

CONTRATO DE PRESTAMO CELEBRADO ENTRE EL BANCO CENTROAMERICANO DE INTEGRACION ECONOMICA (BCIE) Y EL BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA, POR TREINTA MILLONES DE DOLARES
US\$ 30,000,000.00

CONSTE POR MEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO, que en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, a los veintidos días del mes de junio de mil novecientos setenta y nueve; DE UNA PARTE: EL BANCO CENTROAMERICANO DE INTEGRACION ECONOMICA, persona jurídica de carácter internacional, con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, Distrito Central, República de Honduras, creado en virtud del Convenio Constitutivo suscrito en la ciudad de Managua, D.N., República de Nicaragua, por los Gobiernos de las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras y Nicaragua, el día trece de diciembre de mil novecientos sesenta, al que posteriormente se adhirió el Gobierno de la República de Costa Rica y el que en este documento será llamado en adelante "el Banco"; Y DE OTRA PARTE: EL BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA (BANVI), con domicilio en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, que en este documento será llamado también "el Prestatario".

AMBAS PARTES, debidamente autorizadas para este acto han convenido en celebrar y al efecto celebran el presente Contrato en los términos, pactos, condiciones y estipulaciones siguientes:

ARTICULO I

MONTO DEL PRESTAMO Y DESTINO

Sección uno punto uno (1.1). - Monto y Moneda: El Banco, de acuerdo con Resolución de su Directorio número DI quin diecinueve diagonal setenta y ocho (DI-19/78) de fecha veintuno de febrero de mil novecientos setenta y cinco, tal como quedó modificada, por este acto concede al Prestatario un préstamo hasta por la cantidad de TREINTA MILLONES DE DOLARES (US\$30,000,000.00) moneda de los Estados Unidos de América, para el financiamiento que se indica en la Sección uno punto dos (1.2) de este Contrato.

Sección uno punto dos (1.2). - Destino: Los fondos provenientes de este préstamo serán usados única y exclusivamente por el Prestatario para financiar, de acuerdo con las políticas generales del Programa de Vivienda que le sean aplicables y a las políticas o normas que se establezcan por el Banco para este caso, los siguientes proyectos:



CONTRATO DE PRESTAMO CELEBRADO ENTRE EL BANCO CENTROAMERICANO DE INTEGRACION ECONOMICA (BCIE) Y EL BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA, POR TREINTA MILLONES DE DOLARES
US\$ 30.000.000.00

CONSTE POR MEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO, que en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, a los veintidos días del mes de junio de mil novecientos setenta y nueve; DE UNA PARTE: EL BANCO CENTROAMERICANO DE INTEGRACION ECONOMICA, persona jurídica de carácter internacional, con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, Distrito Central, República de Honduras, creado en virtud del Convenio Constitutivo suscrito en la ciudad de Managua, D.N., República de Nicaragua, por los Gobiernos de las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras y Nicaragua, el día trece de diciembre de mil novecientos sesenta, al que posteriormente se adhirió el Gobierno de la República de Costa Rica y el que en este documento será llamado en adelante "el Banco"; Y DE OTRA PARTE: EL BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA (BANVI), con domicilio en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, que en este documento será llamado también "el Prestatario".

AMBAS PARTES, debidamente autorizadas para este acto han convenido en celebrar y al efecto celebran el presente Contrato en los términos, pactos, condiciones y estipulaciones siguientes:

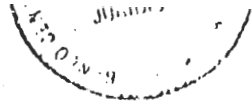
ARTICULO I

MONTO DEL PRESTAMO Y DESTINO

Sección uno punto uno (1.1). - Monto y Moneda: El Banco, de acuerdo con Resolución de su Directorio número DI quón diecinueve diagonal setenta y ocho (DI-19/78) de fecha veintiuno de febrero de mil novecientos setenta y nueve, tal como quedó modificada, por este acto concede al Prestatario un préstamo hasta por la cantidad de TREINTA MILLONES DE DOLARES (US\$30.000.000.00) moneda de los Estados Unidos de América, para el financiamiento que se indica en la Sección uno punto dos (1.2) de este Contrato.

Sección uno punto dos (1.2). - Destino: Los fondos provenientes de este préstamo serán usados única y exclusivamente por el Prestatario para financiar, de acuerdo con las políticas generales del Programa de Vivienda que le sean aplicables y a las políticas o normas que se establezcan por el Banco para este caso, los siguientes proyectos:





- a) la urbanización de los terrenos y construcción de las unidades habitacionales en conjuntos de apartamentos en condominio, declarados previamente elegibles por el Banco.
- b) Proyectos de vivienda a cooperativas o grupos cooperativos debidamente constituidos y reconocidos, declarados previamente elegibles por el Banco.
- c) Préstamos individuales para construcción de vivienda en lote propio o reparación y/o ampliación de viviendas ya existentes, declarados previamente elegibles por el Banco.

ARTICULO II

INTERESES, CARGOS POR MORA Y PLAZO

Sección dos punto uno (2.1). - Intereses: El Prestatario reconoce y pagará al Banco, intereses a razón del nueve por ciento (9%) anual. Los intereses se calcularán sobre los saldos deudores y serán pagados trimestralmente al finalizar cada trimestre natural, en dólares de los Estados Unidos de América.

Sección dos punto dos (2.2). - Cargos por Mora: Si el Prestatario incurriere en mora, de acuerdo a lo establecido en la Sección siete punto tres (7.3) de este Contrato, pagará al Banco en concepto de intereses moratorios el uno por ciento (1%) mensual sobre el valor de la amortización a capital no pagado, computada desde la fecha en que ésta debió ser cancelada hasta la fecha de pago.

Sección dos punto tres (2.3). - Plazo: El plazo o término de vencimiento del presente préstamo es de veinte (20) años, contados a partir de esta fecha. No obstante lo anterior, prevalecerá el plazo establecido en los pagarés que emita el Prestatario y avale el Banco de Guatemala, siempre que dicho plazo no exceda de los veinte años contados a partir de la fecha de este contrato.

ARTICULO III

DESEMBOLSOS

Sección tres punto uno (3.1). - A solicitud del Prestatario, el Banco desembolsará los fondos del presente préstamo, total o parcialmente, de acuerdo con el calendario de desembolsos aprobado por el Banco y contra la presentación de los documentos que justifiquen, a juicio del Banco, que los fondos

serán usados exclusivamente para los fines del préstamo. El calendario de desembolsos aprobado por el Banco, se considerará como parte integrante de este contrato, las solicitudes de desembolso deberán presentarse con anticipación de diez (10) días hábiles, con relación a la fecha estipulada en el Calendario correspondiente.

Sección tres punto dos (3.2). - Para los efectos de la Sección que antecede, el Prestatario deberá presentar al Banco para su aprobación, el calendario de desembolsos del financiamiento, dentro de un plazo máximo de ciento veinte (120) días después de la fecha del presente contrato o antes de solicitar el primer desembolso, lo que suceda primero.

De no cumplirse en el referido plazo la obligación anterior, el Prestatario pagará una comisión de compromiso del uno por ciento (1%) sobre el monto total del préstamo, la cual se computará desde la fecha del vencimiento del plazo hasta la fecha de aprobación por parte del Banco, del calendario de desembolsos.

Sección tres punto tres (3.3). - Previamente al primer desembolso, el Prestatario deberá presentar y cumplir, en forma y fondo satisfactorios al Banco, los documentos y requisitos siguientes:

- a) Una o más opiniones jurídicas, en las cuales se haga constar que el Prestatario ha cumplido con las estipulaciones y disposiciones pertinentes y que el contrato de préstamo ha sido debidamente autorizado, y las obligaciones contenidas en el mismo, constituyen obligaciones válidas y exigibles de conformidad con sus términos, de acuerdo con las leyes de la República de Guatemala;
- b) Evidencia de haber designado una o más personas para que lo representen en todo lo relativo a la ejecución del contrato de préstamo, y que ha remitido al Banco las correspondientes muestras de las firmas autorizadas;
- c) Documentos que contengan los términos, condiciones y alcances de la asistencia técnica permanente no reembolsable que recibirá el Prestatario y/o la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda (FENACOV);
- d) Descripción de los procedimientos para la obtención de los servicios de construcción de las obras civiles pretendidas, y los programas de trabajos respectivos, para la previa aprobación por parte del Banco;
- e) Descripción de los procedimientos para la selección y contratación de la firma consultora o consultor individual para la supervisión de la construcción de las obras civiles a realizarse, para la previa aprobación del Banco. Asimismo, copia del proyecto de contrato a ser firmado;

hasta adjudicar
Falt. A/D
parte de...
aprobada...
por...

Los montos que evidencien que las cooperativas dueñas de cada proyecto, están legalmente constituidas.

Sección tres punto ocho (3,8). - Previamente a cada desembolso destinado al financiamiento de apartamentos en condominio, el Prestatario deberá presentar o haber presentado en forma y fondo satisfactorios al Banco, los documentos y los requisitos que a continuación se detallan:

- a) Documentación relativa al otorgamiento de la elegibilidad de cada proyecto, la cual deberá estar aprobada por el Banco previo al inicio de las obras;
- b) Documentación que evidencie que cada proyecto cuenta con todas las aprobaciones requeridas por la legislación de la República de Guatemala, y
- c) Proyectos de contratos relativos a la construcción y supervisión de cada proyecto específico, para la previa aprobación del Banco, además, copia de los contratos una vez firmados.

Sección tres punto nueve (3,9). - Previamente al primer desembolso destinados a préstamos individuales, el Prestatario deberá presentar para la aprobación del banco, la documentación que contenga la descripción del sistema y de los procedimientos a seguirse por parte del Prestatario en la selección, otorgamiento y supervisión de los préstamos individuales a concederse. Asimismo, los préstamos no serán mayores del equivalente a cinco mil dólares (US\$ 5.000.00), ni tampoco serán otorgados a personas o grupos familiares, cuyo ingreso mensual sea mayor del equivalente a doscientos dólares (US\$ 200.00).

Sección tres punto diez (3,10). - El Banco desembolsará el préstamo en dólares de los Estados Unidos de América, reservándose sin embargo, el derecho de entregar al Prestatario monedas centroamericanas que, a su juicio, puedan ser utilizadas convenientemente en la ejecución del proyecto.

Es entendido que, aunque el Banco utilice el derecho de entregar monedas centroamericanas, el desembolso se denominará en dólares de los Estados Unidos de América y la obligación de reintegro lo será asimismo en dólares, con la obligación de pago al Banco en la misma moneda desembolsada, siempre que en esta forma entere el equivalente a los dólares que está obligado a amortizar. Cuando el Prestatario haga uso de esta opción y pague en la moneda centroamericana originalmente recibida, el tipo de cambio que se utilizará será la tasa oficial de venta existente entre la respectiva moneda y el dólar, en la fecha en que se efectúe la correspondiente amortización. En el supuesto de que existieren dos o más tipos legales de venta, la tasa que se utilizará será la que el Banco determine.

Sección tres punto once (3.11). - El Banco se reserva el derecho de dar por cancelados total o parcialmente los saldos no desembolsados del presente préstamo, si el Prestatario no cumpliere con el calendario de desembolsos aprobado por el Banco, o infringiere cualesquiera de las normas o regulaciones establecidas por el Banco para los proyectos, señalados en la Sección uno punto dos (1.2) del presente contrato, o no cumpliere con cualquiera de los acuerdos o estipulaciones de documentos que el Banco hubiere aprobado relacionados con el financiamiento de dichos proyectos.

ARTICULO IV

COMISION DE COMPROMISO Y COMISION DE SERVICIO

Sección cuatro punto uno (4.1). - Comisión de Compromiso: El Prestatario pagará una comisión de compromiso de uno un cuarto por ciento (1-1/4%) anual sobre cada desembolso no efectuado conforme al calendario de desembolsos, siempre que la solicitud no se haya presentado en la oportunidad y con la documentación requerida. Esta comisión se computará desde la fecha en que debió efectuarse el desembolso hasta la fecha en que efectivamente se realice y su cobro se efectuará mediante retención de dicha cantidad del desembolso de que se trate.

Sección cuatro punto dos (4.2). - Comisión de Servicio: Asimismo, el Prestatario pagará una comisión de servicio de uno por ciento (1%) sobre cada desembolso que se efectúe con cargo al financiamiento, cobro que se realizará mediante la retención del monto correspondiente a cada desembolso.

ARTICULO V

AMORTIZACION Y PAGO DE INTERESES

Sección cinco punto uno (5.1). - Cada desembolso será amortizado mediante cuotas trimestrales y consecutivas, que comprenderán capital e intereses.

Sección cinco punto dos (5.2). - La aceptación por el Banco de abonos al préstamo después de su vencimiento, no significará prórroga del término de vencimiento de dichas cuotas de amortización ni del señalado a este préstamo.

Sección cinco punto tres (5.3). - Los pagos que efectúe el Prestatario a cuenta del préstamo se imputarán a intereses moratorios e intereses adeudados y el saldo, si lo hubiere, a las amortizaciones vencidas en el orden de sus vencimientos.

No obstante lo anterior, los pagos que efectuare el Prestatario a cuenta del préstamo para ser aplicados a cargos por servicios bancarios y cualquier otra cantidad adeudada por el Prestatario, que no fueren intereses moratorios, moratorios o principal, se imputarán de conformidad a lo que indique el Prestatario.



ARTICULO VI

GARANTIA

La garantía será del Banco de Guatemala, mediante aval del pagaré o pagarés que emita el Prestatario para cada desembolso.

ARTICULO VII

DISPOSICIONES GENERALES

Sección siete punto uno (7.1). - El Banco, mediante aviso al Prestatario, podrá suspender los desembolsos de este préstamo, si surgiere y mientras subsista alguna de las circunstancias siguientes:

- a) El retraso en el pago de las sumas que el Prestatario adeuda por concepto de principal, intereses o por cualquier otro concepto o cargo, de conformidad con este contrato o cualquier otro contrato celebrado entre el Banco y el Prestatario;
- b) Que el Prestatario deje de cumplir con cualquiera otra de las obligaciones estipuladas en el presente contrato o infringiere las normas o regulaciones establecidas por el Banco para el proyecto objeto de este financiamiento;
- c) Si ocurriere un caso que el Banco declare ser una situación extraordinaria que haga improbable que los propósitos del préstamo se logren, o que el Prestatario pueda cumplir con sus obligaciones, de acuerdo con este contrato;
- d) El retiro o suspensión de la República de Guatemala, como miembro del Banco, cuando a juicio de éste afectare desfavorablemente la ejecución del proyecto o los propósitos del préstamo;
- e) Cualquier situación o circunstancia que surja debido a causas atribuibles al Prestatario, que haga imposible la terminación u operación del proyecto; y
- f) Cualquier modificación sustancial en la naturaleza, patrimonio, fiabilidad y facultades del Prestatario que, a juicio del Banco, afectare desfavorablemente la ejecución del proyecto o los propósitos del préstamo.

Sección siete punto dos (7.2). - Si alguna de las circunstancias previstas en las letras a), b), c) y e) de la Sección anterior, se prolongaren más de treinta (30) días, o si después de la correspondiente notificación, alguna de las circunstancias a que se refieren los literales d) y f) de la Sección anterior, se prolongaren más de sesenta (60) días, el Banco, en cualquier momento, sea antes o después del desembolso total del préstamo, tendrá derecho a declarar vencido y pagadero de inmediato el préstamo o parte de él, con los intereses, comisiones y otros cargos devengados hasta la fecha de pago.

Sección siete punto tres (7.3). - El Prestatario incurrirá en mora por la simple falta de pago en la fecha señalada de una cuota trimestral de las convenidas de capital e intereses.

Sección siete punto cuatro (7.4). - El Prestatario se obliga a someter a la aprobación del Banco, los planos y especificaciones definitivos de los proyectos de viviendas a construirse.

Sección siete punto cinco (7.5). - El presente crédito puede ser cedido por el Banco sin previo aviso al Prestatario.

Sección siete punto seis (7.6). - Para los efectos de este contrato, el Prestatario renuncia a su domicilio y se somete al que elija el Banco.

Sección siete punto siete (7.7). - El Prestatario conviene en que el Banco podrá acogerse a los privilegios y procedimientos especiales establecidos por las leyes del país del Prestatario a favor de los bancos o instituciones de crédito, en lo que fueren aplicables al presente contrato.

Sección siete punto ocho (7.8). - Todo aviso, notificación, solicitud o comunicación que se dirija al Banco de parte del Prestatario y viceversa, en relación con el presente contrato, deberá efectuarse sin excepción alguna por escrito y se considerará como dado, hecho o enviado por una de las partes a la otra cuando se entregue por mensajero, correo, telegrama, cable, radiograma o telex, en las direcciones que se detallan a continuación:

AL BANCO

Dirección Postal:

Banco Centroamericano de
Integración Económica
Apartado Postal No. 772
Tegucigalpa, D.C., Honduras, C.A.

Dirección cablegráfica:

BANCADIE
Tegucigalpa, D.C., Honduras, C.A.

AL PRESTATARIO:

Dirección Postal:

Banco Nacional de la Vivienda
Ciudad de Guatemala
Guatemala, C.A.

Dirección cablegráfica:

BANVI
Guatemala, Guatemala, C.A.

ARTICULO VIII

ARBITRAJE

Cualquier divergencia en la interpretación de este contrato o en la solución de cualquier discrepancia o conflicto que surgiere en relación al mismo, serán resueltos de mutuo acuerdo entre ambas partes. Si las partes no se pusieren de acuerdo, éstas se someten al procedimiento de Arbitraje que figura en el Anexo "A" que se incorpora a este contrato y forma parte integrante del mismo.

ARTICULO IX

OBLIGACIONES VARIAS

Sección nueve punto uno (9.1)..- Además de lo establecido en los artículos anteriores de este contrato, el Prestatario se obliga a lo siguiente:

- a) Permitir y dar las facilidades necesarias al Banco para que éste pueda llevar a cabo inspecciones técnicas y de auditoría en las obras Hechas, en sus libros y registros, cuando así lo estimare conveniente;
- b) Ejecutar los proyectos con diligencia y eficacia, de acuerdo con normas de orden técnico y administrativo aprobadas por el Banco;
- c) Suministrar al Banco, con la periodicidad que éste señale, informes y reportes financieros y de progreso de la obra que éste les solicite;
- d) Colocar y mantener, desde el inicio de los proyectos, de acuerdo con especificaciones del Banco, rótulos y avisos que identifiquen que los proyectos están siendo financiados por el Banco;
- e) Presentar en un plazo no mayor de seis meses después de la firma del préstamo, un estudio preparado por una firma consultora independiente aprobada previamente por el Banco, en el que se evalúe el desempeño administrativo y financiero del Prestatario; y
- f) Presentar evidencias dentro de un plazo no mayor de seis meses, contados a partir de la fecha de presentación del estudio antes referido, de que las recomendaciones derivadas de él, se han implementado.

Sección nueve punto dos (9.2). - El Prestatario se obliga a aportar al Programa de Vivienda a que se refiere este contrato, la suma de Cinco Millones de Quetzales (Q.5.000.000.00).

Sección nueve punto tres (9.3). - El Prestatario se obliga, asimismo, a asegurar y mantener aseguradas las viviendas, a que se refiere el presente contrato, contra incendio, incendio por rayo, terremoto, erupción volcánica e inundaciones, en este último caso de acuerdo a la zona en que estén ubicadas las viviendas. Los seguros serán por los montos que el Banco determine.

Sección nueve punto cuatro (9.4). - Todo pago o cualquier otro acto que de acuerdo con este contrato deba llevarse a cabo en sábado o en día feriado, según la ley, podrá ser válidamente realizado el primer día hábil siguiente, sin que proceda sanción o recargo alguno por esa circunstancia.

Sección nueve punto cinco (9.5). - Además de lo establecido en los artículos anteriores de este contrato, el Prestatario se obliga a lo siguiente:

- a) Administrar directamente las hipotecas o contratos y/o derechos sobre las viviendas financiadas por el Banco;

- b) Mantener o hacer que se mantengan cuentas, registros y documentos relativos a cada hipoteca o contratos y/o derechos sobre las viviendas financiadas por el Banco. Todo lo relativo al mismo, deberá llevarlo el Prestatario en forma independiente a las cuentas, registros y documentos que normalmente lleva en el desarrollo de sus operaciones;
- c) Facilitar al Banco o a la persona que éste designe, medios razonables de Inspección de las viviendas financiadas por el Banco, de sus cuentas, libros y registros en tal forma que permita a éste verificar el cumplimiento de todas las condiciones y requisitos estipulados y aceptados por ambas partes;
- d) A que toda vivienda que se financie en todo o en parte con recursos de este financiamiento, deberán ser objeto de inspección en su proceso de construcción, la que abarcará los lugares conexos y en su caso la urbanización de que se trate; y
- e) Informar o hacer que se informe regularmente al Banco sobre el estado de cuenta de cada hipoteca o contrato y/o derechos sobre las viviendas, en la forma y con los detalles que el propio Banco especifique.

ARTICULO X

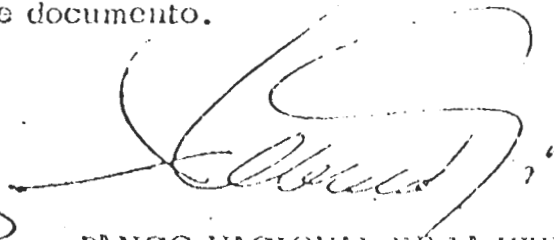
ACEPTACION

Ambas partes, el Banco y el Prestatario, aceptan el presente contrato en lo que a cada una de ellas concierne y lo suscriben en señal de conformidad, en dos ejemplares del mismo tenor e igual fuerza obligatoria, en el lugar y fecha mencionados al principio de este documento.



BANCO CENTROAMERICANO DE
INTEGRACION ECONOMICA

"El Banco"



BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA

"El Prestatario"