adquiridos por el BG de Entidades Aprobadas de acuerdo con el Programa.

Sección 6.02. Plan Maestro de Entregas del Programa. El BG, con la asistencia de la A.I.D., preparará un Plan Maestro de Entregas del Programa. Este incluirá los costos estimados y el flujo de caja previsible para el Programa. También incluirá la descripción de los procedimientos fijados por el FHA para la selección de proyectos y beneficiarios, y los términos y condiciones de la transferencia de Bonos Elegibles de las instituciones participantes al BG. Adjunto al Plan Maestro también se incluirá una lista de los anteproyectos que cumplan con los procedimientos y normas del FHA, así como cualesquiera otros datos que pueden acordarse mutuamente, por las Partes de conformidad con este Convenio.

El BG acuerda informar a la A.I.D. si ocurriera algún cambio en los procedimientos, criterios u otros datos que podrían afectar la ejecución del Plan Maestro durante el período de implementación del Programa.

Sección 6.03. Normas, Accesibilidad y Elegibilidad. La legislación de los EE.UU. que rige a la A.I.D. exige que los beneficios del Programa fluyan directamente a familias con ingresos inferiores a la mediana, aplicables tanto al área urbana como rural. Dichas familias son las referidas en este convenio con el término "Familias Elegibles". Los niveles de ingreso para las Familias Elegibles, están establecidos en el Anexo "A".

ARTICLE VI

SPECIAL CONVENANTS

Section 6.01. Use of Loan Proceeds. The BG shall use the resources in local currency generated with the proceeds of the Loan for the sole purpose of reimbursement for Eligible Bonds acquired by the BG from Approved Institutions under the Program.

Section 6.02. Master Delivery Plan of the Program. The BG, with the assistance of A.I.D. shall prepare a Master Program Delivery Plan. The Plan shall indicate the expected cost estimates and cash flow schedules for the Program. It also shall contain a description of the established procedures of the FHA for the selection of projects and beneficiaries, and the terms and conditions of the transfer of Eligible Bonds from participating institutions to the BG. In addition, the Master Plan shall include a list of proposed projects that comply with FHA's procedures and criteria, as well as any other data as may be mutually agreed upon by the Parties to this Agreement.

The BG agrees to inform A.I.D. should there be substantial change in FHA procedures, criteria or other data which would affect the accuracy of the Master Plan during the time of Program implementation.

Section 6.03. Standards, Affordability and Eligibility. U.S. Legislation governing A.I.D. requires that the benefits of the Program flow directly to households earning less than the median income in the applicable urban or rural area. Such households are referred to in this Agreement as "Eligible Families". The income levels for Eligible Families are set forth in Annex "A".

El BG dentro de las funciones de su competencia tratará que los beneficios del Programa fluyan hacia las familias mencionadas. Los costos se mantendrán en un nivel tal que se asegure que los beneficios de estas actividades sean accesibles a las Familias Elegibles. Es también mutuamente acordado que además de satisfacer el criterio de Familias Elegibles, se tratará de obtener el mínimo costo aceptable con el fin de obtener soluciones habitacionales para el mayor número de familias posible.

Sección 6.04. Continuación de la Cooperación entre las Partes. Las Partes convienen en que los proyectos individuales a ser financiados son solamente medios para iniciar y desarrollar un proceso en el que las políticas de Guatemala en el sector habitacional se dirigirán hacia los componentes institucionales, técnicos, sociales y financieros del mismo con el propósito de establecer e implementar políticas y estrategias que expandan la producción de vivienda y servicios conexos, y así servir mejor las necesidades de las familias de escasos ingresos.

Sección 6.05. Tasas de Interés. El BG acuerda que la tasa de interés que se cobre en las Hipotecas Elegibles y Aseguradas sea racional, reflejando los costos de los recursos en Quetzales y que las tasas de interés y los términos y condiciones de los préstamos hipotecarios originados por instituciones financieras públicas no crearán conflictos o competición desleal con los préstamos originados por instituciones financieras privadas.

Sección 6.06. Aporte Nacional. Las instituciones financieras Guatemaltecas participantes en este programa financiarán el veinte por ciento (20%) del valor de cada una de las Hipotecas Elegibles y Aseguradas bajo este Programa.

The BG will use its best efforts to assure that Program benefits flow to the Eligible Families. Costs will be kept at a level to insure that the benefits of these activities are affordable to the Eligible Families. It is also mutually agreed that in addition to meeting the criteria for Eligible Families, costs will be kept to the minimum acceptable so as to provide shelter for as many households as possible.

Section 6.04. Continuation of Cooperation Among the Parties. The Parties agree that the individual projects to be financed are only a means to initiate a development process in which Guatemalan policies in the shelter sector will address the institutional, technical, social and financial components of the sector for the purpose of establishing and implementing policies and strategies to expand the provision of housing and related services to better serve the needs of low income families.

Section 6.05. Interest Rates. BG agrees that interest rates for the Eligible Insured Mortgages will be rational, reflecting the cost of the Quetzal resources and that interest rates and loan terms and conditions offered by participating public sector Guatemalan financial institutions will not be substantially in conflict with or reflect unfair competition with the terms and conditions offered by participating private sector Guatemalan financial institutions.

Section 6.06. Contribution of the Participating Institutions. The participating Guatemalan financial institutions shall finance twenty percent (20%) of the value of each Eligible Insured Mortgage financed under this Program.

Sección 6.07. Distribución Geográfica e Institucional de los Fondos del Programa. El BG aportará sus esfuerzos para colocar al menos el treinta por ciento (30%) de los fondos fuera del Area Metropolitana de la Ciudad de Guatemala.

El BG colocará los fondos del Programa entre la Entidades Aprobadas, de modo que se posibilite la participación del mayor número de ellas, con lo que la experiencia de financiar viviendas de bajo costo pueda ser compartida por un gran número de las mismas.

Sección 6.08. Aspectos Ambientales. El BG exigirá que el FHA vele porque los proyectos cumplan las normas mínimas de protección ambientales, que tienen que ver con la aplicación de políticas ambientales y la dotación de los servicios de agua potable, alcantarillado y de los servicios comunales.

ARTICULO VII

COMPROMISOS GENERALES

Sección 7.01. Cartas de Ejecución del Programa. Con el propósito de colaborar con el BG en la ejecución del Programa, la A.I.D. podrá, cuando sea necesario, emitir Cartas de Ejecución del Programa, que proveerán información adicional acerca de las materias expuestas en este Convenio. Las Partes pueden también emitir conjuntamente Cartas de Ejecución del Programa, para confirmar y registrar sus mutuos acuerdos sobre aspectos relativos a la ejecución de este Convenio. Las Cartas de Ejecución del Programa, firmadas únicamente por la A.I.D., no modificarán el texto del Convenio de Ejecución. Sin embargo, podrán ser usadas como recordatorio para: la revisión de los detalles del Programa tal y como se fijan en el Anexo "A", revisión de otros anexos o formas adjuntas a este Convenio; y, la renuncia de derechos por la A.I.D. que le beneficien.

Section 6.07. Geographical and Institutional Distribution of Program Resources. BG will exercise its best efforts to allocate at least thirty (30%) of the Program resources to cities outside of the Metropolitan Area of Guatemala City.

BG will allocate the Program resources among the Approved Institutions in a manner that will allow for the participation of the greatest number of Institutions so that the experience of financing low income shelter can be shared by a large number of them.

Section 6.08. Environmental Concerns. The BG will require FHA to make certain that the projects comply with the minimum standards of environmental protection, concerned with the application of environmental policies, and the provision of on-site potable water and sewerage as well as community facilities.

ARTICLE VII

GENERAL COVENANTS.

Section 7.01. Program Implementation Letters. To assist the BG in the implementation of the Program, A.I.D. may from time to time, as necessary, issue Program Implementation Letters that will furnish additional information about matters stated in this Agreement. The Parties may also jointly agree to Program Implementation Letters to confirm and record their mutual understanding of aspects of the implementation of this Agreement. Program Implementation Letters signed unilaterally by A.I.D. will not be used to amend the text of the Implementation Agreement. However, they may be used to record: the revision of details of the Program as set forth in Annex "A", revisions of the other Annexes or Schedules attached to this Agreement; and waivers by A.I.D. of rights that exist for its benefit.

Sección 7.02. Evaluación del Programa. Las partes acuerdan establecer la evaluación del Programa como parte integral del mismo. Esta evaluación conjunta será financiada con fondos no reembolsables de A.I.D.:

- (A) Evaluación del progreso en cuanto al logro de los objetivos del Programa, particularmente, de cómo el Programa está sirviendo las necesidades de las Familias Elegibles en los diferentes rangos de ingreso bajo la mediana;
- (B) Identificación y evaluación de las áreas problema o limitaciones que pueden inhibir el progreso de éste u otros programas de vivienda;
- (C) Establecer cómo la referida información puede ser usada para ayudar a superar tales problemas en este u otros programas de vivienda; y
- (D) Hasta donde sea posible, una evaluación del impacto del desarrollo del Programa en general.

Sección 7.03. Consultas. Las Partes colaborarán para asegurar que el propósito de este convenio se alcance. A este fin, las Partes, a solicitud de cualesquiera de ellas, cambiarán puntos de vista sobre el progreso del Programa, el cumplimiento de las obligaciones del Convenio, el desempeño de los consultores, u otros expertos que podrían vincularse al Programa y sobre cualesquiera otras materias relativas al Programa.

Sección 7.04. Ejecución del Programa. Las Partes cumplirán con sus funciones de conformidad con sanas prácticas técnicas, financieras y administrativas, según lo establezca su ley de creación respectiva.

Section 7.02. Program Evaluation. The Parties agree to establish an evaluation program as an integral part of the Program. The joint evaluation of the Program will be financed with A.I.D. grant funds:

- (A) An evaluation of the progress toward the attainment of the objectives of the Program; particularly how the Program is serving the needs of Eligible Families at the different ranges of income below the median income;
- (B) The identification and evaluation of problem areas or constraints which may inhibit the progress of this or other shelter programs;
- (C) An assessment of how such information may be used to help overcome such problems in this or other shelter programs; and,
- (D) To the degree feasible, an evaluation of the overall developmental impact of the Program.

Section 7.03. Consultation. The Parties will cooperate to assure that the purpose of this Agreement is accomplished. To this end, the Parties, at the request of either, will exchange views on the progress of the Program, the performance of obligations under this Agreement, the performance of any consultants, or other experts that may be engaged in the Program, and any other matters relating to the Program.

Section 7.04. Execution of the Program. The Parties shall carry out their functions in conformity with sound technical, financial and management practices as established in their authorizing legislation.

Sección 7.05. Reportes, Libros, Registros, Auditoría e Inspección.

(A) EL BG proporcionará durante la vida del Programa y hasta que el Préstamo se haya desembolsado y pagado en su totalidad, reportes e informes a la A.I.D. referentes al Programa, Préstamo y a este Convenio, en modo y manera razonables.

(B) El BG mantendrá o hará que se mantengan los libros y registros referentes al Programa, el Préstamo y este Convenio de acuerdo con las prácticas y principios de contabilidad generalmente aceptados y de modo que muestren adecuadamente y sin limitación, la recepción y uso de los fondos, y la reinversión de los mismos. Estos libros y registros se mantendrán: (1) con respecto al Programa, tres años después de finalizados éste; y (2) con respecto al Préstamo, por los tres años siguientes, después que el Préstamo haya sido cancelado por el BG.

(C) Hasta tanto el Préstamo no haya sido totalmente cancelado, el BG estará sujeto a las auditorías anuales que de oficio efectúe la Superintendencia de Bancos de acuerdo con los procedimientos de auditoría generalmente aceptados. El resultado de la auditoría y los comentarios procedentes serán suministrados anualmente a la A.I.D.

(D) El BG facilitará a los representantes autorizados de la A.I.D. la oportunidad de inspeccionar el Programa, los libros, registros y otros documentos referentes al mismo, al Préstamo y a este Convenio, cuantas veces se estimara razonable.

Sección 7.06. Integridad de la Información. Las Partes ratifican lo siguiente:

Section 7.05. Reports, Books and Records, Audit and Inspection.

(A) The BG shall furnish during the Program and until the Loan is fully disbursed and repaid, such reports and information relating to the Program, the Loan and this Agreement as A.I.D. may reasonably request.

(B) The BG shall maintain, or cause to be maintained, in accordance with generally accepted accounting principles and practices consistently applied, books and records relating to the Program, the Loan, and this Agreement, adequate to show without limitation, the receipt and use of funds, and the relending of such funds. These books and records shall be maintained (1) with respect to the Program for three (3), years after the date of Program completion, and (2) with respect to the Loan, for three (3) years after the Loan has been fully repaid by the BG.

(C) Until the Loan is fully repaid, the BG shall be subject to official annual audits carried out by the Superintendent of Banks in accordance with generally accepted auditing standards. Such audits and their accompanying comments shall be submitted annually to A.I.D.

(D) The BG shall provide authorized representatives of A.I.D. the opportunity at all reasonable times to inspect the Program, books, records and other documents relating to the Program, to the Loan, and to this Agreement.

Section 7.06. Completeness of Information. The Parties confirm that:

(A) Que los hechos y circunstancias de los que mutuamente se hayan informado y, de los que deban informarse, en el curso de la ejecución de este Convenio, serán precisos y completos e incluirán aquellos hechos y circunstancias que puedan afectar materialmente el Programa, el Préstamo y a la liberación de sus responsabilidades bajo este Convenio; y,

(B) Que se informarán mutua y oportunamente, sobre cualquier hecho o circunstancia subsecuente que pueda materialmente afectar, o que se considere pueda afectar el Programa, el Préstamo o la liberación de sus responsabilidades bajo este Convenio.

Sección 7.07. Publicidad. Como se describirá en las Cartas de Ejecución del Programa, el BG hará publicidad adecuada del Préstamo y del Programa en el cual ha contribuido el Banco de Guatemala y el Gobierno de los Estados Unidos de Norteamérica.

Sección 7.08. Otros Pagos. Las Partes aseguran que ningún pago ha sido o será recibido por oficiales de cualquiera en relación con la ejecución del Programa.

Sección 7.09. Selección de Proyectos. La selección de los proyectos se realizará sobre la base de cumplimiento de los objetivos del Programa de una manera competitiva.

ARTICULO VIII

DERECHOS DE LA A.I.D.

Sección 8.01. Suspensión y Aceleramiento.

(A) En caso de que el BG viole materialmente este Convenio, el Convenio de Agencia de Transferencia y Pagos o algún acuerdo pendiente, o que el Banco de Guatemala no cumpla con el Convenio de Garantía del Banco de

(A) The facts and circumstances of which they have informed each other or caused each other to be informed, in the course of reaching this Agreement are accurate and complete, and include all facts and circumstances that might materially affect the Program, the Loan, and the discharge of their responsibilities under this Agreement; and,

(B) They shall inform each other in timely fashion of any subsequent change of fact or circumstance that might materially affect, or that it is reasonable to believe might so affect, the Program, the Loan, or the discharge of their responsibilities under this Agreement.

Section 7.07. Publicity. As may be described in Program Implementation Letters, the BG shall give appropriate publicity to the Loan and to the Program as a program to which the Bank of Guatemala and the United States of America have contributed.

Section 7.08. Other Payments. The Parties affirm that no payments have been or will be received by officials of either in connection with the carrying out of the Program.

Section 7.09. Selection of Projects. The selection of projects will be carried out on the basis of complying with the objectives of the Program in a competitive manner.

ARTICLE VIII

RIGHT OF A.I.D.

Section 8.01. Suspension and Acceleration.

(A) In the event that the BG materially breaches this Agreement, the Paying and Transfer Agency Agreement, or any escrow agreement, or the Bank of Guatemala breaches the BG Guaranty Agreement or the Loan

Guatemala o con el Convenio de Préstamo con el Inversionista, o cualquier violación que no sea rectificada dentro de un período de noventa días (90) calendario después de la entrega de la notificación por parte de la A.I.D. sobre el particular, o en el caso de violación del Convenio de Préstamo con el Inversionista que no sea rectificado dentro del período previsto en el Convenio de Préstamo con el Inversionista, la A.I.D. podrá llevar a cabo cualquiera o todas las acciones siguientes:

(1) Negarse a ejecutar el Convenio de Garantía de la A.I.D. o cualquier Pagaré adicional emitido por concepto de desembolso bajo el Convenio de Préstamo con el Inversionista y garantizado por el Convenio de Garantía, excepto cuando dichos Pagarés hayan sido emitidos con anterioridad a la fecha en que el incumplimiento quede firme;

(2) Requerir al BG el pago anticipado inmediato para el Inversionista de todo o cualquier parte del capital no pagado de los Pagarés; incluyendo los intereses generados y las Comisiones de Garantía adeudadas a la fecha en que se haga el citado pago, así como cualquier cargo por mora que haya podido acumularse.

(B) En caso de que la garantía de Pagarés adicionales sea contraria a la legislación que regular a la A.I.D., la A.I.D. puede ejercer el recurso especificado en el Párrafo (A) (1) anterior.

(C) En el caso de que el BG deje de pagar a su vencimiento cualquier interés, abono del principal o cualquier pago requerido bajo cualquier otro Préstamo, garantía u otro acuerdo entre el BG o cualquiera de sus agencias, y la A.I.D. o

Agreement, and such breach is not rectified within a period of ninety (90) calendar days from the delivery of notice by A.I.D. with respect thereto; or in the case of a breach of the Loan Agreement that is not rectified within the period provided in the Loan Agreement, then A.I.D. may take any or all of the following actions:

(1) Decline to execute an A.I.D. Guaranty Legend on any additional Notes for disbursements under the Loan Agreement and guaranteed under the Contract of Guaranty, except when such Nptes have been issued prior to such breach;

(2) Require the BG to prepay immediately to the Investor all or any part of the unpaid principal of the Nptes with accrued interest and any Guaranty Fee due to the date such payment is made, as well as any Late Payment Charge which may have accrued.

(B) In the event that the guaranty of further Nptes is contrary to U.S. legislation governing A.I.D., then A.I.D. may exercise the remedy specified in paragraph (A) (1) above.

(C) In the event the BG fails to repay when due any interest or installment of principal or other payment required under any other Loan, guaranty, or other agreement between the BG or any of its agencies and A.I.D. or any of its predecessor agencies, then A.I.D.,

cualquiera de sus agencias predecesoras, la A.I.D., notificando al BG, podrá entonces ejercer los recursos especificados en el Párrafo (A) (1) arriba indicado.

Sección 8.02. No-Renuncia de Derechos. La calificación de cualquiera de los Pagarés por parte de la A.I.D., el pago de la A.I.D. al Inversionista de cualquier cantidad conforme al Convenio de Garantía, la tardanza o falta por parte de la A.I.D. para dar su aprobación por escrito para anticipar el pago de los Pagarés al Inversionista, no servirán como renuncia por parte de la A.I.D. de cualquier derecho que le asista a la A.I.D. bajo este Convenio, el Convenio de Préstamo con el Inversionista, el Convenio de Garantía, o el Convenio de Garantía del Banco de Guatemala.

ARTICULO IX

MISCELANEAS

Sección 9.01. Comunicaciones. Cualquier notificación, solicitud, documento u otra comunicación entre las Partes, de conformidad con este Convenio, deberá ser por carta, telegrama o telex y, se hará referencia al número de este Programa 520-HG-004, y se considerarán debidamente entregadas o enviadas a la otra Parte, en las siguientes direcciones:

Al BG:

Dirección Postal

Banco de Guatemala
7a. Avenida 22-01, Zona 1
Ciudad de Guatemala

Atención: Proyecto de A.I.D.
de Garantía para Vivienda
en Guatemala 520-HG-004

after notice to the BG, may exercise the remedy specified in paragraph (A) (1) above.

Section 8.02. Non-Waiver of Remedies. The marking of any Note by A.I.D., the payment by A.I.D. to the Investor of any amounts pursuant to the Contract of Guaranty, the delay or failure of A.I.D. to make any claim for payment, or the delay or failure of A.I.D. to give its written approval to an acceleration of such Notes by the Investor shall not operate as a waiver by A.I.D. of any rights accruing to A.I.D. under this Agreement, the Loan Agreement, the Contract of Guaranty, or the Bank of Guatemala Guaranty Agreement.

ARTICLE IX

MISCELLANEOUS

Section 9.01. Communications. Any notice, request, document, or other communication by either Party to the other under this Agreement shall be by letter, telegram or telex, shall refer to the Guatemala A.I.D.: Housing Project Number 520-HG-004, and shall be deemed duly given or sent when delivered to such Party at the following address:

To BG:

Mail Address

Banco de Guatemala
7a. Avenida 22-01, Zona 1
Guatemala City, Guatemala

Attention: Guatemala A.I.D.
Housing Guaranty Project
520-HG-004.

Dirección Cablegráfica

BANGUAT

Nos. de Telex

5231 GUABAN-GU

A A.I.D.:

Dirección Postal

Agencia para el Desarrollo
Internacional
Ave. La Reforma 7-01 Zona 10
Ciudad Guatemala, Guatemala

Atención: Proyecto de A.I.D.
de Garantía para Vivienda
en Guatemala 520-HG-004

Copias a:

Dirección Postal

Oficina Regional de Vivienda
y Desarrollo Urbano
c/o USAID/Tegucigalpa
Tegucigalpa, D.C., Honduras

Atención: Proyecto de A.I.D.
de Garantía para Vivienda
en Guatemala 520-HG-004

Y

Office of Housing and Urban
Development
Agency for International
Development
Room 625 SA-12
Washington, D.C. 20523
U.S.A.

Atención: Proyecto de A.I.D.
de Garantía para Vivienda
en Guatemala 520-HG-004

Dirección Cablegráfica

AID WASHDC

Cable Address:

BANGUAT

Telex Nos.

5231 GUABAN-GU

To A.I.D.:

Mail Address

Agency for International
Development
Av. Reforma 7-01, Zona 10
Guatemala City, Guatemala

Attention: Guatemala A.I.D.
Housing Guaranty Project
520-HG-004

Copies to:

Mail Address

Regional Housing and Urban
Development Office
c/o USAID/Tegucigalpa
Tegucigalpa, D. C., Honduras

Attention: Guatemala A.I.D.
Housing Guaranty Project
520-HG-004

and

Office of Housing and Urban
Development
Agency for International Dev.
Room 625, SA/12
Washington, D. C. 20523
U. S. A.

Attention: Guatemala A.I.D.
Housing Guaranty Project
520-HG-004

Cable Address

AID WASHDC

Nos. de Telex

ITT 89-17-03
RCA 24-03-79

A Agentes de Pago y Transferencias:

Dirección Postal

The Riggs National Bank
800 17th St., N.W.
Washington, D.C. 20006
EE. UU.

Atención: Proyecto de A.I.D.
de Garantía de Vivienda
en Guatemala 520-HG-004

Dirección Cablegráfica

RIGGS BANK WASH

Nos. de Telex

ITT: 44-01-03: Answer Back
RIGGS BK

RCA: 28-83-63: Answer Back
RIGGS UR

Todas las comunicaciones deberán ser en inglés, a menos que las Partes convengan lo contrario por escrito. Otras direcciones podrán sustituir a las anteriores previa notificación a cada una de las Partes.

Sección 9.02. Vigencia del Convenio. La vigencia de este Convenio principiará a partir de la fecha de su firma y terminará a la cancelación de todas las sumas adeudadas a la A.I.D. y el (los) Inversionista(s). Si el BG no lograra un Compromiso de Préstamo antes del 10. de septiembre de 1987, la A.I.D. podrá a su criterio terminar sus obligaciones contraídas en este Convenio. Todas las representaciones aquí contenidas tendrán vigencia hasta su terminación.

Telex Nos:

ITT 89-17-03
RCA 24-03-79

To Paying and Transfer Agent:

Mail Address

The Riggs National Bank
800 17th St., N.W.
Washington, D. C. 20006
U.S.A.

Attention: Guatemala A.I.D.
Housing Guaranty Project
520-HG-004.

Cable address

RIGGS BANK WASH

Telex Nos:

ITT: 44-01-03: Answer Back
RIGGS BK

RCA: 28-83-63: Answer Back
RIGGS UR

All communications shall be in English, unless the Parties otherwise agree in writing. Other addresses may be substituted for the above upon the giving of notice to each Party.

Section 9.02. Term of Agreement. The term of this Agreement shall be from the date hereof until the payment of all sums due to A.I.D. and the Investor(s). If the BG does not enter a Loan commitment before September 1, 1987, A.I.D. may, at its option, terminate its obligation hereunder. All representations contained herein shall survive until such termination.

Sección 9.03. Títulos. Los títulos de las secciones de este Convenio tienen solo valor de referencia o conveniencia y no forman parte integrante del mismo.

Sección 9.04. Enmiendas o Modificaciones. Este Convenio sólo puede ser modificado por medio de instrumento escrito, y debidamente suscrito por todas las Partes involucradas.

Sección 9.05. Integración. Este Convenio sustituye cualquier Convenio o entendimiento verbal o escrito previo, si los hubiese entre las Partes, y que tenga referencia con la materia relacionada al objeto del Convenio. Los acuerdos descritos en la Sección 1.01, se incluyen en este Convenio o título de referencia.

Sección 9.06. Cláusula de Nulidad. En el caso de que se determine que alguna de las estipulaciones contenidas en este Convenio contradiga alguna ley de los Estados Unidos y/o de Guatemala, tal estipulación será juzgada nula y eliminada; las restantes estipulaciones continuarán vigentes con toda su fuerza y efectos, y serán interpretadas en forma de que se alcance en el máximo grado la intención de las Partes aquí descritas.

Sección 9.07. Ejemplares. Este Convenio será firmado en inglés y español en por lo menos ocho ejemplares, y cada uno de ellos se considerará original; sin embargo, todos ellos en conjunto constituirán un único y mismo instrumento.

Sección 9.08. Idioma del Convenio. Este Convenio será firmado en los idiomas español e inglés. No obstante, en caso de conflicto entre ambos idiomas, la versión en inglés prevalecerá.

Section 9.03: Headings. The headings for the Sections of this Agreement are for convenience of reference only and are not a part of this Agreement.

Section 9.04. Amendments or Modifications. This Agreement may be changed only by a written instrument executed by the Parties hereto.

Section 9.05. Integration. This Agreement supersedes all prior agreements and understandings oral or written, if any, between the Parties hereto which relate to the subject matter hereof. The agreements described in Section 1.01, are incorporated by reference into this Agreement.

Section 9.06. Severability Clause. In the event any provision of this Agreement is determined to contravene any law of the United States and/or of Guatemala, such provision shall be deemed null and void, and the remaining provisions hereof shall continue and remain in full force and effect and shall be construed to implement, to the maximum extent possible, the intent of the Parties hereto.

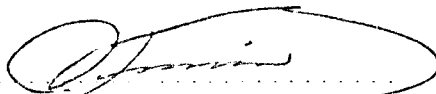
Section 9.07. Counterparts. This Agreement will be executed in English and Spanish in at least eight counterparts each of which shall be deemed to be an original, but all of which together shall constitute one and the same instrument.

Section 9.08. Governing Language. This Agreement is executed in both the Spanish and English languages. However, in the event of conflict between the two languages, the English version shall prevail.

EN FE DE LO CUAL, el Banco de Guatemala y los Estados Unidos de América, actuando cada uno a través de sus representantes debidamente autorizados, suscriben este Convenio para ser firmado en su nombre y entregado en el día y año arriba descritos.

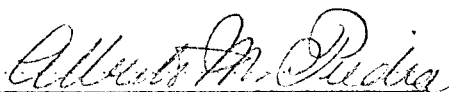
In WITNESS WHEREOF, the Bank of Guatemala, and the United States of America, each acting through its duly authorized representatives, have caused this Agreement to be signed in their names and delivered as of the day and year first above written.

BANCO DE GUATEMALA

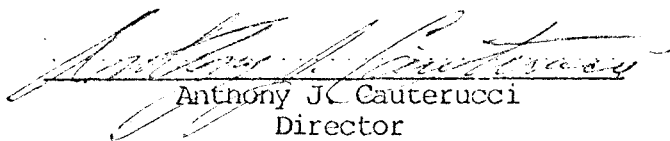


Federico Linares
Presidente
Banco de Guatemala

THE UNITED STATES OF AMERICA



Alberto M. Piedra
Ambassador
United States of America



Anthony J.C. Cauterucci
Director
USAID/Guatemala

ANEXO "A"

ANNEX "A"

I. DEFINICION DE LOS TERMINOS

I. DEFINITION OF TERMS

A. El Programa

A. The Program

Se refiere a los siguientes elementos institucionales y físicos:

Refers to the following institutional and physical elements:

(a) aproximadamente 3,800 soluciones habitacionales que estén al alcance económico de las Familias Elegibles;

(a) approximately 3,800 Shelter Solutions affordable by Eligible Families;

(b) la participación activa de las instituciones privadas de financiamiento en el otorgamiento de préstamos sobre Hipotecas Elegibles y Aseguradas para las Familias Elegibles;

(b) the active participation of private finance institutions in the provision of Eligible Insured Mortgage loans for Eligible Families;

(c) la aplicación, por parte del FHA, del criterio, procedimientos y normas que facilitarán la emisión de Seguros de Hipotecas para los préstamos hipotecarios otorgados por Entidades Aprobadas a las Familias Elegibles;

(c) the application by FHA of criteria, procedures and standards that will facilitate the issuance of Mortgage Insurance of mortgage loans for Eligible Families made by Approved Institutions;

B. Familias Elegibles

B. Eligible Families

Este término se refiere a las familias cuyos ingresos económicos son más bajos que la mediana de ingreso bruto mensual estimada en junio de 1986, en Q630 para el área metropolitana de la Ciudad de Guatemala y en Q550 para otras áreas, calificando para que Entidades Aprobadas les otorguen un préstamo para la adquisición de una solución habitacional dentro de los términos de este Programa. La mediana de ingreso mensual antes mencionada será objeto de actualización periódica por las Partes, utilizando el método desarrollado por la A.I.D. para tales propósitos.

Refers to the families whose incomes are below the estimated gross monthly median income as of June, 1986, of Quetzales 630 for the Guatemala City Metropolitan area and Quetzales 550 for the other areas, thereby, qualifying for a loan from Approved Institutions to purchase a Shelter Solution under the Program. The median income levels set forth above will be revised periodically by the Parties, using the methodology developed by A.I.D. for such purposes.

C. Soluciones Habitacionales

Se refiere al diseño habitacional mínimo, construído y vendido por promotores y financiado por una Entidad Aprobada a un precio de venta que esté al alcance de las Familias Elegibles tomando en consideración enganches, pagos mensuales en relación al ingreso familiar de hasta el porcentaje de acuerdo con criterios seguros de su capacidad de pago, y una tasa de interés que refleje el costo de recursos.

D. Hipotecas Elegibles

Se refiere a la Hipoteca Elegible y Asegurada por una Familia Elegible con una Entidad Aprobada creando un primer gravamen sobre el terreno y el mejoramiento (solución habitacional) a cambio del préstamo otorgado por la Entidad Aprobada para permitir que la Familia Elegible adquiera una Solución Habitacional dentro de los términos de este Programa. Los términos y condiciones financieros de estas hipotecas se detallan en el inciso C, arriba mencionado.

E. Entidades Aprobadas

Se refiere a aquellas Entidades Aprobadas por el FHA como elegibles para recibir protección de seguros de hipotecas bajo los términos del reglamento del FHA y que son elegibles para negociar con el BG.

F. Seguro de Hipoteca

Se refiere al Seguro de Hipoteca emitido por el FIA a una Entidad Aprobada para la protección de dicha Entidad contra el riesgo de

C. Shelter Solutions

Refers to the minimum house design, built and sold by Promoters and financed by an Approved Institution with a sales price affordable by an Eligible Family taking into account downpayments, monthly payments in relation to family income of up to that percent consistent with sound credit practices, and an interest rate that reflects the cost of resources.

D. "Eligible Mortgage" or "Eligible Insured Mortgage"

Refers to the mortgage executed by an Eligible Family with an Approved Institution creating a first lien on the land and improvement (Shelter Solution) in exchange for a loan made by the Approved Institution to allow an Eligible Family to buy a Shelter Solution under the Program. The financial terms and conditions of such Mortgages are set forth in I.C., above.

E. Approved Institutions

Refers to those finance institutions approved by FHA as eligible to receive Mortgage Insurance protection under the FHA law and regulations and which are eligible to deal with the BG.

F. Mortgage Insurance

Refers to the Mortgage Insurance issued by FIA to an Approved Institution for the protection of such Institution against the risk of

incumplimiento por parte de una Familia Elegible. Este Seguro de Hipoteca deberá emitirse previo a la presentación a A.I.D. de las Hipotecas Elegibles para justificar la garantía de los desembolsos dentro del Préstamo bajo los términos de este Programa.

II. CONSIDERACIONES TECNICAS

A. Tipo de Solución Habitacional

Los recursos del Programa se utilizarán para proporcionar hasta por un 95% de financiamiento hipotecario para el desarrollo de nuevas Soluciones Habitacionales para las Familias Elegibles tal como se describe más adelante. Se estima que 3,800 Soluciones Habitacionales serán financiadas de conformidad con los lineamientos siguientes:

B. Aspectos Financieros

Los recursos que proporcionará este Programa consistirán en un Préstamo de Garantía Hipotecaria por la suma de hasta \$10 millones de dólares y su equivalente en Quetzales. Las Familias Elegibles proporcionarán un enganche de por lo menos un 5%. Las hipotecas elegibles y aseguradas devengarán una tasa racional que refleje el costo de los recursos y se extenderán por un período mínimo de 15 años. La capacidad de pago mensual será establecida por el FHA.

III. ARREGLOS INSTITUCIONALES PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA

El Programa operará de acuerdo con el actual sistema de financiamiento en Guatemala pero orientado hacia el financiamiento y producción de soluciones habitacionales de bajo costo. Este sistema consiste en lo siguiente:

default by an Eligible Family. This Mortgage Insurance must have been issued prior to the presentation to A.I.D. of Eligible Mortgages to justify the guaranty of loan disbursements under the Program.

II. TECHNICAL CONSIDERATIONS

A. Shelter Solution Typology

The resources of the Program will be used to provide up to 95% mortgage financing for the development of the new Shelter Solutions for Eligible Families as described below. An estimated 3,800 Shelter Solutions will be financed according to the following guidelines:

B. Financial Aspects

The resources to be provided for this Program will consist of an HG loan the sum of up to US\$10 million and the equivalent of the sum of up to US\$10 million in Quetzales. The Eligible Families will provide at least 5% downpayments. Mortgages will bear a rational interest rate that reflects the cost of the resources and will be extended for a minimum of 15 years. The monthly paying capacity will be established by FHA criteria.

III. INSTITUTIONAL ARRANGEMENTS FOR PROGRAM DEVELOPMENT

The Program will operate in accordance with the prevailing private sector shelter delivery system in Guatemala; but oriented to finance and production of low cost shelter. That system consists of the following:

A. Banco de Guatemala

El BG con los recursos del Préstamo, proporcionará los desembolsos para el financiamiento a largo plazo mediante la compra de bonos bancarios garantizados con cédulas Hipotecarias Elegibles y Aseguradas por el FHA.

B. FHA

El Banco de Guatemala velará porque el FHA, de acuerdo a su ley orgánica y sus propias normas, establezca los criterios de tipo de vivienda, normas de diseño, ubicación del proyecto y selección de los beneficiarios; y que apruebe los proyectos, analice las solicitudes de crédito, asegure las hipotecas, e inspeccione las actividades de construcción.

C. Entidades Aprobadas

Estas entidades recibirán los proyectos de los promotores, los presentarán al FHA para solicitar el compromiso de asegurar la hipoteca, podrán proporcionar financiamiento provisional, tramitarán las hipotecas, administrarán los cobros, y recibirán los certificados hipotecarios de parte de los promotores. Además, serán responsables de generar las Hipotecas Elegibles y Aseguradas, que sirva de garantía para la emisión de los bonos que se presentarán al BG para su descuento.

D. Promotores

Estas entidades del sector privado desarrollarán los proyectos, obtendrán financiamiento provisional, promoverán el mercadeo de las Soluciones Habitacionales, ejecutarán los proyectos y descontarán los certificados hipotecarios con las Entidades Aprobadas.

A. Bank of Guatemala

The BG with the Loan resources will provide disbursements for the long-term financing through the purchase of bank bonds back by eligible mortgages.

B. FHA

The BG will see that FHA, in accordance with its law and its own standards, establishes criteria, and elicit the participation of FHA to apply such guidelines in terms of solution type, design standards, project locations and beneficiary selection, as well as approve of projects, analysis of credit applications, insure mortgages, and inspect construction activities.

C. Approved Institutions

They will receive projects from Promotores, request insurance commitments, provide interim financing, process mortgages, administer collections, and transfer mortgage certificates. They will be responsible for generating the Eligible Insured Mortgages that the BG will present to justify disbursements of the Loan.

D. Promoters

These private sector entities shall develop projects, obtain interim financing, market the Shelter Solutions, execute projects and discount mortgage certificates with Approved Institutions.

IV. COOPERACION TECNICA

La A.I.D. contratará y asignará un asesor en asuntos habitacionales para trabajar con las instituciones guatemaltecas que participen en el Programa así como con otras instituciones (públicas y privadas) relacionadas con el sector habitacional.

Además la A.I.D. contratará expertos de corto plazo para desarrollar las actividades especializadas del programa relacionadas con: (1) nuevas normas de urbanización e infraestructura, y lineamientos ambientales que serán utilizados por el FHA y otras instituciones en la aprobación de los proyectos; (2) movilización de ahorros e instrumento financiero para mantener el flujo de los recursos; (3) desarrollo de técnicas y criterios de autorización de créditos; y (4) otras actividades de conformidad con lo convenido con el Banco de Guatemala.

IV. TECHNICAL COOPERATION

A.I.D. will contract and designate a housing advisor to work with the Guatemalan institutions participating in the Program as well as other institutions (public and private) related to the shelter sector.

In addition, experts may be contracted by A.I.D. for specialized activities on a short-term basis to assist the Program with respect to (1) new housing, urbanization and infrastructure standards, and environmental guidelines to be used by FHA and other agencies in approving projects; (2) savings mobilization and financial instruments to sustain the flow of resources; (3) developing credit approval techniques and criteria; and (4) other activities agreed upon with the Bank of Guatemala.

ANEXO "B"

SOLICITUD DE DESEMBOLSO Y
CERTIFICADO

El Banco de Guatemala ("BG"), por este medio certifica a la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional ("A.I.D.") dentro del Convenio de Ejecución de fecha _____ que:

1. Se solicita que se desembolse al BG la suma de US\$ _____ del Préstamo de Garantía de A.I.D. (HG).
2. El BG está totalmente de acuerdo con todos los términos y condiciones estipulados en el Convenio de Préstamo con el Inversionista de fecha _____ y en el Convenio de Ejecución.
3. Los Documentos Suplementarios I y II aquí adjuntos, son para el propósito de justificar el desembolso solicitado, han sido llenados a cabalidad y reflejan exactamente los hechos existentes a la fecha de esta Solicitud de Desembolso y Certificado.
4. La tasa de cambio utilizada en la preparación de esta Solicitud de Desembolso es de _____ al _____.

ANNEX "B"

REQUEST FOR DISBURSEMENT AND
CERTIFICATE

The Banco de Guatemala ("BG"), hereby certifies to the United States Agency for International Development ("A.I.D.") under the Implementation Agreement dated as of _____ that:

1. \$US. _____ from the A.I.D. Guarantied Loan (HG), is requested for disbursement to the BG.
2. The BG is in full compliance with all the terms and conditions of the Loan Agreement dated _____ and the Implementation Agreement.
3. The Schedules attached hereto for purposes of justifying the requested disbursement have been completed accurately and fully reflect the facts existing as of the date of this request for Disbursement and Certificate.
4. The rate of exchange used in preparation of this Request for Disbursement is _____ as of _____.

BANCO DE GUATEMALA

Por: _____

Título: _____

Fecha: _____

Adjuntos: Documentos Suplementarios I y II.

ANEXO "B"/ANNEX "B"
Suplemento I/Schedule I

BG:
(BG)

No. de Programa:
(Program No.)

No. de Desembolso Solicitado:
(Requested Disbursement No.)

Fecha:
(Date)

UTILIZACION DE FONDOS Y LIQUIDACION DE ANTICIPOS
(Utilization of Funds and Liquidation of Advances)

Total de fondos desembolsados al BG hasta la fecha
del último certificado \$ _____
(Total amount disbursed to BG as of last
certificate)

Total de fondos en hipotecas elegibles presentadas
para este desembolso (80% del total de la Columna 2,
Documento Suplementario II) \$ _____
(Total Amount in eligible mortgages submitted for
this disbursement (80% of the total of Column 2,
Schedule II)

Total de fondos desembolsados incluyendo este
desembolso \$ _____
(Total Amount disbursed including this disbursement)

ANEXO "B"/ANNEX "B"
Suplemento I/Schedule I

EG:
(EG)

No. de Programa:
(Program No.)

No. de Desembolso Solicitado:
(Requested Disbursement No.)

Fecha:
(Date)

SOLICITUD DE RECURSOS DEL PROGRAMA (HG y GdeG)
(Application of Program Resources (HG and GOG))

	Este Período		Totales Acumulados	
	(This Period)		(Cumulative Totals)	
	1	2	3	4
	Nb. de Hipotecas	Valor de Hipotecas	Nb. de Hipotecas	Valor de Hipotecas
Institución Financiera (Financial Institution)	(Nb. of Mortgages)	(Amount of Mortgages)	(Nb. of Mortgages)	(Amount of Mortgages)
Nombre del Banco/ Proyecto (Bank Name/ Project)	Ciudad de Guatemala (Guatemala City)	Otras Areas Urbanas (Other Urban Areas)	Ciudad de Guatemala (Guatemala City)	Otras Areas Urbanas (Other Urban Areas)
A. Unidad Básica Grande (Large Core Unit)	(1)	(2)	(3)	(4)
B. Unidad Básica Pequeña (Small Core Unit)				
C. Piso/Techo (Floor/Roof Unit)				
D. Total (Total)				

ANEXO "B"/ANNEX "B"
Suplemento II/Schedule II

Niveles de Ingreso:

Describese aquí el rango de los niveles de ingresos por debajo de la mediana para las diferentes hipotecas elegibles (por ejemplo, entre el 10o. y 25o percentil 50 hipotecas).

(Describe here the range of income levels below the median for the different eligible mortgages (for instance, between the 10th. - 25th. percentiles, 50 mortgages.)

Distribución de ingresos por debajo de la mediana utilizada para este certificado.

(Income distribution below the median used of this certificate.)