

Préstamo No. 39-TF/GU

CONTRATO DE RENEGOCIACION DEL
PRESTAMO No. 39-TF/GU

entre

EL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

en su calidad de

Administrador del Fondo Fiduciario de Progreso Social

y

EL ESTADO DE GUATEMALA y

EL BANCO DE GUATEMALA

27 de abril de 1966

CONTRATO DE RENEGOCIACION DEL PRESTAMO No. 39-TF/GU

CONTRATO celebrado el día 27 de abril de 1966 entre el ESTADO DE GUATEMALA (en adelante denominado "el Estado") y el BANCO DE GUATEMALA (en adelante denominado "el Banco") de una parte, y el BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO actuando en su calidad de Administrador del Fondo Fiduciario de Progreso Social (en adelante denominado "el Administrador") de la otra, conforme a las siguientes cláusulas:

- PRIMERA:** El Estado desde la fecha del presente Contrato, asume todas las obligaciones establecidas a cargo del Banco en el Contrato de Préstamo No. 39-TF/GU celebrado entre el Administrador y el Banco el 1 de octubre de 1962, quedando, en tal virtud, liberado el Banco del cumplimiento de dichas obligaciones, y en consecuencia, los derechos a favor del Banco establecidos en dicho Contrato de Préstamo se transfieren a favor del Estado.
- SEGUNDA:** El Administrador manifiesta expresamente su consentimiento respecto de la asunción de obligaciones y de la transmisión de derechos a que se refiere la anterior cláusula primera, y desde la fecha del presente Contrato el Administrador queda obligado frente al Estado en virtud de dicho Contrato de Préstamo No. 39-TF/GU.
- TERCERA:** El Instituto Nacional de la Vivienda (en adelante denominado "el Instituto") será el Organismo Ejecutor del Programa referido en la Sección 1.02 del antes mencionado Contrato de Préstamo.
- CUARTA:** Es enteramente entendido por las partes (i) que del Préstamo ya ha sido desembolsada la cantidad de ciento un mil cuatrocientos treinta y siete dólares y cuarenta y dos centavos de los Estados Unidos de América (US\$101.437.42) por el Administrador a favor del Banco y que éste ya ha amortizado la suma de un mil cuatrocientos treinta y siete dólares y cuarenta y dos centavos de los Estados Unidos de América (US\$1.437.42); (ii) que la cantidad restante de cien mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$100.000) continúa depositada en el Banco y a la disposición del Estado para que sea utilizada conforme al Contrato de Préstamo referido, y (iii) que el Banco ha pagado al Administrador las cantidades debidas hasta el 1 de abril de 1966 por concepto de comisión de servicio e intereses.

QUINTA: El Estado y el Administrador aceptan las modificaciones a dicho Contrato de Préstamo y sus anexos, implícitas en las disposiciones de las cláusulas anteriores y por ende reconocen que su texto, con las adecuaciones pertinentes, es el siguiente:

Del Contrato:

ARTICULO I

El Préstamo y su Objeto

Sección 1.01. Monto y monedas. Conforme a las estipulaciones del presente Contrato, el Administrador, en su calidad de tal, se compromete a otorgar al Estado y éste acepta, un préstamo con cargo a los recursos del Fondo Fiduciario de Progreso Social, hasta por la suma de cinco millones trescientos mil dólares (US\$5.300.000) en dólares de los Estados Unidos de América, o su equivalente en otras monedas que formen parte del Fondo, de la cual el Estado reconoce que le ha sido ya desembolsada la cantidad de ciento un mil cuatrocientos treinta y siete dólares, con cuarenta y dos centavos de los Estados Unidos de América (US\$101.437.42). Las cantidades desembolsadas y las que se desembolsen en virtud de este Contrato se denominarán en adelante "el Préstamo".

Sección 1.02. Objeto. El Préstamo tendrá por objeto contribuir al financiamiento de un Programa de construcción de viviendas para familias de bajos ingresos (en adelante denominado "el Programa") que se llevará a cabo por intermedio del Instituto Nacional de la Vivienda (en adelante denominado "el Instituto"). Dicho Programa se explica en forma más detallada en el Anexo A, el cual debe tenerse como parte integrante de este Contrato.

Sección 1.03. Monedas para los desembolsos. El Administrador se reserva el derecho de decidir en qué moneda o monedas de las previstas en la Sección 1.01 del Contrato puede efectuar los desembolsos, dando preferencia a la moneda que el Estado deberá utilizar en el pago de bienes y servicios.

ARTICULO II

Amortización, Intereses y Comisión de Servicio

Sección 2.01. Amortización. El Estado deberá amortizar el Préstamo en el plazo de 30 años contados desde el 1 de octubre de 1962, mediante veintisiete (27) cuotas anuales y consecutivas, de las cuales las cuatro (4) primeras serán del equivalente de cincuenta mil dólares (US\$50.000) cada una, las tres (3) siguientes serán del equivalente de cien mil dólares (US\$100.000) cada una y las veinte (20) restantes por el saldo pendiente, serán iguales en su equivalencia en dólares. En cada una de estas últimas cuotas se incluirán las cantidades correspondientes por concepto de capital, comisión de servicio e intereses. La primera de las cuotas deberá pagarse el primero de octubre de 1966.

Sección 2.02. Intereses y comisión de servicio. (a) El Estado se compromete a pagar semestralmente sobre los saldos deudores un interés del 1-1/4% por año, devengable a partir de los respectivos desembolsos.

(b) El Estado, sobre los saldos deudores, debe pagar además, semestralmente, una comisión de servicio del 3/4% por año en dólares, devengable a partir de los respectivos desembolsos.

(c) El total de lo que se adeude por concepto de intereses y comisión de servicio debe liquidarse y pagarse los días 1 de abril y 1 de octubre de cada año, desde el 1 de abril de 1963.

(d) El cálculo de los intereses y de la comisión de servicio correspondientes a un período que no sea un semestre completo se hará con relación al número de días, sobre la base de trescientos sesenta y cinco (365) días por año.

Sección 2.03. Monedas del Préstamo. (a) El Préstamo se denominará proporcionalmente en las respectivas monedas que el Administrador haya desembolsado.

(b) Cuando al establecer el monto de las cantidades desembolsadas fuere necesario computar en dólares los desembolsos efectuados en otras monedas, se estará a la equivalencia que para estos efectos determine razonablemente el Administrador.

(c) Todo pago de amortización e intereses se hará en Quetzales, o a elección del Estado, podrá hacerse en dólares o proporcionalmente en las respectivas monedas desembolsadas, por su equivalencia en dólares.

Sección 2.04. Mantenimiento de valor. (a) Todo desembolso será adeudado por su equivalencia en dólares de los Estados Unidos de América a la fecha en que hubiere sido efectuado. Los intereses y la comisión de servicio se calcularán con base en dicha equivalencia.

(b) Para calcular la equivalencia en dólares de los pagos que se efectúen en Quetzales o en las respectivas monedas desembolsadas, se aplicará el correspondiente tipo de cambio efectivo en la fecha del respectivo vencimiento. En caso de pago atrasado el Administrador podrá a su opción, exigir que se aplique el correspondiente tipo de cambio efectivo en la fecha del vencimiento o en la de pago.

Sección 2.05. Tipo de cambio. (a) Se tendrá como tipo de cambio efectivo del dólar de los Estados Unidos en una fecha determinada, con respecto al Quetzal y a las demás monedas desembolsadas, el tipo de cambio al cual en esa fecha se venda el dólar a compradores que no sean entidades gubernamentales en Guatemala o, en su caso, en el país a que corresponda cada una de las demás monedas desembolsadas, para efectuar las siguientes operaciones: (i) pago por concepto de capital e intereses adeudados; (ii) remesa al exterior de dividendos o de otros ingresos provenientes de inversiones de capital; y, (iii) remesa al exterior de capitales invertidos. Si para estas tres clases de operaciones no hubiere un mismo tipo de cambio, se aplicará el que sea más alto, es decir, el que represente un mayor número de Quetzales o, en su caso, de otras monedas desembolsadas, con relación al dólar.

(b) Si en la fecha en que deba realizarse el pago no pudiere aplicarse la regla antedicha por inexistencia de las operaciones mencionadas, el pago se hará sobre la base del más reciente tipo de cambio efectivo utilizado dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha del vencimiento.

(c) Si aplicando las reglas anteriores no pudiere determinarse el tipo de cambio efectivo o surgieren discrepancias en cuanto a dicha determinación, se estará en estas materias a lo que resuelva razonablemente el Administrador.

(d) Si el Administrador determina que el pago efectuado en Quetzales o, en su caso, en las demás monedas desembolsadas ha sido insuficiente, deberá comunicarlo así al Estado dentro del plazo de treinta (30) días de recibido el pago, y el Estado

deberá cubrir la diferencia dentro del plazo de treinta (30) días de recibido el aviso. Si, por el contrario, la suma recibida resultare superior a la adeudada, el Administrador deberá ponerse de acuerdo con la Estado para hacer la devolución de los fondos sobrantes.

Sección 2.06. Lugar y fecha de los pagos. Todo pago deberá efectuarse en la oficina principal del Administrador en Washington, D. C., a menos que el Administrador designe otro lugar o lugares para este efecto.

Sección 2.07. Pagarés. A solicitud del Administrador, el Estado deberá suscribir y entregar al Administrador, pagarés u otros documentos negociables que representen la obligación de la Estado de amortizar el Préstamo con los intereses y comisión pactados en este Contrato. La forma de dichos documentos será la que el Administrador determine en consulta con el Estado.

Sección 2.08. Imputación de los pagos. Todo pago se imputará primeramente a la comisión e intereses vencidos y el saldo, si lo hubiere, a las amortizaciones vencidas de capital.

Sección 2.09. Pagos anticipados. Previo un aviso dado con cuarenta y cinco (45) días de anticipación a lo menos, el Estado podrá pagar cualquier parte del capital del Préstamo antes de su vencimiento, siempre que no adeude suma alguna por concepto de intereses y de comisión exigibles. El pago anticipado, salvo acuerdo en contrario, se imputará a las cuotas de capital pendientes en orden inverso a su vencimiento.

Sección 2.10. Vencimientos en días feriados. Todo pago o cualquier otro acto que de acuerdo con este Contrato debiera llevarse a cabo en sábado o en día que sea feriado según la ley del lugar en que deba ser hecho se entenderá válidamente efectuado en el primer día hábil que sobrevenga, sin que en tal caso proceda recargo alguno.

ARTICULO III

Condiciones Previas y Otras Normas Relativas a los Desembolsos a efectuarse a partir del 27 de abril de 1966

Sección 3.01. Condiciones previas a los desembolsos. El Administrador no estará obligado a efectuar desembolsos mientras no se hayan cumplido a su satisfacción los siguientes requisitos:

(a) Que el Administrador haya recibido uno o más informes jurídicos en que quede establecido que: (i) el Estado ha cumplido todos los requisitos necesarios de conformidad con la constitución, las leyes y reglamentos de Guatemala para la celebración del presente Contrato; (ii) las obligaciones contraídas por el Estado en este Contrato son válidas y exigibles; (iii) el procedimiento sobre licitaciones públicas a que se refiere la letra (g) de esta Sección se ajusta a las disposiciones legales vigentes en Guatemala. Dichos informes además, deberán evacuar cualquier otra consulta jurídica que el Administrador estime pertinente;

(b) Que el Administrador haya recibido prueba de que la persona o personas que han suscrito este Contrato en nombre del Estado, han actuado con poder o facultad suficiente para hacerlo o, en caso contrario, prueba de que dicho Contrato ha sido válidamente ratificado;

(c) Que el Estado haya designado uno o más funcionarios que puedan representarlo en todos los actos relacionados con la ejecución del presente Contrato y que haya hecho llegar al Administrador ejemplares auténticos de las firmas de dichos representantes;

(d) Que el Estado haya presentado un plan detallado de inversiones con señalamiento de las fuentes de los fondos;

(e) Que el Administrador haya recibido las seguridades de que el Estado proporcionará oportunamente los recursos suficientes para llevar a cabo el Programa, de acuerdo a lo establecido en la Sección 5.08.

(f) Que el Estado por sí o por intermedio del Instituto haya presentado al Administrador un plan de realización del Programa, así como una lista de los materiales y servicios que serán adquiridos con los recursos del Préstamo;

(g) Que se haya presentado el procedimiento que se deberá seguir sobre licitaciones públicas para dar cumplimiento a lo estipulado en el literal (b) de la Sección 5.02 de este Contrato.

Sección 3.02. Condiciones previas a todo desembolso. Todo desembolso estará sujeto al cumplimiento de los siguientes requisitos previos:

(a) Que el Estado haya presentado una solicitud de desembolsos y que, en apoyo de dicha solicitud, presente al Administrador los documentos y demás antecedentes que éste pueda razonablemente haberle requerido. Dicha solicitud y los antecedentes y documentos correspondientes deberán acreditar, a satisfacción del Administrador, el derecho del Estado a retirar la cantidad solicitada y deberán asegurar que dicha cantidad será utilizada exclusivamente para los fines de este Contrato.

(b) Que no haya surgido alguna de las circunstancias descritas en la Sección 4.01.

(c) Que se haya cumplido con lo establecido en la Sección 5.01 (a) respecto de las obras para las cuales se soliciten desembolsos.

Sección 3.03. Desembolsos para asistencia técnica. El Administrador podrá autorizar los desembolsos correspondientes a la asistencia técnica prevista en la Sección 5.05 una vez que éste haya aprobado el plan de operaciones referido en dicha Sección 5.05 y se hayan cumplido los requisitos establecidos en las letras (a), (b), y (c) de la Sección 3.01 y en la Sección 3.02 de este Contrato.

Sección 3.04. Procedimiento de desembolsos. El Administrador podrá efectuar desembolsos por cuenta del Préstamo: (a) girando a favor del Estado las sumas a que tenga derecho conforme al presente Contrato; (b) haciendo pagos por cuenta del Estado y de acuerdo con ella a otras instituciones bancarias; (c) constituyendo o renovando el fondo rotatorio a que se refiere la Sección 3.05 de este Contrato; y, (d) mediante otro método que las partes acuerden por escrito. Cualquier gasto bancario que cobre un tercero con motivo de los desembolsos será por cuenta del Estado. A menos que las partes lo acuerden de otra manera, sólo se harán desembolsos una vez al mes y por sumas no inferiores al equivalente de cien mil dólares (US\$100,000).

Sección 3.05. Fondo rotatorio. Como parte del Préstamo y cumplidos los requisitos previstos en las Secciones 3.01 y 3.02, el Administrador con cargo a las sumas a que se refiere la Sección 1.01, podrá establecer un fondo rotatorio en la cantidad que estime apropiada, que no excederá de US\$530,000, o su equivalente, incluyendo los ciento un mil cuatrocientos treinta y siete dólares y cuarenta y dos centavos (US\$101,437.42) que tal como se expresa en la Sección 1.01 de este Contrato, ya fueron desembolsados, o que al Estado deberá utilizar para financiar

los gastos relacionados con la ejecución del Programa. El Administrador podrá renovar este fondo si el Estado así lo solicita a medida que disminuyan los recursos, y siempre que se cumplan los requisitos de la Sección 3.02. La constitución y renovación del fondo rotatorio se tendrán como desembolsos para todos los efectos del presente Contrato.

Sección 3.06. Gastos en moneda nacional. Para hacer la conversión a Quetzales de las cantidades que se desembolsen en dólares y que se destinen a gastos en moneda local, se utilizará el tipo de cambio efectivo a la fecha del respectivo desembolso, aplicando el procedimiento señalado en la Sección 2.05 de este Contrato.

Sección 3.07. Plazo para solicitar desembolsos. Si antes del 27 de julio de 1966 el Estado no presenta solicitud de desembolso que se ajuste a lo dispuesto en el presente Artículo, el Administrador podrá dejar sin efecto el presente Contrato, comunicando al Estado el aviso correspondiente.

Sección 3.08. Plazo final para desembolsos. La suma a que se refiere la Sección 1.01 podrá ser desembolsada hasta el 1 de octubre de 1967. A menos que las partes acuerden por escrito prorrogar este plazo, el Contrato quedará sin efecto en la parte de dicha suma que no hubiere sido desembolsada dentro de dicho plazo o de su prórroga.

Sección 3.09. Renuncia a parte del Préstamo. El Estado mediante aviso por escrito enviado al Administrador, podrá renunciar su derecho a recibir cualquier parte de la suma indicada en la Sección 1.01 que no haya sido desembolsada antes del recibo del respectivo aviso y siempre que no se encuentre en alguna de las circunstancias previstas en la Sección 4.03.

ARTICULO IV

Incumplimiento de Obligaciones del Estado

Sección 4.01. Suspensión de desembolsos. El Administrador, mediante aviso al Estado, podrá suspender los desembolsos si surge y mientras subsista alguna de las circunstancias siguientes:

(a) El retardo en el pago de las sumas que el Estado adeude por capital, intereses y comisiones o por cualquier otro concepto, según el presente Contrato o cualquier otro contrato celebrado entre el Administrador y el Estado.

(b) El retiro o suspensión del Estado como miembro del Banco.

(c) El incumplimiento por parte del Estado de cualquier obligación estipulada en este Contrato.

(d) La modificación sustancial de la naturaleza, organización, facultades y fines del Instituto que a juicio del Administrador pueda afectar desfavorablemente la eficiente y cabal ejecución del Programa.

Sección 4.02. Vencimiento anticipado. Si alguna de las circunstancias previstas en las letras (a) y (b) de la Sección anterior se prolongare más de treinta (30) días, o si después de la correspondiente notificación las circunstancias previstas en las letras (c) y (d) se prolongaren más de sesenta (60) días, el Administrador tendrá derecho para declarar vencido y pagadero de inmediato el Préstamo o parte de él, y los intereses y comisiones devengados hasta la fecha de pago.

Sección 4.03. Obligaciones no afectadas. No obstante lo dispuesto en las Secciones 4.01 y 4.02, ninguna de las medidas previstas en este Artículo afectará: (a) las cantidades sujetas a la garantía irrevocable de una carta de crédito ordinaria, o (b) las cantidades comprometidas por cuenta de compras contratadas para el Programa con anterioridad a la suspensión, autorizadas por escrito por el Administrador y con respecto a las cuales se hayan colocado previamente órdenes específicas.

Sección 4.04. No renuncia de derechos. El retardo en el ejercicio de los derechos del Administrador acordados en este Artículo, o su omisión, no podrán ser interpretados como una renuncia del Administrador a tales derechos ni como una aceptación de las circunstancias que lo habrían facultado para ejercerlos.

Sección 4.05. Disposiciones no afectadas. La aplicación de las medidas establecidas en este Artículo IV no afectará las demás disposiciones de este Contrato, las cuales quedarán en pleno vigor.

ARTICULO V

Ejecución del Programa

Sección 5.01. Planos y especificaciones. (a) El Estado se compromete a ejecutar el Programa por intermedio del Instituto con la debida diligencia de conformidad con eficientes normas financieras

y de ingeniería, de acuerdo con los planes de inversión, presupuestos, planos y especificaciones satisfactorios al Administrador.

(b) Toda modificación importante en los planes de inversión, presupuesto, planos y especificaciones del Programa, así como todo cambio sustancial en el Contrato o contratos de servicios de ingeniería que se costeen con el Préstamo o en la lista de las adquisiciones, requerirán autorización escrita del Administrador.

El Administrador se obliga a resolver las consultas sobre cambios y otras cuestiones en un plazo no mayor de sesenta (60) días hábiles contados desde el día en que el Administrador reciba la comunicación correspondiente. Si transcurre dicho término y el Administrador no se pronuncia al respecto, el cambio se considerará aprobado.

Sección 5.02. Precios y licitaciones. (a) Los contratos de construcción y de prestación de servicios así como toda compra de bienes para el Programa se harán a un costo razonable que será generalmente el precio más bajo del mercado, tomando en cuenta factores de calidad, eficiencia y otros que sean del caso.

(b) En la adquisición de maquinarias, equipos y otros bienes relacionados con el Programa y en la adjudicación de contratos para la ejecución de obras, cuando el valor de dichas adquisiciones o contratos exceda en cada caso el equivalente de diez mil dólares (US\$10.000) se deberá utilizar el sistema de licitación pública. El procedimiento de las licitaciones deberá sujetarse a las condiciones que el Administrador apruebe teniendo en cuenta las leyes aplicables en Guatemala y los propósitos del Préstamo.

Sección 5.03. Uso de fondos. (a) Sólo podrán utilizarse los fondos del Préstamo para el pago de bienes y servicios procedentes del territorio de los Estados Unidos de América o para la adquisición de bienes o servicios procedentes de Guatemala. Sin embargo, con sujeción a lo dispuesto en la Sección 4.05 del Contrato del Fondo Fiduciario de Progreso Social, el Administrador podrá autorizar la adquisición de bienes producidos en otros países miembros del Banco Interamericano de Desarrollo o la contratación de servicios provenientes de esos países, si considera que dichas operaciones son ventajosas para el Estado.

(b) Cualesquiera bienes o servicios no originarios o provenientes de Guatemala que sea necesario adquirir o contratar para la ejecución del Programa, deberán ser financiados con los recursos

del Préstamo. Este requisito no se aplicará a las adquisiciones de bienes o contrataciones de servicios originarios o provenientes de cualquier otro país miembro del Banco Interamericano de Desarrollo, ni a las compras menores en el mercado local.

(c) El Estado utilizará los bienes adquiridos con el Préstamo sólo para los fines establecidos en este Contrato. En caso que desee disponer de esos bienes para otros fines deberá obtener la previa autorización del Administrador.

Sección 5.04. Transporte de bienes. Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del tonelaje bruto de los equipos, materiales y mercancías cuya compra se financie con fondos derivados de un desembolso en virtud de este Contrato y que deban ser movilizadas por vía marítima, deberá transportarse en barcos mercantes de bandera de los Estados Unidos de América que pertenezcan a compañías privadas, siempre que tales barcos estén disponibles a tarifas que sean justas y razonables para los barcos mercantes que navegan bajo bandera de los Estados Unidos.

Sección 5.05. Asistencia técnica. Con cargo al Préstamo podrá destinarse hasta el equivalente de cien mil dólares (US\$100.000) de la suma comprometida en la Sección 1.01, para cubrir gastos de asistencia técnica de acuerdo con un plan de operaciones que deberá ser acordado entre el Administrador y el Estado antes de los respectivos desembolsos. De dicha suma el Administrador podrá utilizar hasta treinta mil dólares (US\$30.000) o su equivalente para contratar, en consulta con el Instituto, un Ingeniero de proyecto y para cubrir gastos de inspección.

Sección 5.06. Aplicación de los recursos del Préstamo. (a) Los recursos del Préstamo deberán emplearse para cubrir los costos de construcción y rehabilitación de viviendas comprendidas en el Programa e iniciadas con la aprobación previa del Administrador. Sin embargo, la documentación relativa a las viviendas que, de acuerdo a normas técnicas satisfactorias al Administrador, estuvieren ya terminadas o en construcción, deberá ser presentada dentro del plazo de 90 días a partir del 27 de abril de 1966, a fin de que el Administrador efectúe el reembolso en las proporciones que sean del caso.

(b) Los recursos del Préstamo no podrán utilizarse para la adquisición o urbanización de terrenos, para cubrir gastos administrativos o para financiar la construcción de viviendas de alquiler.

(c) El Instituto podrá conceder créditos con cargo a los recursos del Préstamo y deberá cobrar a los beneficiarios, por concepto de interés, comisión, seguro y otros cargos, la tasa anual que el Administrador considere razonable teniendo en cuenta las leyes y reglamentos del Instituto. Los créditos que dentro del Programa conceda el Instituto, con o sin participación de los recursos del Préstamo, no podrán exceder en ningún caso el noventa por ciento (90%) del costo de la respectiva vivienda.

Sección 5.07. Recuperación de los créditos. (a) Las recuperaciones de los créditos concedidos con los recursos del Préstamo que se acumulen en exceso de las cantidades necesarias para el servicio del Préstamo sólo podrán utilizarse para el otorgamiento de nuevos créditos que se ajusten a las normas del presente Contrato.

(b) El Estado se obliga a mantener una activa y estricta política de cobro de los créditos en mora.

Sección 5.08. Recursos adicionales al Préstamo. (a) El Estado se compromete a aportar todos los recursos adicionales al Préstamo, los cuales no podrán ser inferiores al equivalente de cuatro millones trescientos ochenta mil dólares (US\$4.380.000), que se necesiten para la completa ejecución del Programa y para el eficiente mantenimiento de las obras realizadas, de acuerdo con un plan de inversiones que sea satisfactorio al Administrador.

(b) El Estado se compromete a que el Instituto, de acuerdo con un plan de inversiones satisfactorio al Administrador, aportará dentro de un período de 6 años desde la fecha final de los desembolsos, los recursos adicionales que se necesiten para la continuación del Programa, que no serán inferiores al equivalente de un millón doscientos cincuenta mil dólares (US\$1.250.000).

Sección 5.09. Costo de las viviendas. El costo de cada vivienda a construirse por intermedio del Instituto con recursos del Programa, no podrá ser superior al equivalente de tres mil dólares (US\$3.000), incluido el valor del terreno urbanizado. Si surgen circunstancias especiales que así lo justifiquen, el Instituto deberá solicitar la aprobación del Administrador para modificar el límite del costo de la vivienda antes señalado.

Sección 5.10. Plano urbanístico y servicios comunales. El Estado se compromete a que, como parte de la documentación correspondiente a cada proyecto, el Instituto presentará, a satisfacción del Administrador, el plano urbanístico que incluya los servicios comunales necesarios para el funcionamiento correcto de los conjuntos de viviendas y el Estado se compromete a construir estas facilidades y mantener en condiciones adecuadas su servicio en el futuro.

Sección 5.11. Enajenación de viviendas. El Estado se compromete a que las viviendas que se financien con fondos del Préstamo no puedan enajenarse durante la vigencia del presente Contrato, sino en beneficio de familias de bajos ingresos.

Sección 5.12. Estudios especiales. El Estado a través del Instituto deberá adoptar las providencias necesarias, a juicio del Administrador, (i) para estudiar y determinar nuevos métodos de construcción y uso de materiales adecuados a las condiciones locales; (ii) para tomar medidas tendientes a rebajar los costos de construcción de las viviendas.

ARTICULO VI

Registros, Inspecciones e Informes

Sección 6.01. Registros. El Estado se compromete a que el Instituto lleve registros adecuados en que se acrediten las inversiones en el Programa, tanto de los fondos del Préstamo como de los fondos propios que deban aportar para su total ejecución. En dichos registros deberán identificarse los bienes adquiridos, demostrarse el empleo de los mismos en el Programa y quedar constancia del progreso y costo de la obra.

Sección 6.02. Inspecciones. (a) El Estado deberá permitir que los funcionarios, ingenieros y demás expertos que envíe el Administrador inspeccionen en cualquier momento el Programa, los equipos y materiales y revisen los registros y documentos relacionados con dicho Programa que el Administrador estime pertinente conocer.

(b) El Administrador establecerá los procedimientos de control que juzgue necesarios para asegurar el desarrollo satisfactorio del Programa financiado con los recursos del Préstamo.

(c) Los gastos por concepto de inspección se pagarán con cargo al Préstamo, conforme se establece en la Sección 5.05, sin que sea necesaria la solicitud prevista en la Sección 3.02 (a).

Sección 6.03. Informes. (a) El Estado se compromete a que el Instituto presente al Administrador, a satisfacción de éste y en los plazos que se señalan para cada uno de ellos, los informes que se indican a continuación:

- (i) Dentro de los treinta (30) días subsiguientes a cada trimestre calendario, o en otro plazo que las partes acuerden, los informes relativos a la ejecución del Programa conforme a las normas que sobre el particular envíe el Administrador al Estado y al Instituto.
- (ii) Los informes que el Administrador razonablemente solicite respecto a la inversión de las sumas prestadas, la utilización de los bienes adquiridos con dichas sumas y el progreso del Programa.

(b) Los documentos en lo que se refieran a información financiera se presentarán dictaminados por la Contraloría General de Guatemala, según determine su Ley Orgánica, de acuerdo con los requisitos de auditoría que establezca el Administrador, pero en el caso de que ese dictamen de la Contraloría no pudiere realizarse dentro de un plazo prudencial, a juicio del Administrador, los documentos deberán ser dictaminados por auditores independientes satisfactorios al Administrador. El Estado deberá autorizar a la Contraloría o a los auditores, según sea el caso, para que puedan proporcionar directamente al Administrador toda información que éste razonablemente solicite con relación al Programa.

ARTICULO VII

Disposiciones Varias

Sección 7.01. Reglamentos. Dentro del plazo de noventa (90) días a partir del 27 de abril de 1966 deberán presentarse a la aprobación del Administrador los reglamentos del Instituto que prevé su Ley Orgánica.

Sección 7.02. Fecha del Contrato. Para todos los efectos del presente Contrato se tendrá como fecha del mismo el 1 de octubre de 1962.

Sección 7.03. Terminación. El pago total del capital, intereses y comisión dará por terminado este Contrato y, en consecuencia, liquidadas todas las obligaciones y derechos que de él se deriven.

Sección 7.04. Validez. Los derechos y obligaciones establecidos en este Contrato son válidos y exigibles de conformidad con los términos en él convenidos, sin referencia a legislación de país determinado, y en consecuencia, ni el Administrador ni el Estado podrán alegar la invalidez de ninguna de sus disposiciones.

Sección 7.05. Compromiso sobre gravámenes. El Estado y el Instituto, caso de que otorgaren algún gravamen sobre sus bienes o rentas fiscales, como garantía de una deuda externa, constituirán al mismo tiempo un gravamen que garantice al Administrador, en un plano de igualdad y proporcionalmente el cumplimiento de las obligaciones contraídas en este Contrato. La anterior disposición no se aplicará sin embargo: (i) a los gravámenes sobre bienes comprados cuando se constituyen para garantizar el pago del saldo insoluto del precio; y (ii) a los gravámenes pactados en operaciones bancarias para garantizar el pago de obligaciones cuyos vencimientos no sean mayores de un año.

La expresión "bienes o rentas fiscales" se refiere en este Contrato a toda clase de bienes o rentas que pertenezcan al Estado o a cualquiera de sus dependencias que no sean entidades autónomas con patrimonio propio.

Sección 7.06. Compromiso sobre uso de moneda nacional. El Estado conviene en que las cantidades de Quetzales que se paguen al Administrador con ocasión de este Préstamo podrán ser utilizadas por el Administrador o por cualquier persona o entidad que las reciba de él, sin restricción alguna, para efectuar pagos de bienes producidos en el territorio de Guatemala, o de servicios provenientes de ella y que vayan a utilizarse para facilitar el logro de los propósitos del Fondo Fiduciario de Progreso Social en cualquier país hábil para recibir ayuda de dicho Fondo.

Sección 7.07. Publicidad. El Estado se compromete a indicar por sí o por medio del Instituto, en su publicidad relacionada con el Programa, que éste se financia con la cooperación del Banco Interamericano de Desarrollo en su calidad de Administrador del Fondo Fiduciario de Progreso Social y se realiza dentro de los propósitos generales de la Alianza para el Progreso. Además, el Estado y el Instituto colocarán en los lugares donde se ejecuten las obras financiadas por el Préstamo, avisos que señalen con claridad esta información.

Sección 7.08. Comunicaciones. Todo aviso, solicitud o comunicación que las partes deban dirigirse en virtud del presente Contrato se efectuará por escrito y se considerará realizado desde el momento en que el documento correspondiente se entregue al destinatario en la respectiva dirección que enseguida se anota:

Al Administrador:

Dirección postal:

Banco Interamericano de Desarrollo
808 17th Street, N. W.
Washington, D. C. 20577, EE. UU.

Dirección cablegráfica:

INTAMBANC
Washington, D. C., EE. UU.

Al Estado:

Dirección postal:

Ministerio de Economía
Guatemala, Guatemala

Dirección cablegráfica:

MINECONOMIA
Guatemala, Guatemala

ARTICULO VIII

Arbitraje

Sección 8.01. Cláusula compromisoria. Para la solución de toda controversia que se derive del presente Contrato que no se resuelva por acuerdo entre las partes, éstas se someten incondicional e irrevocablemente al procedimiento y fallo del Tribunal de Arbitraje a que se refiere el Anexo B de este Contrato, el cual debe tenerse como parte integrante del mismo.

Del Anexo A:

"ANEXO A"

PROGRAMA DE TRABAJO PARA EL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA - GUATEMALA

EL PROGRAMA

INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA - 5,795 UNIDADES
(En Quetzales Q. 1 = US\$ 1)

Este Programa de viviendas tiene por objeto contribuir al financiamiento de la construcción de aproximadamente 5,795 unidades de bajo costo que se realizarán de acuerdo con los subprogramas y características aquí señaladas, y para adjudicatarios con ingresos mensuales que estén comprendidos entre los límites de Q. 40 y Q.185. Este programa se desarrollará en varias ciudades del país.

Sub-Programas	Nº Viviendas	Costo Unitario promedio	Costo máximo	Costo total subprograma	Aporte BID	%	A P O R T E S L O C A L E S			
							% Institucionales	% Beneficiarios		
A) Construcción directa	4,721 ^{2/}	1.920	3.000	9.065.160	4,339.577	47.9	3.819.067	42.0	906.516	10.0
B) Autoconstrucción	480	1.630	3.000	782.400	427.190	54.6	276.970	35.4	78.240	10.0
C) Propietarios de Lotes - Créditos revisados	100	3.000	3.000	300.000	163.800	54.6	106.200	35.4	30.000	10.0
D) Créditos para rehabilitación de viviendas	345	600	3.000 ^{3/}	207.000	45.540	22.0	31.760	15.4	129.700	2.0
E) Viviendas por tres partes. Pequeños industriales	149	2.752	3.000	410.060	223.893	54.6	145.161	35.4	41.006	10.0
T O T A L E S	5.795 ^{4/}			10.764.620	5.200.000 ^{5/}	48.3	4.379.158	40.7	1.185.462	11.0

1/ El costo unitario de las viviendas se refiere a su costo "total", que incluye: terrenos, accesos, servicios de agua potable, alcantarillados, costo de la construcción, etc. Los créditos que se otorgan a los beneficiarios no podrán exceder en ningún caso del 90% de este costo total.

2/ Parte de estos créditos se podrán dedicar a cooperativas de viviendas, y/o asociaciones de ahorro y préstamo en la ciudad de Guatemala o en ciudades del interior.

De este subprograma hay 561 viviendas terminadas hasta septiembre de 1965.

3/ El costo unitario máximo de las 345 viviendas incluidas en este subprograma de Créditos para Rehabilitación de Viviendas, no podrá ser mayor de Q. 2.740.00, después de utilizar el "crédito máximo" de Q.600 que aquí se establece.

4/ Dentro de estas 5,795 viviendas programadas se podrán construir, previa autorización del BID, hasta 100 viviendas experimentales.

5/ US\$ 100.000 destinados a Asistencia Técnica complementan la suma de US\$ 5,300.000 que equivalen al monto total del préstamo.

Del Anexo B:

"ANEXO B

Arbitraje

Artículo Primero. Composición del Tribunal. El Tribunal de Arbitraje se compondrá de tres miembros, que serán designados en la forma siguiente: uno, por el Administrador; otro, por el Estado; y un tercero, en adelante denominado "el Dirimente", por acuerdo entre las partes, ya directamente, ya por intermedio de los respectivos árbitros. Si las partes no se pusieren de acuerdo con respecto a la persona del Dirimente, éste será designado a petición de cualquiera de las partes por el Secretario General de la Organización de los Estados Americanos. Si una de las partes no designare árbitro, éste será designado por el Dirimente. Si alguno de los árbitros designados o el Dirimente no quisiere o no pudiere actuar o seguir actuando, se procederá a su reemplazo en igual forma que para la designación original. El sucesor tendrá las mismas funciones y atribuciones que el antecesor.

Artículo Segundo. Iniciación del procedimiento. Para someter la controversia al procedimiento de arbitraje la parte reclamante dirigirá a la otra una comunicación escrita exponiendo la naturaleza del reclamo, la satisfacción o reparación que persigue y el nombre del árbitro que designa. La parte que hubiere recibido dicha comunicación, deberá dentro del plazo de quince (15) días comunicar a la parte contraria el nombre de la persona que designe como árbitro. Si dentro del plazo de treinta (30) días contados desde la entrega de la comunicación referida al reclamante, las partes no se hubieren puesto de acuerdo en cuanto a la persona del Dirimente, cualquiera de ellas podrá ocurrir ante el Secretario General de la Organización de los Estados Americanos para que éste proceda a la designación.

Artículo Tercero. Constitución del Tribunal. El Tribunal de Arbitraje se constituirá en Washington, Distrito de Columbia, en la fecha que el Dirimente designe y, constituido, funcionará en las fechas que fije el propio Tribunal.

Artículo Cuarto. Procedimiento. (a) El Tribunal sólo tendrá competencia para conocer de los puntos de la controversia. Adoptará su propio procedimiento y podrá por propia iniciativa designar los peritos que estime necesarios. En todo caso, deberá dar a las partes la oportunidad de presentar exposiciones en audiencia.

(b) El Tribunal fallará en conciencia, basándose en los términos del Contrato y pronunciará su fallo aún en el caso de que alguna de las partes actúe en rebeldía.

(c) El fallo se hará constar por escrito y se adoptará con el voto concurrente de dos de los árbitros por lo menos; deberá dictarse dentro del plazo de sesenta (60) días a partir de la fecha del nombramiento del Dirimente, a menos que el Tribunal determine que por circunstancias especiales e imprevistas debe ampliarse dicho plazo; será notificado a las partes mediante comunicación suscrita cuando menos por dos miembros del Tribunal; deberá cumplirse dentro del plazo de treinta (30) días a partir de la fecha de la notificación; tendrá mérito ejecutivo y no admitirá recurso alguno.

Artículo Quinto. Gastos. Antes de constituirse el Tribunal las partes acordarán la remuneración de los árbitros y de las demás personas que requiera el procedimiento de arbitraje. Si el acuerdo no se produjere oportunamente, el propio Tribunal fijará la compensación que sea razonable según las circunstancias. Cada parte sufragará sus costos en el procedimiento de arbitraje. Los gastos del Tribunal serán sufragados en partes iguales por ambas partes. Toda duda respecto a la división de los gastos o a la forma en que deban pagarse será resuelta sin ulterior recurso por el Tribunal.

Artículo Sexto. Notificaciones. Toda notificación relativa al arbitraje o al fallo será hecha en la forma prevista en el presente Contrato. Las partes renuncian a cualquier otra forma de notificación."

EN SEÑAL DE EXPRESO CONSENTIMIENTO, respecto de lo anteriormente acordado, el Estado, el Banco y el Administrador, actuando cada uno por medio de su representante debidamente autorizado, suscriben el presente Contrato en tres (3) ejemplares de igual tenor en la ciudad de México, Distrito Federal, Estados Unidos Mexicanos, el día 27 de abril de 1966.

REPUBLICA DE GUATEMALA

BANCO DE GUATEMALA

(fdo.) Carlos E. Peralta Méndez
Lic. Carlos Enrique Peralta Méndez
Ministro de Economía

(fdo.) Arturo Pérez Galliano
Arturo Pérez Galliano
Presidente

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

(fdo.) Felipe Herrera

Felipe Herrera
Presidente

COPIA PIEL

México, D.F., 27 de abril de 1966

Señor Licenciado
Carlos Enrique Peralta Méndez
Ministro de Economía de Guatemala

Re: Renegociación del
préstamo No. 39-TF/GU

Señor Ministro:

En relación a la renegociación del Contrato de Préstamo N° 39-TF/GU en el cual el Estado de Guatemala sustituye al Banco de Guatemala en todos los derechos y obligaciones derivadas del mismo, tenemos el agrado de ratificar a usted lo que se ha manifestado personalmente a los señores Julio Lorenzo y Salomé Pinto, en el sentido de que las cantidades señaladas en la Sección 1.01 se desembolsarán en dólares y en quetzales, y que lo dispuesto en la segunda parte de la Sección 5.09 no implica compromiso del Banco de dar su aquiescencia o aprobación.

Para los efectos del aporte a que se refiere la Sección 5.08 (a) se tendrá en cuenta las inversiones realizadas en las viviendas ejecutadas por el ICIV o por el INVI, siempre que las mismas se hubieren realizado de acuerdo con las características técnicas y condiciones económicas previstas en el Contrato anterior y en el Contrato de Renegociación que se firma en esta misma fecha.

De usted con las mayores consideraciones.

Felipe Herrera