

1. Tipo de Fideicomiso: Fideicomiso de Administración
2. Nombre del Fideicomiso:
 - Fideicomiso de Prestación de Servicios de Promoción, Comercialización y Venta sobre Bienes Inmuebles Propiedad del Instituto y de Administración de Cartera Hipotecaria, suscrito entre INJUPEMP y Banco Ficohsa.
3. Monto otorgado a fideicomiso: L 403,394,443.73
4. Ingresos de Recursos Públicos:

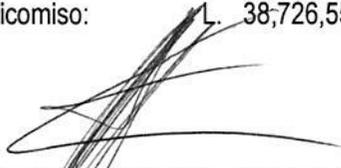
Banco Ficohsa:

CONCEPTO DEL TRASLADO	VALOR NETO PAGADO			TOTAL PAGO	COMISIÓN FICOHSA	TRANSFERENCIA A INJUPEMP
	CAPITAL	INTERESES	MORA			
Recaudación al 31 de Marzo 2023	566,952.81	343,638.22	2,540.11	913,131.14	171,946.12	741,185.02
TOTAL	566,952.81	343,638.22	2,540.11	913,131.14	171,946.12	741,185.02

5. Egresos realizados del mes de Marzo del 2023:

TOTAL	COMISIÓN MARZO 2023
Banco Ficohsa	171,946.12
TOTAL	171,946.12

6. Programa Presupuestario: Programa 12.- Financiamiento de Préstamos e Inversiones en Proyectos
7. Institución responsable: Banco Ficohsa
8. Ejecución del Fideicomiso: L 364,667,886.31 (Capital)
9. Por ejecutar Fideicomiso: L. 38,726,557.42


LIC. EDWARD ALEXANDER ESCOTO MEDINA
DIVISION DE FINANZAS INJUPEMP





BANCO FINANCIERA COMERCIAL HONDUREÑA S.A.
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN - INJUPEMP

CONTROL DE INGRESOS Y TRANSFERENCIAS

(Cifras en Lempiras)

Cuenta No. 01-201-186448 a nombre de INJUPEMP en Banco FICOHSA

CONCEPTO DEL TRASLADO	VALOR NETO PAGADO					NETO RECIBIDO	TRANSFERENCIA A INJUPEMP	COMISIÓN FICOHSA	FECHA TRASLADO
	CAPITAL	INTERESES	MORA	S_VIDA	S_DAÑOS				
Recaudación 1-5 MARZO 2023	48,021.56	60,230.33	428.09	3,863.55	3,423.99	115,967.52	78,543.41	30,136.57	8-Mar-23
Recaudación 6-12 MARZO 2023	191,764.92	64,264.41	815.44	4,898.12	4,195.49	265,938.38	224,671.79	32,172.98	16-Mar-23
Recaudación 13-19 MARZO 2023	75,801.04	68,001.28	468.69	5,042.59	4,359.97	153,673.57	110,246.94	34,024.07	22-Mar-23
Recaudación 20-26 MARZO 2023	78,033.50	64,411.61	505.11	5,028.64	4,294.24	152,273.10	110,719.16	32,231.06	28-Mar-23
Recaudación 27-31 MARZO 2023	173,331.79	86,730.59	322.78	6,583.00	5,437.83	272,405.99	217,003.73	43,381.43	5-Apr-23
TOTAL	666,952.81	343,638.22	2,540.11	25,415.90	21,711.52	960,258.56	741,185.02	171,946.12	



BALANCE GENERAL
1000-CONVENIO-INJUPEMP

Fecha: 04.04.2023

Hora: 15:56:23

Página:1

A MARZO DE 2023

Descripción	Debe	Haber
BALANCE GENERAL FIDEICOMISOS		
1 ACTIVOS		
11 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
113 DEPÓSITOS EN INSTITUC FINANAC NACIONALES		
1131011001 Bco Ficohsa Cta Operativa Extracto Bancario ML	976,375.32	
SUBTOTAL DEPÓSITOS EN INSTITUC FINANAC NAC	976,375.32	
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	976,375.32	
13 PRESTAMOS, DESCUENTOS Y NEGOCIACIONES		
131 PRESTAMOS VIGENTES		
1310100001 Prestamos Vigentes a la vista ML	38,695,752.53	
1311402001 Préstamo por Venta Activos Eventuales ML Vigente	6,355,048.16	
SUBTOTAL PRESTAMOS VIGENTES	45,050,800.69	
139 ESTIM POR DETER ACUM DE PREST DESC Y NEG		
13901 PRESTAMOS VIGENTES		
1390110011 (Reserva para prestamos para vivienda ML Vigentes)		4,702,372.24
SUBTOTAL PRESTAMOS VIGENTES		4,702,372.24
SUBTOTAL EST POR DETER ACUM PREST DESC Y NEG		4,702,372.24
TOTAL PRESTAMOS, DESCUENTOS Y NEGOCIACIONES	40,348,428.45	
14 CUENTAS POR COBRAR		
143 CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR		
1431900001 Otras Cuentas por Cobrar ML	3,538,823.00	
SUBTOTAL CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR	3,538,823.00	
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	3,538,823.00	
TOTAL ACTIVOS	44,863,626.77	
PASIVO Y PATRIMONIO		
2 PASIVO		
23 CUENTAS POR PAGAR		
233 OBLIGACIONES POR ADMINISTRACION		
2330203001 CxP Contratos de Administración ML		172,795.20
OBLIGACIONES POR ADMINISTRACION		172,795.20
237 OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
23702 OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
2370203001 CxP Honorarios Profesionales ML		36,329.97
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		36,329.97
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		36,329.97
SUBTOTAL CUENTAS POR PAGAR		209,125.17
24 ACREEDORES VARIOS		
242 SEGUROS Y FIANZAS POR PAGAR		

A MARZO DE 2023

Descripción	Debe	Haber
2429900001 CxP Otros Contratos de Seguros y Fianzas ML		3,210,155.71
SUBTOTAL SEGUROS Y FIANZAS POR PAGAR		3,210,155.71
243 ACREEDORES DIVERSOS		
2430801001 Otras cuentas por pagar ML		426,720.83
SUBTOTAL ACREEDORES DIVERSOS		426,720.83
SUBTOTAL ACREEDORES VARIOS		3,636,876.54
TOTAL PASIVO		3,846,001.71
3 PATRIMONIO		
31 CAPITAL SOCIAL		
313 CAPITAL ASIGNADO		
3130100001 Capital social asignado ML		45,050,800.69
SUBTOTAL CAPITAL ASIGNADO		45,050,800.69
SUBTOTAL CAPITAL SOCIAL		45,050,800.69
33 EXCEDENTES		
331 EXCEDENTES DE AÑOS ANTERIORES		
3310000001 Utilidades De Años Anteriores ML		
SUBTOTAL EXCEDENTES DE AÑOS ANTERIORES		
332 INSUFICIENCIA DE AÑOS ANTERIORES		
3320000001 (Pérdidas De Años Anteriores) ML	4,188,473.67	
SUBTOTAL INSUFICIENCIA DE AÑOS ANTERIORES	4,188,473.67	
SUBTOTAL EXCEDENTES		155,298.04
TOTAL PATRIMONIO	4,033,175.63	41,017,625.06
TOTAL PASIVO + CAPITAL		44,863,626.77
TOTAL BALANCE GENERAL FIDEICOMISOS		


 Autorizado por _____

A MARZO DE 2023

Descripción	Debe	Haber
ESTADO DE RESULTADOS		
5 INGRESOS		
51 INGRESOS FINANCIEROS		
513 PRESTAMOS, DESCUENTOS Y NEGOCIACIONES		
5130100001 Ing x Int S/Préstamos a La Vista ML	907,825.67	
5130100991 Ing x Int S/Mora ML	32,721.43	
SUBTOTAL PRESTAMOS, DESCUENTOS Y NEGOC	940,547.10	
SUBTOTAL INGRESOS FINANCIEROS	940,547.10	
53 INGRESOS POR OPERAC FINANC DIVERSAS		
532 REVERSIÓN POR DETERIORO DE ACTIVOS FINAN		
5320301001 "prestamos, descuentos y negociaciones hnl"	133,055.38	
SUBTOTAL REVERSIÓN POR DETERIORO DE ACT FINAN	133,055.38	
SUBTOTAL INGRESOS POR OPERAC FINANC DIVERS	133,055.38	
TOTAL INGRESOS	1,073,602.48	
6 GASTOS		
62 GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS		
621 COMISIONES		
6210401001 Gto por comision por Giros Y Transferencias ML		
6210403001 Gtos por Com Fideicomisos y Administraciones ML		466,925.29
SUBTOTAL COMISIONES		466,925.29
SUBTOTAL GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS		466,925.29
63 GASTOS POR OPERACIONES FINANCIERAS DIVERSA		
632 PERD POR ESTIM DETERIORO DE ACTIVOS FINAN		
6320301001 Gasto por Reserva de Prestamos	22,242.67	
SUBTOTAL PERD POR ESTIM DETERIORO ACT FINAN	22,242.67	
SUBTOTAL GTOS OPERACIONES FINANCIERAS DIVERSA	22,242.67	
64 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
648 GASTOS DIVERSOS		
6480202001 Gto Contribución Ley De Seguridad Poblacional ML		
SUBTOTAL GASTOS DIVERSOS		
SUBTOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
6740100451 Gto por Transferencia A Fideicomitente ML		473,621.82
		473,621.82
		473,621.82
TOTAL DE GASTOS		918,304.44

C O N T E N I D O :

Tabla de contenido

I. INTRODUCCIÓN:	2
II. ADMINISTRACIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA:	3
III. LIQUIDACIÓN DEL RECAUDO:	3
IV. SITUACIÓN DE LA MORA:	4
V. COMISIÓN FIDUCIARIA:	4
VI. AJUSTES A CAPITAL EN PRÉSTAMOS:	5
VII. ESTADOS FINANCIEROS:	5
VIII. CORRESPONDENCIA ENVIADA Y RECIBIDA, MARZO 2023:	5
IX. CASOS ESPECIALES PENDIENTES DE RESOLVER:	6
X. GESTIÓN DE COBRANZA EN CARTERA DE PRÉSTAMOS EN MORA Y DE COMERCIALIZACIÓN DE ACTIVOS EVENTUALES, MES DE MARZO DE 2023:	7
XI. INDEMNIZACIONES ATENDIDAS Y EN PROCESO, DURANTE EL MES DE MARZO DEL 2023: 7	
ANEXOS	8

**CONVENIO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE PROMOCIÓN,
COMERCIALIZACIÓN, VENTA Y ADMINISTRACIÓN DE LA CARTERA
HIPOTECARIA DEL INSTITUTO NACIONAL DE JUBILACIONES Y PENSIONES
DE LOS EMPLEADOS PÚBLICOS (INJUPEMP)**

(Del 01 al 31 de MARZO del 2023)

I. INTRODUCCIÓN:

Derivado del Contrato de Promoción, Comercialización y Venta sobre Bienes Inmuebles Propiedad del Instituto Nacional de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados Públicos (INJUPEMP), suscrito entre Banco Financiera Comercial Hondureña, S.A. (Banco FICOHSA) y el INJUPEMP; en atención a las responsabilidades contractualmente adquiridas, de la manera más respetuosa se hace la formal presentación a la Dirección Ejecutiva del Instituto y a su personal Administrativo del presente Informe Mensual de Actividades, el cual corresponde al periodo comprendido desde el **01 al 31 de MARZO de 2023**.

En el referido informe se presentan de manera detallada todas las actividades realizadas por Banco FICOHSA en su condición de Administrador, vinculadas con el manejo de la cartera crediticia sobre los Proyectos Habitacionales: El Carmen (también conocido como Cerro Verde), San Carlos, San Juan, Santa Marta y Villa Olímpica. Se muestra en detalle el total de los ingresos percibidos, desglosando los montos correspondientes a capital, intereses, mora y seguros. También se hace mención a los créditos que han sido objeto de registro como dación en pago durante el período, además de todos aquellos nuevos créditos generados como producto de las re-ventas del mes y algunos casos en donde se otorgan cesiones de derechos por parte de los clientes a terceras personas.

Aunado a lo anterior, se explican las gestiones efectuadas para disminuir los créditos que presentan morosidad en sus saldos, buscando en todo momento que los prestatarios se presenten al Banco para concretar un proceso de normalización de sus créditos y el establecimiento de nuevos planes de pago; en atención a la solicitud manifiesta de la Dirección Ejecutiva del Instituto. Es importante mencionar que, en el contenido de este informe, también se reporta el estado de la recaudación de pagos, acompañado de sus respectivos anexos donde se muestra con detalle toda la información correspondiente al prestatario al que pertenecen dichos pagos.

Se adjunta un informe pormenorizado de los ingresos percibidos en el período, la comisión fiduciaria correspondiente, además del reporte de los saldos totales de la Cartera Administrada con sus respectivos estados de situación financiera a la fecha de presentación del presente informe.

Para finalizar, se presentan una serie de consideraciones relacionadas con la parte administrativa – contable, que para efectos de constancia es importante mencionarlas, con el fin de que exista un respaldo adecuado de las transacciones realizadas por el Administrador. Además, en este apartado se pretende dejar constancia de algunos elementos de importancia en el manejo de la cartera administrada, en especial de algunas reuniones llevadas a cabo entre altos funcionarios del INJUPEMP y Banco FICOHSA.

II. ADMINISTRACIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA:

Banco FICOHSA, en su gestión como administrador de la Cartera Hipotecaria propiedad del INJUPEMP, la cual comenzó desde el 10 de NOVIEMBRE de 2003, a la fecha ha continuado realizando grandes esfuerzos para realizar una gestión administrativa y financiera más eficiente con las cuales les sea posible al Instituto, alcanzar los resultados financieros que le posibiliten contar con un flujo de recursos adecuado para cubrir algunas de sus necesidades financieras; pese a los contratiempos que se han presentado durante este periodo transcurrido.

Es de esta manera que ha sido posible que nuestra Institución, desde que inició relaciones de Administrador de esta Cartera de Préstamos de INJUPEMP, de forma acumulada hasta el **31 de MARZO de 2023**, ha recaudado un monto global de recursos que asciende a la cantidad de **L929,819,390.32** de los cuales han sido trasladados al INJUPEMP un monto acumulado de **L698,983,676.15**.

A. Registro de Reventa de Viviendas: 3 reventas al crédito en proceso de apertura descritas en la siguiente plantilla:

No.	Fecha de Pago	Préstamo Anterior	Prestatario Anterior	Nombre del Proyecto	Bloq	Sect	Caso	Tipo de venta	Nombre comprador	Detalle de la Prima				Monto a Financiar	Tasa	Intereses y capital	Seguro de vida	Seguro de dolo	Total Cuota	GASTOS LEGALES	PRIMA INJUPEMP	Número cuenta	Fecha de Depósito	Valor Depositado
										Valor Reventa	Prima	Gastos cierre	Prima de seguros											
1	6/3/2023	804110900	JEU PEREZ GOMEZ	CERRO VERDE	5	5	4	CREDITO	EDIN RONDIRI SANABRIA	350,000.00	L 35,000.00	L 500.00	L 4,208.75	L 315,000.00	10%	L 3,092.82	L 134.33	L 195.56	L 3,422.72	8,670.00	17,500.00	001-20193708/001-20197311/200007630181	6/3/2023	48,378.75
2	2/3/2022	830120900	LEMPIRA ARTURO GOMEZ ESPAZO Y VIDUILLA PERDOMO ROSERO	SANTA MARTHA	54A	0	2	CREDITO	HAYIN DAYANA GOMEZ ZUNIGA	315,000.00	L 31,500.00	L -	L 3,822.88	L 283,500.00	10%	L 2,735.84	L 121.73	L 176.01	L 3,033.58	8,670.00	15,750.00	001-20193708/001-20197311/200007630181	2/3/2022	43,992.88
3	29/9/2023	803036332	GRASMO MEJIA GOMEZ	SAN JUAN	0-20	0	20	CREDITO	HERNANDEZ RODRIGUEZ	675,000.00	L 67,500.00	L 500.00	L 7,791.89	L 607,500.00	10%	L 5,862.51	L 251.23	L 377.16	L 6,491.00	8,670.00	33,750.00	001-20193708/001-20197311/200007630181	29/9/2023	84,461.88
TOTALES GENERALES										L 1,340,000.00	L 134,000.00	L 1,000.00	L 15,823.51	L 2,056,000.00						26,018.00	67,000.00			176,833.51

B. Registro de Cesiones de Derechos de Préstamos: No se registró Cesión de Derechos.

C. Registro de Refinanciamiento de Créditos (Decreto 61-2007): No hubo registro de Refinanciamientos.

D. Registro de Readecuaciones: No hubo registro de Readecuaciones.

III. LIQUIDACIÓN DEL RECAUDO:

Por concepto de Pagos durante MARZO del 2023:

De acuerdo a los registros contables obtenidos como producto de todo el recaudo recibido durante el mes de marzo de 2023, los pagos por concepto de Capital, Intereses y Mora representan un total de **L913,131.14**. Adicionalmente se recaudaron en concepto de seguros **L47,127.42** con lo que se totaliza una recaudación de **L960,258.56**, del cual se efectuó traslado neto al INJUPEMP de **L741,185.02**.

Con fines ilustrativos, a continuación, se presenta un detalle del movimiento semanal que presenta el flujo de efectivo recibido en concepto de recepción de pagos a préstamos de viviendas:

CONCEPTO DEL TRASLADO	VALOR NETO PAGADO					NETO RECIBIDO	TRANSFERENCIA A INJUPEMP	COMISIÓN FICOHSA	FECHA TRASLADO
	CAPITAL	INTERESES	MORA	S. VIDA	S. DAÑOS				
Recaudación 1-5 MARZO 2023	46,021.56	60,230.33	428.09	3,863.55	3,423.99	115,967.52	76,543.41	30,136.57	8-Mar-23
Recaudación 6-12 MARZO 2023	191,764.92	64,264.41	815.44	4,898.12	4,195.49	265,938.38	224,671.79	32,172.98	16-Mar-23
Recaudación 13-19 MARZO 2023	75,801.04	68,001.28	468.69	5,042.59	4,359.97	153,673.57	110,246.94	34,024.07	22-Mar-23
Recaudación 20-26 MARZO 2023	78,033.50	64,411.61	505.11	5,028.64	4,294.24	152,273.10	110,719.16	32,231.06	28-Mar-23
Recaudación 27-31 MARZO 2023	173,331.79	86,730.59	322.78	6,583.00	5,437.83	272,405.99	217,003.73	43,381.43	5-Apr-23
TOTAL	566,952.81	343,638.22	2,540.11	25,415.90	21,711.52	960,258.56	741,485.02	171,946.12	

IV. SITUACIÓN DE LA MORA:

La mora total de los préstamos al cierre de **marzo del 2023** alcanza los **L5,505,802.97**, monto que representa la suma del saldo capital vencido, más el total de saldo de intereses, mora y seguros de vida y daños.

A continuación, se presenta detalle de mora por proyecto, correspondiente al **mes de marzo**, donde se observa que la colonia Villa Olímpica representa el porcentaje más bajo, y el máximo porcentaje corresponde a la colonia Santa Martha.

Proyecto	No.cuentas	Capital Total	Capital	Intereses	Mora	S/vida	S/daño	Total vencido	Total cartera	% mora
EL CARMEN	179	L 21,160,048.25	L 1,040,363.51	L 670,661.30	L 493,179.07	L 59,307.64	L 47,878.32	L 2,311,389.84	L 22,431,074.58	41.98%
SAN CARLOS	47	L 5,029,638.55	L 236,107.99	L 110,586.44	L 30,165.52	L 13,469.00	L 11,444.59	L 401,773.54	L 5,195,304.10	7.30%
SAN JUAN	27	L 3,581,449.69	L 209,552.25	L 145,044.37	L 21,519.09	L 11,393.80	L 9,773.65	L 397,283.16	L 3,769,180.60	7.22%
SANTA MARTHA	75	L 6,966,106.57	L 802,475.92	L 645,733.26	L 806,190.70	L 60,958.75	L 42,349.01	L 2,357,707.64	L 8,521,338.29	42.82%
VILLA OLIMPICA	9	L 1,963,878.51	L 22,780.56	L 11,822.54	L 23.69	L 1,665.43	L 1,356.57	L 37,648.79	L 1,978,746.74	0.68%
Totales	351	L 38,701,121.57	L 2,311,280.23	L 1,583,847.91	L 1,351,078.07	L 146,794.62	L 112,802.14	L 5,505,802.97	L 41,895,644.31	100%

A continuación, se presenta la distribución por número de cuotas vencidas:

Cuotas vencidas	No. cuentas	Capital Total	Capital	Intereses	Mora	S/vida	S/daño	Total vencido
1 a 3	234	L 26,716,963.36	L 505,581.98	L 147,321.21	L 85.29	L 29,510.79	L 22,353.10	L 704,852.37
4 a 12	80	L 9,546,603.85	L 598,425.45	L 474,749.05	L 5,398.99	L 38,174.62	L 33,312.96	L 1,150,061.07
13 en adelante	23	L 2,437,554.36	L 1,207,272.80	L 961,777.65	L 1,345,593.79	L 79,109.21	L 57,136.08	L 3,650,889.53
Totales	351	L 38,701,121.57	L 2,311,280.23	L 1,583,847.91	L 1,351,078.07	L 146,794.62	L 112,802.14	L 5,505,802.97

V. COMISIÓN FIDUCIARIA:

Según se establece en el "Convenio de Prestación de Servicios de Promoción, Comercialización y Venta sobre Bienes Inmuebles Propiedad del INJUPEMP, y de Administración de Cartera Hipotecaria"; en la cláusula Quinta, con relación a la comisión fiduciaria; a Banco FICOHSA le corresponde un 5% del precio de venta al contado o al crédito y de la recuperación de la mora existente; por lo que considerando lo anterior, durante el mes de **Marzo de 2023**, le corresponde un monto total en concepto de comisión de **L171,946.12**. En el cuadro Anexo a este documento se presenta en forma pormenorizada cada uno de los montos que le corresponden al INJUPEMP por concepto de capital más

intereses de lo recaudado, y el monto correspondiente a Banco FICOHSA por el cobro de la comisión fiduciaria.

VI. AJUSTES A CAPITAL EN PRÉSTAMOS:

Durante el mes de **marzo de 2023**, no se efectuaron ajustes a Capital de préstamos.

VII. ESTADOS FINANCIEROS:

Además de las actividades antes expuestas, Banco FICOHSA dando cumplimiento a lo establecido en el "*Convenio de Prestación de Servicios de Promoción, Comercialización y Venta sobre Bienes Inmuebles Propiedad del INJUPEMP, y de Administración de Cartera Hipotecaria*", donde se especifica que remitirá un Informe Mensual del estado de la comercialización, adjunto al presente documento, en el Anexo No.1 remite los Estados Financieros de la Cartera Hipotecaria, para lo cual se detalla la situación financiera de la Cartera al cierre del **31 marzo de 2023**.

VIII. CORRESPONDENCIA ENVIADA Y RECIBIDA, marzo 2023:

Durante marzo se circularon los siguientes oficios:

Por parte de INJUPEMP: No se recibieron oficios.

Por parte de FICOHSA:

Se envió el oficio FI-029-2023.

Correspondencia pendiente de recibir respuesta e instrucciones por parte de INJUPEMP es la siguiente:

- 1. Actualización y/o estatus de la Investigación Registral en libros a folio personal de 2,886 inmuebles** cedidos a la Cartera Administrada, de acuerdo a lo solicitado el noviembre de 2019, en respuesta a Oficio 1155-2019-DF.
- 2. Actualización y/o estatus sobre la incorporación de Activo** al Convenio de Prestación de Servicios de Promoción, Comercialización y Venta sobre el Bien Inmueble ubicado en Santa Martha, Bloque 49, Lote 01, mediante nota enviada el 17-12-2019 para venta a Iglesia Católica.
 - *Firma y envío del acuerdo original.*
 - *Copia de la constancia de avalúo catastral, la cual gestionaría colaborador delegado por Injupemp en SPS.*
- 3. Respuesta a Oficio FI-187-2021**, referente a la reconsideración a resolución No.193-2021 de fecha 22 de abril del 2021, dada por el reclamo de reventa de inmueble de la

Cartera Administrada de BANPAIS en Residencial Santa Martha, Bloque 53, Lote 12.

4. **Respuesta a Oficio 338-2021**, referente al envío de constancias de saldos firmada por el Instituto para realizar un proceso judicial por la vía de la Ejecución Forzosa Hipotecaria de los siguientes inmuebles:
- Residencial SAN JUAN, Bloque 24, Casa 12 con derechos a favor de WILFREDO PINEDA CARBAJAL.
 - Residencial Cerro Verde, Bloque 03, Zona 09, Lote 31 con derechos a favor de JORGE ALEXANDER PAZ
 - Residencial Cerro Verde, Zona 1, Bloque 3, Lote 04 con derechos a favor de RUCLI ISABETH LÓPEZ HERNÁNDEZ.

IX. CASOS ESPECIALES PENDIENTES DE RESOLVER:

1. Reclamo de los Señores JOSE ALLAN CASTRO FAJARDO (cliente de la cartera que maneja Banco del País) y ORLEN GUSTAVO DÍAZ BANEGAS (cliente de la cartera que maneja Banco FICOHSA), sobre la compraventa de un inmueble ubicado en Residencial Santa Martha, Bloque 53, Lote 12. Se requiere autorización por parte del INJUPEMP para que Banco FICOHSA proceda a extender finiquito al Titular que ORLEN GUSTAVO DÍAZ BANEGAS quien ha cancelado la obligación y pueda iniciar el trámite de escrituración, informado mediante **Oficios: FI-083-2021** de fecha 8 de marzo del 2021 y **FI-187-2021** de fecha 16 de junio del 2021.
2. Reclamos de clientes para la liberación de sus inmuebles, que están siendo atendidos por la Abogada Karen Arita y que a continuación se detallan:
 - JOSÉ RAMÓN SALGADO CASTRO por liberación del inmueble ubicado en Residencial San Juan, Bloque 24, Lote 12, referente al préstamo número 829090331. Se requiere por parte del INJUPEMP facilitar constancia de saldos solicitada para continuar con el trámite judicial, informado mediante **Oficio FI-338-2021** de fecha 11 de octubre del 2021.
 - VICTORIA LETICIA BARAHONA LÓPEZ por liberación del inmueble ubicado en Residencial Cerro Verde, Bloque 03, Zona 09, Lote 31, referente al préstamo número 813089905. Se requiere por parte del INJUPEMP facilitar constancia de saldos solicitada para continuar con el trámite judicial, informado mediante **Oficio FI-338-2021** de fecha 11 de octubre del 2021.
 - ISIS JANNETHE ROMERO ALAS por liberación del inmueble ubicado en Residencial Cerro Verde, Bloque 03, Zona 01, Lote 04, referente al préstamo número 830060601. Se requiere por parte del INJUPEMP facilitar constancia de saldos solicitada para continuar con el trámite judicial, informado mediante **Oficio FI-338-2021** de fecha 11 de octubre del 2021.

X. GESTIÓN DE COBRANZA EN CARTERA DE PRÉSTAMOS EN MORA Y DE COMERCIALIZACIÓN DE ACTIVOS EVENTUALES, MES DE MARZO DE 2023:

Además de las actividades antes expuestas, Banco FICOHSA dando cumplimiento a lo establecido en el "*Convenio de Prestación de Servicios de Promoción, Comercialización y Venta sobre Bienes Inmuebles Propiedad del INJUPEMP, y de Administración de Cartera Hipotecaria*", donde se especifica que como obligaciones del Fiduciario, efectuar la gestión cobro a los préstamos que han caído en mora y la comercialización de los Activos Eventuales, se adjunta al presente documento, en el Anexo No.1, los siguientes informes:

- Informe de la Gestión de Cobranza de la cartera en mora durante marzo de 2023.
- Detalle de la Gestión Extrajudicial realizada a la cartera en mora durante marzo de 2023.
- Detalle de la Gestión Judicial realizada a la cartera en mora durante marzo de 2023.
- Informe de la Gestión de Comercialización de los Activos Eventuales, marzo de 2023.
- Detalle del estatus de los Activos Eventuales al cierre de marzo de 2023.

XI. INDEMNIZACIONES ATENDIDAS Y EN PROCESO, DURANTE EL MES DE MARZO DEL 2023:

No se recibieron reclamos.

Reclamo Histórico:

El día 19 de enero del 2023, recibí un reclamo por seguro de vida de la señora María Isabel Salazar Cisneros con número de préstamo 829049907 dicho crédito corresponde a la residencial San Carlos Bloque 43, Lote 30, la señora falleció en fecha 25 de agosto del 2001, el reclamante menciona que se abocaron a banco capital para hacer el reclamo correspondiente sin embargo no presenta documento respaldo. La resolución que nos dieron por parte de la aseguradora fue la siguiente:

Le comento que la póliza de INJUPEMP se encuentra vigente con Ficohsa Seguros desde el 2003. Por lo que el reclamo no procede (08/02/2003), adicional el tiempo estipulado para la presentación de reclamos ya venció.



**INFORME DE ACTIVIDADES
CARTERA HIPOTECARIA SOBRE BIENES INMUEBLES DE
PROYECTOS PROPIEDAD DEL INJUPEMP**



Se ha escalado el caso con la comisión liquidadora de Banco Capital, de momento no hemos recibido respuesta al caso.

ANEXOS

1431-8073

(1)

ESCRITURA DE LA PROPIEDAD
DE Presentada a las
de hoy, fecha 25 FEB 2003
del Diario Inmobiliario.
LUGAR



REPUBLICA DE HONDURAS
DE LA PROPIEDAD
Presentada a las 10 horas y 00 minutos
de hoy, fecha 25 FEB 2003
del Diario Inmobiliario.
LUGAR Y FECHA
25 FEB 2003



TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA

No. 01

De: **CONVENIO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE
PROMOCION, COMERCIALIZACION, VENTA Y
ADMINISTRACION DE LA CARTERA HIPOTECARIA**

Otorgada por: **El Abogado DAVID ANTONIO MENDOZA
LUPHAC, en su condición de Director Ejecutivo y
Representante Legal del Luphac.**

A favor de: **BANCO BICOMSA, por intermedio de su
Gerente General Licenciado JAVIER EDUARDO
ATAJA PARAJ.**

AUTORIZADA POR EL NOTARIO
**TITO ANIBAL MALDONADO ZELAYA
BUFETE MALDONADO Y ASOCIADOS
TECUCIGALPA, MDC.**
NUEVE DE ENERO DEL 2003



SEGUNDA CLASE
CINCUENTA CENTAVOS
2000 - 2003



Nº 1549703

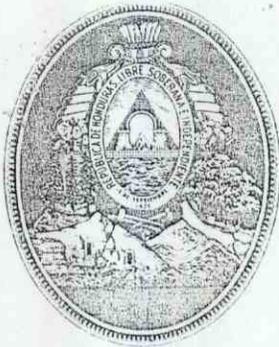
TESTIMONIO

1
2 **INSTRUMENTO NUMERO UNO (01).**- En la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del
3 Distrito Central de Francisco Morazán, a los nueve días del mes de Enero del Dos Mil
4 Tres. Ante Mi, **TITO ANIBAL MALDONADO ZELAYA**, Notario de este domicilio,
5 miembro inscrito en el Colegio de Abogado de Honduras bajo el numero 01345;
6 Comparece de una parte el señor **DAVID ANTONIO MENDOZA LUPIAC**, mayor de
7 edad, casado, Hondureño Abogado y Notario, de este domicilio, quien acciona en su
8 condición de Director Ejecutivo y Representante Legal del **INSTITUTO NACIONAL**
9 **DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE LOS EMPLEADOS Y**
10 **FUNCIONARIOS DEL PODER EJECUTIVO, (INJUPEMP)**, Institución autónoma
11 del Estado, creada mediante Decreto Legislativo Número ciento treinta y ocho (138) de
12 fecha cinco (5) de Febrero de mil novecientos setenta y uno (1971), condición que
13 acredita mediante la certificación del Acta número novecientos treinta (930) de la sesión
14 extraordinaria celebrada por la Junta Directiva de dicha entidad el día once (11) de
15 Febrero de dos mil dos (2002), quien para todos los efectos de este Instrumento se
16 denominará "**EL INSTITUTO**"; y de la otra el señor **JAVIER EDUARDO ATALA**
17 **FARAJ**, hondureño, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de
18 Empresas, y de este mismo vecindario, actuando en su condición de Vicepresidente
19 Ejecutivo y Gerente General de **BANCO FINANCIERA COMERCIAL**
20 **HONDUREÑA, S.A. "BANCO FICOHSA"**, también de este domicilio, sociedad
21 constituida mediante Instrumento Público número cuarenta y dos (42), de fecha catorce
22 (14) de junio de mil novecientos noventa y cuatro (1994), autorizado ante los oficios del
23 Notario **RAIMUNDO ORELLANA PINEDA** e inscrito en el asiento número diez (10)
24 del Tomo trescientos once (311), del Libro de Comerciantes Sociales del Registro de la
25 Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento Francisco Morazán; acredita su



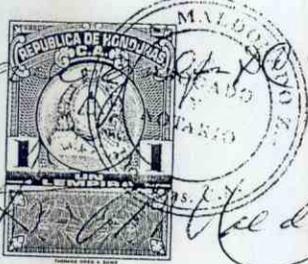
condición con el Poder General de Administración otorgado a su favor mediante

1 Instrumento Público número cincuenta y tres (53), autorizado por el Notario
 2 **RAIMUNDO ORELLANA PINEDA**, el día trece (13) de julio de mil novecientos
 3 noventa y cuatro (1994), en el cual se le confieren amplias y suficientes facultades para
 4 la celebración de este tipo de contratos, cuya primera copia fue inscrita en el asiento
 5 número ochenta y dos (82) del tomo trescientos trece (313) del Libro y Registro
 6 precitados, quien para todos los efectos de este Instrumento en lo sucesivo se
 7 denominará "EL BANCO"; documentos que Yo, el Notario, doy fe de haber tenido a la
 8 vista. Me aseguran los comparecientes hallarse en el pleno goce y ejercicio de sus
 9 derechos civiles, por lo que en forma libre y espontánea declaran: PRIMERO:
 10 Manifiesta el Abogado **DAVID ANTONIO MENDOZA LUPIAC**, en su condición
 11 expresada, que su representado, "EL INSTITUTO", es legítimo propietario y está en
 12 posesión de los siguientes inmuebles que se describen a continuación: 1.- Terreno
 13 **Santa Martha**: Con un área de doscientos noventa y un mil cuatrocientos diecinueve
 14 metros cuadrados con noventa y seis centésimas de metro cuadrado (291,419.96M2),
 15 equivalentes a cuatrocientas diecisiete mil novecientos setenta varas cuadradas con
 16 ochenta y tres centésimas de vara cuadrada (417,970.83Vr2), localizado en la ciudad de
 17 San Pedro Sula, con los límites generales siguientes: Al Norte, con terreno propiedad de
 18 la Compañía Distribuidora y Transporte Alvarado Medina, S. De R.L. de Fernando
 19 Naranjo y los herederos Felipe Zelaya; Al Sur, con terreno propiedad de Martha Emilia
 20 Sabillón; Al Este, con terreno propiedad de Martha Emilia Sabillón; y al Oeste, con el
 21 borde del Río Blanco; dicho inmueble lo adquirió por compra hecha a la Compañía
 22 Nacional de Ingenieros, S.A., tal como consta en la Escritura Pública Número
 23 quinientos ochenta y cinco (585), autorizada en la Ciudad de San Pedro Sula,
 24 Departamento de Cortés, en fecha treinta y uno (31) de Diciembre de mil novecientos
 25



SEGUNDA CLASE
CINCUENTA CENTAVOS
2000 - 2003

4

Tegucigalpa, 9 de Enero 2003

 [Signature]

Nº 1549703

noventa y tres (1993), por el Notario Daniel Quesada Fernández; y se encuentra
 inscrita a favor de su representada en el asiento número ochenta y dos (82) del Tomo
 mil novecientos treinta y dos (1932), del Libro de la Propiedad, Hipotecas y
 Anotaciones Preventivas del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil Seccional
 de San Pedro Sula, Departamento de Cortés. **2.- Terreno ampliación Santa Martha:**
Terreno Ampliación Santa Martha: Con un área de ciento quince mil cuarenta y dos
 metros cuadrados con veintidós centésimas de metro cuadrado (115,042.22 M2),
 equivalentes a ciento sesenta y cinco mil varas cuadradas (165,000.00 Vr2), localizado
 en la ciudad de San Pedro Sula, con los límites generales siguientes: Al Norte con
 Colonia Islas del Progreso; Al Sur con terreno propiedad del Señor Antonio Guillen; Al
 Este con el Río Sauce y terrenos del Señor Fuad Giacoman y al Oeste con el Complejo
 Olímpico; dicho inmueble lo adquirió por compra hecha a Nacional de Ingenieros, S.A.,
 tal como consta en el Testimonio de la Escritura Pública Número 01 autorizada en la
 ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central en fecha 22 de Enero de 1996 por
 la Notaria Ligia Melara de Andrade, encontrándose debidamente inscrito el dominio a
 favor de "EL INSTITUTO", bajo el número 72 del Tomo 2460 del Libro de la
 Propiedad Hipotecas y Anotaciones Preventivas del Registro de la Propiedad Inmueble
 y Mercantil de San Pedro Sula, Departamento de Cortés. **3.- Terreno San Carlos:** Con
 un área de ciento cincuenta y seis mil ochocientos setenta y ocho metros cuadrados con
 ochenta y siete centésimas de metro cuadrado (156,878.87M2), equivalentes a
 doscientas veinticinco mil cinco varas cuadradas con veinticinco centésimas de vara
 cuadrada (225,005.25 V2), localizado en la ciudad de Choloma, con los límites
 generales siguientes: Al Norte, con terrenos del Señor Frederick Lee Dox Guillen y
 Bertha de Dox; Al Sur, con propiedad del Señor Gustavo Torres; Al Este, con el Lote
 "C", propiedad de Banco La Capitalizadora Hondureña, S.A. (BANCAHSA); y al



Oeste, con propiedad de Banco La Capitalizadora Hondureña, S.A. (BANCAHSA);

1 dicho inmueble lo adquirió por compra hecha a la Compañía Constructora Sato, S. De
 2 R.L., tal como consta en la Escritura Pública Numero sesenta (60), autorizada en la
 3 ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central de Francisco Morazán, en fecha
 4 veintidós (22) de Noviembre de mil novecientos noventa y tres (1993), por el Notario
 5 Rubén Emilio Castillo; y se encuentra inscrito a favor de su representada en el asiento
 6 número cero uno (01), tomo mil novecientos nueve (1909), del Libro de la Propiedad,
 7 Hipotecas y Anotaciones Preventivas del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil
 8 Seccional de San Pedro Sula, Departamento de Cortés. **4.- Terreno Ampliación San**
 9 **Carlos:** Con un área de treinta y ocho mil trescientos cuarenta y siete metros cuadrados
 10 con cuarenta y un centésima de metro cuadrado (38,347.41 M2), equivalentes a
 11 cincuenta y cinco mil varas cuadradas (55,000.00 Vr2), localizado en la ciudad de
 12 Choloma, Cortes, con los limites generales siguientes: Al Norte, con propiedad de
 13 INJUPEMP; al Sur, con propiedad de Gustavo Torres; Al Este, con propiedad de
 14 INJUPEMP; y al Oeste, con propiedad de Banco La Capitalizadora Hondureña, S.A.
 15 (BANCAHSA); dicho inmueble lo adquirió por compra hecha a la Compañía
 16 Constructora Sato, S. De R.L., tal como consta en la Escritura Pública Número treinta y
 17 dos (32), autorizada en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, en
 18 fecha ocho (8) de Marzo de mil novecientos noventa y seis (1996), por el Notario Marco
 19 Antonio Lanza; y se encuentra inscrita a favor de su representada en el asiento número
 20 cero cuatro (04) del tomo dos mil cuatrocientos sesenta y nueve (2469), del Libro de la
 21 Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas del Registro de la Propiedad Inmueble
 22 y Mercantil Seccional de San Pedro Sula, Departamento de Cortés. **5.- Terreno Lomas**
 23 **de San Juan:** Con una área de treinta y dos mil ciento sesenta metros cuadrados con
 24 cincuenta y seis centésimas de metro cuadrado (32,160.56 M2), equivalentes a cuarenta
 25



SEGUNDA CLASE
CINCUENTA CENTAVOS
2000 - 2003

6

Dec. 9 de Enero 2003
[Signature]



Nº 1549704

1 y seis mil ciento veinticinco varas cuadradas con treinta y dos centésimas de vara
2 cuadrada, (46,125.32 Vr2), localizado en la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de
3 Cortes, con los límites generales siguientes: Al Norte con parte de los Bloques
4 Números 10, 11 y 12 de la misma urbanización; Al Sur con propiedad del Señor Alberto
5 Danning; Al Este con Urbanización Lomas del Carmen y al Oeste con lotes de la misma
6 urbanización; Dicho inmueble lo adquirió por compra hecha a la Compañía
7 Constructora González y Asociados, S. de R.L., tal como consta en la Escritura Pública
8 Número 855 autorizada en la ciudad de San Pedro Sula en fecha 19 de Septiembre de
1996 por el Notario Zoilo Alvarado Tejada, y se encuentra inscrita a favor de su
representada bajo el número 47 del Tomo 2597 del Libro de la Propiedad, Anotaciones
Preventivas del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de San Pedro Sula,
Departamento de Cortes.- **6.- Terreno El Carmen:** Con un área de trescientos sesenta
y seis mil ciento cincuenta y seis metros cuadrados con treinta y nueve centésimas de
metro cuadrado (366,156.39 M2), equivalentes a quinientos veinticinco mil ciento
cuarenta y una varas cuadradas con cuarenta y nueve centésimas de vara cuadrada (525,
141.49 Vr2), localizado en la ciudad de Choloma, Cortés, con los límites generales
siguientes: Al Norte, con terrenos del Proyecto Residencial El Carmen; Al Sur, con
terrenos del Proyecto Residencial El Carmen; Al Este, con terrenos del Proyecto
Residencial El Carmen; y al Oeste, con terrenos del Proyecto Residencial El Carmen;
dicho inmueble lo adquirió por compra hecha a la Sociedad Mercantil Ganadera El
Desagüe, S. De R.L., tal como consta en la Escritura Pública número veintinueve (29),
autorizada en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central de Francisco
Morazán, en fecha veinticinco (25) de noviembre de mil novecientos noventa y tres
(1993), por el Notario Gonzalo Rafael Chávez; y se encuentra inscrita la Primera Copia
a favor de su representada, en el asiento número cincuenta y seis (56) del Tomo



6

1 cincuenta y nueve (59), del Libro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas
2 del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil Seccional de San Pedro Sula,

3 Departamento de Cortés. **SEGUNDO:** Continúa manifestando el Abogado DAVID
4 ANTONIO MENDOZA LUPIAC, en la condición que ostenta, sobre parte de los
5 inmuebles descritos en la Cláusula anterior, su representado, "EL INSTITUTO", ha
6 ejecutado respectivamente los proyectos habitacionales de lotes y viviendas siguientes;

7 **1.- RESIDENCIAL SANTA MARTHA Y AMPLIACION SANTA MARTHA,**
8 **conocida comercialmente como VILLA OLIMPICA; 2.- RESIDENCIAL SAN**
9 **CARLOS Y AMPLIACION SAN CARLOS; 3.- RESIDENCIAL LOMAS DE SAN**
10 **JUAN; y 4.- RESIDENCIAL EL CARMEN,** habiéndose efectuando las

11 individualizaciones correspondientes, las cuales fueron formalizadas respectivamente en
12 Escrituras Públicas autorizadas al efecto en el orden siguiente: I) Proyecto Habitacional
13 denominado "**RESIDENCIAL SANTA MARTHA**", individualizado según

14 Instrumento Publico número diecisiete (17), de fecha veintiocho (28) de Febrero de mil
15 novecientos Siete (1997), autorizado en la ciudad de San Pedro Sula, por el Notario

16 **ENRIQUE FLORES LANZA**, cuya primera copia se encuentra debidamente inscrita
17 en el asiento número sesenta y ocho (68) del tomo dos mil (2000), del Libro de la

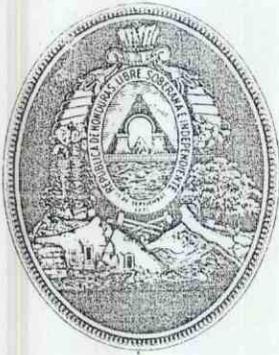
18 Propiedad, Hipotecas y Anotaciones-Preventivas del Registro de la Propiedad Inmueble
19 y Mercantil Seccional de San Pedro Sula, Departamento de Cortes. II) Proyecto

20 Habitacional denominado "**RESIDENCIAL AMPLIACION SANTA MARTHA**",
21 **conocido comercialmente como VILLA OLIMPICA**, individualizado según

22 Instrumento Publico número uno (01), de fecha veintidós (22) de Noviembre de mil
23 novecientos noventa y seis (1996), autorizado en la ciudad de San Pedro Sula, por la

24 Notario **LIGIA MELARA DE ANDRADE**, cuya primera copia se encuentra
25 debidamente inscrita en el asiento número setenta y dos (72) del tomo dos mil

(8)



Seguro de Vida y Seguro de Accidentes y Enfermedades
Instituto Hondureño de Seguros
REPUBLICA DE HONDURAS
I.C.A.F.
29 de Agosto / 2003

SEGUNDA CLASE
CINCUENTA CENTAVOS
2000 - 2003

Nº 1549704

1 cuatrocientos cincuenta (2450), del Libro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones
 2 Preventivas del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil Seccional de San Pedro
 3 Sula, Departamento de Cortes.- III) Proyecto Habitacional denominado
 4 "RESIDENCIAL SAN CARLOS", individualizado según Instrumento Publico
 5 número quinientos setenta y cinco (575), de fecha dos (2) de Agosto de mil novecientos
 6 noventa y seis (1996), autorizado en la Ciudad de Choloma, Cortés, por el Notario
 7 RAÚL HUMBERTO LEIVA FUENTES, cuya primera copia se encuentra
 8 debidamente inscrita en el asiento número veintitrés (23) del tomo dos mil seiscientos
 9 cincuenta y seis (2656), del Libro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas
 10 del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil Seccional de San Pedro Sula,
 11 Departamento de Cortés. IV) Proyecto Habitacional denominado "RESIDENCIAL
 12 AMPLIACION SAN CARLOS".- V) Proyecto Habitacional denominado
 13 "RESIDENCIAL LOMAS DE SAN JUAN", individualizado según Instrumento
 14 Publico número cuarenta y cinco (45), de fecha once (11) de Marzo de mil novecientos
 15 noventa y cuatro (1994), autorizado en la Ciudad de San Pedro Sula, Cortés, por el
 16 Notario GUSTAVO ADOLFO NAVARRO, cuya primera copia se encuentra
 17 debidamente inscrita en el asiento número setenta y cinco (75) del tomo dos mil ciento
 18 setenta y nueve (2179); Posteriormente se amplio su individualizado según Instrumento
 19 Publico número sesenta y tres (63), de fecha quince (15) de Noviembre de mil
 20 novecientos noventa y cinco (1995), autorizado en la Ciudad de San Pedro Sula, Cortés,
 21 por el Notario FRANCISCO JOSE HERRERA DONINELLI, cuya primera copia se
 22 encuentra debidamente inscrita en el asiento número setenta y tres (73) del tomo dos mil
 23 cuatrocientos sesenta (2460); Y, por ultimo se documento su segunda etapa en
 24 Instrumento Publico número ochocientos cincuenta y cinco (855), de fecha diecisiete
 25 (17) de Septiembre de mil novecientos noventa y seis (1996), autorizado en la Ciudad



de San Pedro Sula, Cortés, por el Notario ZOILO ALVARADO TEJADA, cuya
 1 primera copia se encuentra debidamente inscrita en el asiento número cuarenta y siete
 2 (47) del tomo dos mil quinientos noventa y siete (2597), todos del Libro de la
 3 Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas del Registro de la Propiedad Inmueble
 4 y Mercantil Seccional de San Pedro Sula, Departamento de Cortés.- **VI) Proyecto**
 5 **Habitacional "RESIDENCIAL EL CARMEN"**, individualizado según Instrumento
 6 Publico número ciento tres (103), de fecha doce (12) de Marzo de mil novecientos
 7 noventa y ocho (1998), autorizado en la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito
 8 Central, por el Notario SALUSTIO AGUILAR MARTINEZ, cuya primera copia se
 9 encuentra debidamente inscrita en el asiento número cuarenta y dos (42) del tomo tres
 10 mil ciento siete (3107); Posteriormente se amplió la individualización según
 11 Instrumento Publico número trescientos sesenta y dos (362), de fecha dieciséis (16) de
 12 Octubre de mil novecientos noventa y ocho (1998), autorizado en la Ciudad de
 13 Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, por el Notario SALUSTIO AGUILAR
 14 **MARTINEZ**, cuya primera copia se encuentra debidamente inscrita en el asiento
 15 número sesenta y cuatro (64) del tomo tres mil doscientos diecisiete (3217); ambos del
 16 Libro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas del Registro de la
 17 Propiedad Inmueble y Mercantil Seccional de San Pedro Sula, Departamento de Cortés.-
 18 **TERCERO:** Prosigue manifestando el Abogado **DAVID ANTONIO MENDOZA**
 19 **LUPIAC** en la condición indicada: Que mediante el Decreto Número doscientos
 20 veintitrés guión noventa y seis (223-96), de fecha diecisiete (17) de diciembre de mil
 21 novecientos noventa y seis (1996), publicado en el Diario Oficial La Gaceta Numero
 22 veintiocho mil ciento setenta y cinco (28175) correspondiente al treinta y uno (31) de
 23 Enero de mil novecientos noventa y siete (1997), el Congreso Nacional de la República
 24 facultó a la Administración del Instituto Nacional de Jubilaciones y Pensiones de los
 25



(10)

Jegua 19 de Enero 2003
Z.A. [Signature]



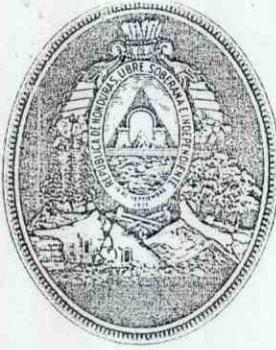
SEGUNDA CLASE
CINCUENTA CENTAVOS
2000 - 2003

No. 1549705

1 Empleados y Funcionarios del Poder Ejecutivo (INJUPEMP), para que, sin perjuicio de
 2 lo establecido en el Artículo cincuenta y ocho (58) de su Ley Constitutiva, vía
 3 excepción, pueda comercializar a través del sistema financiero nacional, con afiliados o
 4 no al INJUPEMP, viviendas terminadas y listas para ser Habitadas de los proyectos
 5 desarrollados en las ciudades de Choloma y San Pedro Sula.- CUARTO: El Abogado
 6 DAVID ANTONIO MENDOZA LUPIAC, en la condición que ostenta, siempre en el
 7 uso de la palabra manifiesta: (1) Que de los proyectos habitacionales antes mencionados
 8 se deriva una cartera de créditos hipotecarios que ha venido siendo administrada por
 9 BANCO CAPITAL, S.A., el cual en virtud de haberse liquidado por venta forzosa de
 10 sus activos por parte de FOSEDE, dejó de existir como persona jurídica, y como
 11 resultado de lo anterior la Junta Directiva de INJUPEMP, mediante resolución numero
 12 cuatro-novecientos cincuenta y cinco (4-955) del punto numero ocho (8) del acta
 13 numero novecientos cincuenta y cinco (955) de la sesión ordinaria celebrada de fecha
 14 cuatro (4) de Diciembre del año dos mil dos (2002), instruyo a la administración para
 15 que negociara, con un nuevo ente Financiero un CONVENIO DE PRESTACION DE
 16 SERVICIOS DE PROMOCION, COMERCIALIZACION Y VENTA SOBRE
 17 BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO, Y DE
 18 ADMINISTRACION DE LA CARTERA HIPOTECARIA, con el propósito de darle
 19 seguimiento y mejorar el convenio suscrito anteriormente con BANCO CAPITAL,
 20 S.A.- 2) En cumplimiento a lo expresado en el numeral que precede por este acto le
 21 traspasa a "EL BANCO" LA CARTERA DE CREDITOS HIPOTECARIOS, para
 22 que la administre, de conformidad al inventario que se levantará al efecto, y entrara en
 23 vigencia una vez que se liquide el convenio suscrito con BANCO CAPITAL, S.A.
 24 documentos que formarán parte integral de este Contrato; 3) Los precios de venta de las
 25 viviendas serán establecidos de común acuerdo por "EL INSTITUTO" y "EL



1 BANCO", de conformidad al análisis financiero y administrativo que corresponda,
2 ubicación, cantidad, características de construcción, avalúo para garantía, inscripciones
3 registrales y demás descripciones que fueron consignados por "EL INSTITUTO" y
4 que forman parte de este Contrato. (QUINTO) Continúa manifestando el Abogado
5 DAVID ANTONIO MENDOZA LUPIAC que por todo lo anteriormente expuesto en
6 este acto y por este Instrumento, su representado, "EL INSTITUTO", formalmente
7 faculta a "EL BANCO" para que, en su nombre y representación administre la cartera
8 hipotecaria objeto de este Contrato, de conformidad con los mandatos siguientes: a)
9 Ejecute una campaña publicitaria amplia y suficiente para promocionar la venta de las
10 viviendas a que se refiere la cláusula SEGUNDA de este Instrumento, pudiendo a tal
11 efecto sub-contratar las agencias publicitarias o de bienes raíces que estime
12 convenientes; b) Para que haga un análisis, calificación y selección de cada uno de los
13 solicitantes interesados en la compra de dichas viviendas, siendo entendido que podrán
14 calificar y ser seleccionados tanto los participantes del sistema de previsión de "EL
15 INSTITUTO", como las personas ya sean naturales o jurídicas que tengan interés y que
16 cumplan con los requisitos para la compra de vivienda establecidos en este Instrumento;
17 c) "EL INSTITUTO" le concede el derecho y acción a "EL BANCO" para el manejo
18 o administración financiera de la cartera hipotecaria derivada de la venta de las
19 viviendas de los proyectos habitacionales descritos en la Cláusula SEGUNDA de este
20 Convenio, fijándose para ello como política de financiamiento a mediano o largo plazo,
21 que las tasas de interés aplicables serán establecidas por ambas partes de acuerdo a las
22 fuerzas del mercado, para beneficio de "EL INSTITUTO", pero sin dejar de considerar
23 el interés social de los financiamientos, y serán revisables periódicamente. En caso de
24 que los financiamientos sean para cotizantes o participantes del sistema, será "EL
25 INSTITUTO" el que aplicara las políticas de financiamiento vigentes en ese momento,



12

Decreto No. 109 de Ejecuto/2003
Int. [Signature]

SEGUNDA CLASE
CINCUENTA CENTAVOS
2000 - 2003

No 1549705

1 de conformidad a lo dispuesto en su Reglamento de Prestamos para la Vivienda, y las
2 resoluciones emanadas de su Junta Directiva.- Consecuentemente "EL BANCO", no
3 cobrara porcentaje alguno por el manejo de dicha cartera; d) "EL BANCO" elaborará
4 por cuenta de "EL INSTITUTO" los documentos o contratos necesarios para la
5 formalización de la compraventa, bajo la siguiente modalidad: **CONTRATO DE**
6 **COMPRA- VENTA, PRESTAMO-HIPOTECA.** Queda facultado EL BANCO para
7 que custodie tales documentos y los resguarde contra perturbaciones de hecho o de
8 derecho por parte de terceros o de los adquirientes de las viviendas. Asimismo, para que
9 repare y de mantenimiento por cuenta de "EL BANCO" a los inmuebles y viviendas
10 descritas en este Instrumento, con sus propios medios y recursos o por medio de
11 compañías constructoras que subcontrate a tales efectos, con cargo al costo de cada
12 vivienda; e) Para que cobre y perciba en nombre de "EL INSTITUTO" las primas o
13 adelantos al precio de las viviendas, y para que reciba depósitos por cuenta de
14 reservación de viviendas; f) Para que perciba los gasto de cierre; g) Para que ejerza las
15 acciones judiciales en defensa de los derechos, de "EL INSTITUTO" en relación con
16 los inmuebles y mejoras descritos en este Instrumento; h) Para que contrate los seguros
17 de daños, cubriendo todos los riesgos normalmente asegurables, incluyendo la
18 reposición de suma asegurada en caso de siniestro parcial, en el entendido que dichos
19 riesgos por asegurar serán del conocimiento de "EL INSTITUTO", debiendo figurar
20 como beneficiario irrevocable "EL INSTITUTO" en las respectivas pólizas y para que,
21 en su caso, cobre las indemnizaciones respectivas, las que íntegramente deberán se
22 entregadas a "EL INSTITUTO" en un plazo no mayor de treinta (30) días una vez
23 percibidas por "EL BANCO"; i) "EL BANCO" trasladará a la cuenta numero
24 11103001000005-1 que "EL INSTITUTO" mantiene en el Banco Central de Honduras
25 o a la cuenta bancaria que el mismo Instituto tenga a bien designar en el mismo Banco



1 Central, el importe de las ventas realizadas al contado o al crédito financiadas con otras
 2 líneas de redescuento o con recursos propios de la misma institución financiera,
 3 debiendo efectuar dichas transferencias directamente de la cuenta que "EL BANCO"
 4 mantiene en el Banco Central de Honduras, mediante transferencias efectuadas el día
 5 martes de cada semana o el día hábil siguiente. Asimismo, "EL BANCO" remitirá a
 6 "EL INSTITUTO" un informe mensual del estado de la comercialización, incluyendo
 7 también un informe de lo todas las viviendas vendidas al crédito y al contado con
 8 financiamiento proveniente de "EL INSTITUTO" o de la Institución Financiera
 9 adquiridas por afiliados o no afiliados; j) Para que en nombre de "EL INSTITUTO"
 10 cancele los gravámenes hipotecarios contra el pago de los créditos garantizados o en los
 11 casos que así lo indique "EL INSTITUTO"; k) Para que ejecute promociones
 12 especiales de venta. **SEXTO:** Continua manifestando el Abogado DAVID ANTONIO
 13 MENDOZA LUPIAC, que en el cumplimiento de los mandatos a que se refieren las
 14 cláusulas precedentes, "EL BANCO" contrae las siguientes obligaciones: a) Cumplir
 15 con la diligencia de un comerciante prudente en negocio propio los mandatos a el
 16 encomendados mediante este Contrato; b) Poner a disposición para el cumplimiento de
 17 los mandatos conferidos, el personal en la cantidad y calidad que sean necesarios,
 18 siendo entendidos que dicho personal no guardará ninguna relación de subordinación o
 19 dependencia con respecto a "EL INSTITUTO", y que por tanto, no está ni estará
 20 vinculado por ninguna relación laboral ni contractual con el mismo; c) Asumir, sin
 21 derecho a reembolso alguno, el costo de la promoción publicitaria necesaria para la
 22 venta de las viviendas, debiendo además, proporcionar en forma completa el servicio de
 23 información de las condiciones de venta, todos los días hábiles de servicio bancario
 24 ordinario. Para dar cumplimiento a esta obligación se facilitará a los futuros
 25 compradores, sean estos participantes o no del Sistema del INJUPEMP, la posibilidad



SEGUNDA CLASE
CINCUENTA CENTAVOS
2000 - 2003

14

2003
29 de Enero 2003
ABOGADO
ESTUDIO
[Signature]

Nº 1549706

1 de obtener la información necesaria en todas las sucursales y agencias de " EL
2 BANCO" localizadas en todo el país, asegurando un trato particular o especial para los
3 participantes del Sistema.- Asimismo, para los propósitos indicados de promoción se
4 amueblará y exhibirá permanentemente una casa modelo en los proyectos que lo
5 requieran; d) "EL INSTITUTO" en un plazo máximo de treinta (30) días calendario
6 contados a partir de la fecha de suscripción de este Instrumento, le hará entrega formal
7 de la administración de la cartera hipotecaria, en cuya ocasión se levantará con la
8 participación de ambas partes, un inventario completo. En dicho inventario se hará
9 constar el estado de las viviendas, la demás infraestructura del proyecto y las
10 reparaciones con cargo a "EL BANCO"; e) A depositar a favor de "EL INSTITUTO"
11 cualquier valor recaudado en cumplimiento de este Convenio, el día martes de cada
12 semana, todo ello sin perjuicio del derecho de retención y reembolso pactado en este
13 Instrumento; f) Remitir a "EL INSTITUTO" informe digitalizado mensualmente del
14 estado de la administración, acciones realizadas en promoción y gestión de ventas, un
15 informe pormenorizado de los ingresos percibidos, así como de los gastos y el concepto
16 de ambos, sin perjuicio de la actualización de precios en el caso que así hubiere de
17 efectuarse; g) Para los efectos de venta de las viviendas, respetar los precios pactados de
18 común acuerdo, dar acceso a funcionarios y empleados de "EL INSTITUTO"
19 comisionados para tal fin a la contabilidad de "EL BANCO" en lo relativo al manejo de
20 la cartera objeto de este Convenio; h) Para que ejerza las acciones judiciales y
21 extrajudiciales que fueran necesarias y pertinentes en defensa de los derechos de "EL
22 INSTITUTO" en relación con los inmuebles y mejoras descritas en este Instrumento. i)
23 Promoverá una reunión mensual para informar sobre las gestiones llevadas a cabo en
24 ejercicio de las facultades que le han sido conferidas; así como las reuniones
25 extraordinarias que estime convenientes. **SEPTIMO:** Sigue expresando el Abogado



1 DAVID ANTONIO MENDOZA LUPIAC, en la condición que ostenta, que "EL
2 BANCO" perciba como contraprestación de los servicios que ha de brindar y que han
3 sido pactados en este Convenio, las siguientes comisiones: a) un cinco por ciento (5%)
4 del precio de venta al contado o al crédito de cada vivienda y de la recuperación de la
5 mora existente y la futura, el que se entenderá devengado desde el momento en que se
6 firme el respectivo contrato de compraventa o al momento de recibir el pago
7 proveniente de los saldos morosos recuperados, y que será cobrado en el momento de
8 recibir el pago correspondiente a la prima, cuyo valor será incluido en el precio de venta
9 de las viviendas y se liquidara el día martes de cada mes, sobre los ingresos obtenidos
10 en el mes anterior, conforme se dispuso en el inciso "c" de la Cláusula QUINTA de este
11 Instrumento; b) un diferencial a su favor de cinco puntos en la tasa de interés anual de
12 cada crédito que se otorgue a los no afiliados a "EL INSTITUTO" y que sea
13 administrado por "EL BANCO" en cumplimiento del presente convenio, el que será
14 cobrado el primer martes de cada mes, sobre los ingresos obtenidos en el mes anterior;
15 c) Es entendido que en caso de ventas a los participantes del sistema, los que según los
16 cálculos efectuados son la minoría, "EL BANCO" se compromete a no cobrar ninguna
17 comisión, ya sea a "EL INSTITUTO" o al mismo participante, habida cuenta que solo
18 incluye el tramite inicial, ya que la información se pasará inmediatamente a "EL
19 INSTITUTO" para la correspondiente deducción por planilla. **OCTAVO:** El Abogado
20 DAVID ANTONIO MENDOZA LUPIAC, manifiesta que sin perjuicio de lo
21 establecido en las cláusulas que anteceden, "EL INSTITUTO" se obliga a prestar, con
22 la debida diligencia, la máxima colaboración a "EL BANCO", incluyendo el
23 proporcionarle oportunamente la información requerida para el eficaz cumplimiento de
24 este Convenio. **NOVENO:** De común acuerdo ambas partes convienen en establecer
25 políticas reguladoras para la comercialización de las viviendas, los cambios de política



16

Handwritten signature and stamp: REPUBLICA DE HONDURAS, D. C. 7 de Enero de 2003, J. C. Maldonado

SEGUNDA CLASE
CINCUENTA CENTAVOS
2000 - 2003

Nº 1549706

1 "sobre la materia solo serán obligatorios para "EL BANCO" a partir del día de la
 2 notificación de parte de "EL INSTITUTO" entregada por escrito al mismo, y
 3 manteniéndose los márgenes establecidos en este Convenio. Además, "EL
 4 INSTITUTO" Y "EL BANCO" se cruzarán recíprocamente información por escrito
 5 en relación con el nombre de las personas, cargo, ciudad, y lugar de trabajo, que
 6 fungirán como enlaces o coordinadores administrativos operativos, necesarios para el
 7 buen desenvolvimiento de la prestación del servicio. **DECIMO:** Prosigue en el uso de
 8 la palabra el Abogado MENDOZA LUPIAC: Que para realizar una eficaz
 9 comercialización de las viviendas y una sana administración de la cartera hipotecaria
 10 generada producto de la comercialización de las viviendas, por este acto en
 11 representación de EL INSTITUTO otorga en forma expresa un poder amplio y
 12 suficiente para que "EL BANCO" en representación de "EL INSTITUTO" pueda
 13 otorgar contratos de compra venta, préstamos, hipotecas y cancelación de gravámenes.-
 14 Asimismo para realizar una eficaz recuperación de los créditos, "EL INSTITUTO",
 15 por este acto autoriza en forma expresa e irrevocable un poder amplio y suficiente para
 16 que "EL BANCO", en su representación, pueda recuperar todos los créditos otorgados
 17 por "EL INSTITUTO" en forma extrajudicial y judicial demandado o contra
 18 demandando y llegando hasta la instancia del remate. Todo lo anterior relacionado con
 19 los inmuebles descritos en la Cláusula Segunda de este Convenio. **DECIMO**
 20 **PRIMERO:** Así mismo los otorgantes declaran: Que el presente Convenio tendrá una
 21 duración igual a la de los contratos administrados y subsistirá mientras en los mismos
 22 existan saldos insolutos, hasta finalizar las contraprestaciones contenidas en este
 23 Contrato, pudiendo ser modificado por voluntad de ambas partes; asimismo podrá ser
 24 denunciado por cualquiera de las partes, por el incumplimiento de las cláusulas
 25 pactadas, siempre que se notifique la decisión debidamente justificada y documentada, a



la contraparte con noventa (90) días de antelación por cualquier circunstancias que

1	terminare la vigencia del contrato, ya sea anticipadamente o al llegar al termino de su
2	vigencia normal. La liquidación deberá hacer dentro de los noventa (90) días hábiles
3	siguiente a la fecha de su terminación. Se hará una liquidación parcial dentro de los
4	cuarenta y cinco (45) días hábiles siguiente a la fecha de notificación. En el caso de que
5	la rescisión del presente Convenio sea motivada a instancias de "EL INSTITUTO", sin
6	haber causa justificada para ello, este reconocerá a "EL BANCO" en concepto de
7	indemnización, el producto de los valores futuros que habría de percibir por virtud de
8	este Convenio. En todo caso, si la rescisión fuere motivada injustificadamente por "EL
9	BANCO", este reconocerá a "EL INSTITUTO", a manera de indemnización el
10	producto de los valores futuros que habría de percibir por virtud de este Convenio que
11	"EL INSTITUTO".- DECIMO SEGUNDO: Ambos comparecientes en el carácter
12	con que actúa cada uno de ellos estipulan: Que cualquier controversia o conflicto
13	relacionado directa o indirectamente con este Contrato, ya sea de su naturaleza,
14	interpretación, cumplimiento, ejecución o terminación del mismo, que no pueda ser
15	resuelta por ellas amigablemente, se resolverá mediante el procedimiento de
16	conciliación; y fallando el mismo, por arbitraje, de conformidad con el Reglamento del
17	Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de
18	Tegucigalpa. Asimismo, manifiestan que de conformidad con lo pactado con "EL
19	BANCO", los gastos notariales que cause el presente Instrumento Publico, correrán por
20	cuenta de "EL BANCO", por ser lo convenido y aceptado por las partes. DECIMO
21	TERCERO: Por su parte el Licenciado JAVIER EDUARDO ATALA FARAJ, en la
22	representación que ostenta, que por ser ciertas todas y cada una de las Cláusulas de este
23	Convenio, las acepta en todas sus partes y se obliga en lo que a su representada
24	conciene a darle estricto cumplimiento.- Así lo dicen y otorgan, quienes enterados
25	



Leg. 19 de Enero 2003
Tito Maldonado



SEGUNDA CLASE
CINCUENTA CENTAVOS
2000-2003

No 1178010

1 todos del derecho que la ley les confiere para leer por si este Instrumento por su común
2 acuerdo procedí a su lectura integra, cuyo contenido ratifican los otorgantes, y firman al
3 final conformes. De todo lo cual, del conocimiento, estado, edad, profesión u oficio y
4 vecindad de uno y otros; de haber tenido a la vista la documentación que ha quedado
5 relacionada, así como las Tarjetas de Identidad de los otorgantes, cuyos números por
6 orden respectivo son: 0601-1936-00030, y 0801-1968-00300.- DOY FE.- (f) DAVID
7 ANTONIO MENDOZA LUPIAC.- (f) JAVIER EDUARDO ATALA FARAJ
8 (Firma y Sello Notarial).- TITO ANIBAL MALDONADO ZELAYA.- NOTARIO.

9 Y para entregar al Abogado DAVID ANTONIO MENDOZA LUPIAC, en su
10 condición de Director Ejecutivo y Representante Legal del INSTITUTO NACIONAL
11 DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE LOS EMPLEADOS Y
12 FUNCIONARIOS DEL PODER EJECUTIVO, (INJUPEMP), libro, firma y sello
13 esta Primera Copia en el mismo lugar y fecha de su otorgamiento, en Papel Sellado
14 correspondiente con los timbres de ley debidamente cancelados, quedando su original con
15 el que concuerda bajo el número preinserto de mi protocolo que llevo durante el presente
16 año o en donde anote este libramiento.



Tito Maldonado

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Presentada a las 3 horas y 50 minutos
del día 19 de enero de 2003 año
del Diario Inmobiliario.



19

504/80

REPUBLICA DE HONDURAS



REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL
 DE Berardo Guillen
 Presentada a las 9 horas y 45 minutos de
 hoy, según Asiento N° 504 Folio _____
 Tomo 80 del Diario Inmobiliario.
13 DEC 2005
 (LUGAR Y FECHA)
 REGISTRADOR

TESTIMONIO

DE LA

ESCRITURA PUBLICA

No. 204

De: FIDEICOMISO

Otorgada por: INJUPEMP

A favor de: BANCO FICOHSA

1 - Diciembre - 2005

AUTORIZADA POR EL NOTARIO

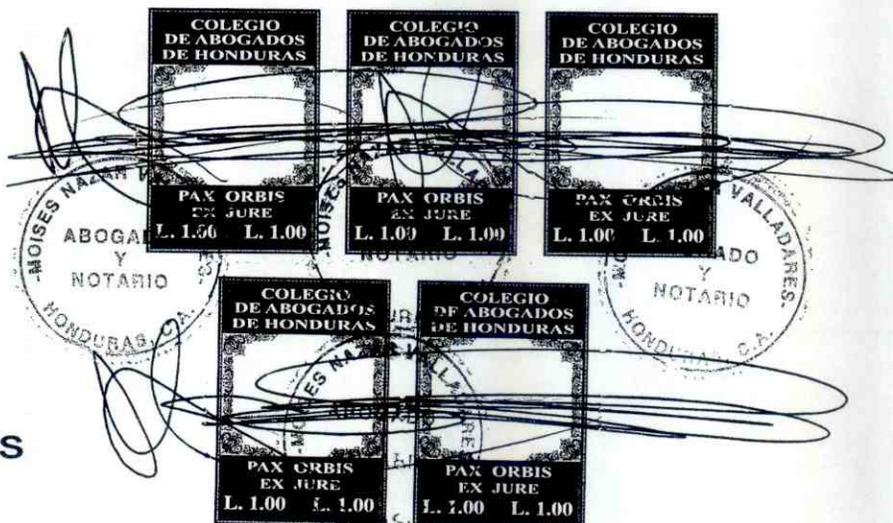
MOISES NAZAR VALLADARES



1 de DICIEMBRE de 2005



PAPEL SELLADO OFICIAL
CINCO LEMPIRAS
2004 - 2007



Nº 1789889

TESTIMONIO

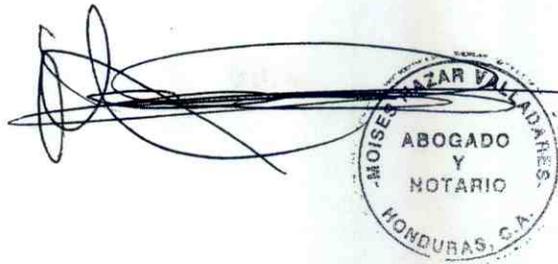
1 INSTRUMENTO NUMERO DOSCIENTOS CUATRO (204) En la Ciudad de
2 Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, Al primer (1) días de Diciembre del
3 año dos mil cinco (2005). Ante Mi, MOISÉS NAZAR VALLADARES, Notario de
4 esta vecindad y domicilio, inscrito en el Colegio de Abogados de Honduras con el
5 número (01015), comparecen los Señores DAVID ANTONIO MENDOZA
6 LUPIAC, mayor de edad, casado, Abogado y Notario, de esta vecindad y domicilio,
7 portador de la Tarjeta de Identidad número 0601-1936-00030, quien actúa en su
8 condición de Director Ejecutivo y Representante legal del INSTITUTO
9 NACIONAL DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE LOS EMPLEADOS Y
10 FUNCIONARIOS DEL PODER EJECUTIVO (INJUPEMP), Institución
11 Autónoma del Estado creada mediante Decreto Legislativo número ciento treinta y
12 ocho (138) de fecha cinco (5) de Febrero de mil novecientos setenta y uno (1971),
13 condición que acredita mediante la Certificación del acta número novecientos
14 treinta (930) de la Sesión Extraordinaria celebrada por la Junta Directiva de dicha
15 entidad el día once (11) de Febrero de dos mil dos (2002), quien para todos los
16 efectos de este Instrumento se denominará "EL INSTITUTO"; y JAVIER
17 EDUARDO ATALA FARAJ, mayor de edad, casado, Licenciado en
18 Administración de Empresas, también de esta vecindad y domicilio, portador de la
19 Tarjeta de Identidad número cero ochocientos uno guión mil novecientos sesenta y
20 ocho guión cero cero trescientos (0801-1968-00300), quien actúa en su calidad de
21 Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General de BANCO FINANCIERA
22 COMERCIAL HONDUREÑA, S.A. (BANCO FICOHSA), en lo sucesivo y para
23 todos los efectos de este Instrumento identificado como "EL BANCO", sociedad
24 legalmente constituida mediante Instrumento Público número cuarenta y dos (42),
25



1 autorizado por el Notario Raimundo Orellana Pineda, el día catorce de Junio de mil
2 novecientos noventa y cuatro, cuya Primera Copia se inscribió en el asiento número
3 diez (10) del tomo trescientos once (311), del Libro de Comerciantes Sociales del
4 Registro Mercantil del Departamento Francisco Morazán, acreditando su calidad
5 con el Testimonio de Protocolización por Exhibición de la transcripción del Punto
6 de Acta número veintiuno (21), de la sesión de Junta Directiva celebrada el día
7 Viernes veintiséis (26) de Enero de mil novecientos noventa y seis (1996), donde
8 consta su nombramiento, autorizada el doce (12) de Abril de mil novecientos
9 noventa y seis (1996) por el Notario Juan Carlos Pérez Cadalso A., Testimonio
10 inscrito en el asiento número siete (07) del Tomo trescientos cincuenta y tres (353);
11 y de conformidad a lo prescrito por el artículo mil cincuenta y cuatro (1054) del
12 Código de Comercio vigente, con el Testimonio de la Escritura Pública de Poder
13 número cincuenta y dos (52), autorizada en esta Ciudad el día trece (13) de Julio de
14 mil novecientos noventa y cuatro (1994) por el Notario Raimundo Orellana Pineda,
15 el cual se encuentra inscrito en el asiento número ochenta y cuatro (84) del Tomo
16 trescientos trece (313); ambas inscripciones practicadas en el Libro de
17 Comerciantes Sociales del Registro Mercantil del Departamento Francisco
18 Morazán, y asegurándome los comparecientes que se encuentran en pleno goce y
19 ejercicio de sus derechos civiles y que sus mandatos no han sido limitados o
20 revocados en forma alguna, libre y espontáneamente manifiestan que han convenido
21 celebrar la presente Modificación de un Convenio de Prestación de Servicios de
22 Promoción, Comercialización, Venta y Administración de la Cartera Hipotecaria, la
23 cual se sujetará a las siguientes estipulaciones: PRIMERA: ANTECEDENTES:
24 Declara EL INSTITUTO que mediante Instrumento Público número cero uno (01),
25 autorizado en esta Ciudad por el Notario Tito Aníbal Maldonado Zelaya, el día



PAPEL SELLADO OFICIAL
CINCO LEMPIRAS
2004 - 2007



Nº 1789889

nueve (9) de Enero del año dos mil tres (2003), suscribió con EL BANCO un

Convenio de Prestación de Servicios de Promoción, Comercialización y Venta Sobre Bienes Inmuebles Propiedad del Instituto y de Administración de la Cartera Hipotecaria, cuya Primera Copia, en lo que al Mandato otorgado al BANCO se refiere, se inscribió en el asiento número veintiocho (28) del Tomo doscientos diecinueve (219) del Libro de Sentencias del Registro de la Propiedad, Inmueble y Mercantil, ahora Instituto de la Propiedad, del Departamento Francisco Morazán.

Continúa manifestando EL INSTITUTO, que en virtud de dicho Convenio le traspasó al BANCO la Cartera Hipotecaria en él descrita, de conformidad al inventario levantado a tal efecto, para que en su nombre y representación la administre de acuerdo a las facultades que le otorgó en el mismo Instrumento. SEGUNDA:

MODIFICACIONES AL CONVENIO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE PROMOCION, COMERCIALIZACION Y VENTA SOBRE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO Y DE ADMINISTRACION DE LA CARTERA HIPOTECARIA: Declara EL INSTITUTO, que por tenerlo así

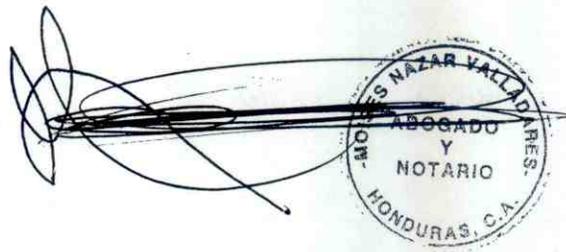
convenido con EL BANCO y para que éste pueda cumplir a cabalidad el Mandato otorgado, en este acto vienen a modificar las Cláusulas QUINTO, SEPTIMO y DECIMO del Convenio aludido, las cuales deberán leerse así: "QUINTO: Continúa

manifestando el Abogado DAVID ANTONIO MENDOZA LUPIAC que, por todo lo anteriormente expuesto, en este acto y por este Instrumento, su representado, "EL INSTITUTO", formalmente faculta a "EL BANCO" para que, en su nombre y representación administre la cartera hipotecaria objeto de este Contrato, de conformidad con los mandatos siguientes: a) Ejecute una campaña publicitaria amplia y suficiente para promocionar la venta de las viviendas a que se refiere la cláusula SEGUNDA de este Instrumento, pudiendo a tal efecto subcontratar las



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

1 agencias publicitarias o de bienes raíces que estime convenientes; b) Para que haga
2 un análisis, calificación y selección de cada uno de los solicitantes interesados en la
3 compra de dichas viviendas, siendo entendido que podrán calificar y ser
4 seleccionados tanto los participantes del sistema de previsión de "EL INSTITUTO",
5 como las personas ya sean naturales o jurídicas que tengan interés y que cumplan
6 con los requisitos para la compra de vivienda establecidos en este Instrumento; c)
7 "EL INSTITUTO" le concede el derecho y acción a "EL BANCO" para el manejo o
8 administración financiera de la cartera hipotecaria derivada de la venta de las
9 viviendas de los proyectos habitacionales descritos en la Cláusula SEGUNDA de
10 este Convenio, fijándose para ello como política de financiamiento a mediano o
11 largo plazo, que las tasas de interés aplicables serán establecidas por ambas partes
12 de acuerdo a las fuerzas del mercado, para beneficio de "EL INSTITUTO", pero sin
13 dejar de considerar el interés social de los financiamientos, y serán revisables
14 periódicamente. En caso de que los financiamientos sean para cotizantes o
15 participantes del sistema, será "EL INSTITUTO" el que aplicará las políticas de
16 financiamiento vigentes en ese momento, de conformidad a lo dispuesto en su
17 reglamento de prestamos para la vivienda, y las resoluciones emanadas de su Junta
18 Directiva; consecuentemente, "EL BANCO" no cobrará porcentaje alguno por el
19 manejo de dicha cartera; d) "EL BANCO" elaborará por cuenta de "EL
20 INSTITUTO" los documentos o contratos necesarios para la formalización de las
21 compraventas y contratos de arrendamiento con promesa de venta, bajo las
22 siguientes modalidades: CONTRATO DE COMPRA-VENTA, PRESTAMO-
23 HIPOTECA; CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE
24 VENTA. Queda facultado para que custodie tales documentos y los resguarde
25 contra perturbaciones de hecho o de derecho por parte de terceros o de los



PAPEL SELLADO OFICIAL
CINCO LEMPIRAS
2004 - 2007

Nº 1789890

adquirientes de las viviendas. Asimismo, para que repare y de mantenimiento por

cuenta de "EL BANCO" a los inmuebles y viviendas descritas en este Instrumento,

con sus propios medios y recursos o por medio de compañías constructoras que

subcontrate a tales efectos, con cargo al costo de cada vivienda, previa revisión y

aprobación del Departamento de Ingeniería de "EL INSTITUTO", quienes tendrán

un plazo de hasta (15) quince días para su aprobación; e) Para que cobre y perciba

en nombre de "EL INSTITUTO" las primas o adelantos al precio de las viviendas;

para que reciba depósitos por cuenta de reservación de viviendas; y para que reciba

las cuotas pagadas a cuenta de cánones de arrendamiento; f) Para que perciba los

gastos de cierre; g) Para que ejerza las acciones judiciales en defensa de los

derechos de "EL INSTITUTO" en relación con los inmuebles y mejoras descritos

en este Instrumento; h) Para que contrate los seguros de daños cubriendo todos los

riesgos normalmente asegurables, incluyendo la reposición de suma asegurada en

caso de siniestro parcial, en el entendido que dichos riesgos por asegurar serán del

conocimiento de "EL INSTITUTO", debiendo figurar como beneficiario

irrevocable "EL INSTITUTO" en las respectivas pólizas y para que, en su caso,

cobre las indemnizaciones respectivas, las que íntegramente deberán ser entregadas

a "EL INSTITUTO" en un plazo no mayor de treinta (30) días una vez percibidas

por "EL BANCO"; i) "EL BANCO" trasladará a la cuenta numero

11103001000005-1 que "EL INSTITUTO" mantiene en el Banco Central de

Honduras o a la cuenta bancaria que el mismo Instituto tenga a bien designar en el

mismo Banco Central, el importe de las ventas realizadas al contado o al crédito

financiadas con otras líneas de redescuento o con recursos propios de la misma

Institución Financiera, debiendo efectuar dichas transferencias directamente de la

cuenta que "EL BANCO" mantiene en el Banco Central de Honduras, mediante



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

1 transferencias efectuadas el día martes de cada semana o el día hábil siguiente.

2 Asimismo, "EL BANCO" remitirá a "EL INSTITUTO" un informe mensual del
3 estado de la comercialización, incluyendo también un informe de todas las
4 viviendas vendidas al crédito y al contado con financiamiento proveniente de "EL
5 INSTITUTO" o de la Institución Financiera adquiridas por afiliados o no afiliados;

6 j) Para que en nombre de "EL INSTITUTO" cancele los gravámenes hipotecarios
7 contra el pago de los créditos garantizados o en los casos que así lo indique "EL
8 INSTITUTO"; k) Para que ejecute promociones especiales de venta. l) Para que

9 pueda recibir dación en pago de los deudores que mediante arreglo judicial o
10 extrajudicial así lo deseen; caso en el cual, "EL BANCO" deberá aplicar en el
11 procedimiento contable los reglamentos de activos eventuales y normas vigentes

12 emitidos por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros. SEPTIMO: Sigue
13 expresando el Abogado DAVID ANTONIO MENDOZA LUPIAC, en la condición

14 que ostenta, que "EL BANCO" percibirá como contraprestación de los servicios
15 que ha de brindar y que han sido pactados en este Convenio, las siguientes
16 comisiones: a) un cinco por ciento (5%) del precio de venta al contado o al crédito o

17 del Contrato de Arrendamiento con Promesa de Venta de cada vivienda, y de la
18 recuperación de la mora existente y futura el que se entenderá devengado desde el
19 momento en que se firme el respectivo contrato o al momento de recibir el pago

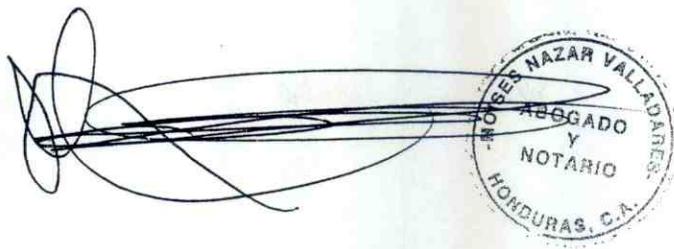
20 proveniente de los saldos moros recuperados y que será cobrado en el momento de
21 recibir el pago correspondiente a la prima o los pagos periódicos de renta, cuyo
22 valor será incluido en el precio de venta o arrendamiento de las viviendas y se

23 liquidará el día martes de cada mes, sobre los ingresos obtenidos en el mes anterior,
24 conforme se dispuso en el inciso "c" de la Cláusula QUINTA de este Instrumento;

25 b) un diferencial a su favor de cinco puntos en la tasa de interés anual de cada



PAPEL SELLADO OFICIAL
CINCO LEMPIRAS
2004 - 2007



Nº 1789890

1 crédito que se otorgue a los no afiliados a "EL INSTITUTO" y que sea

2 administrado por "EL BANCO" en cumplimiento del presente Convenio, el que

3 será cobrado el primer martes de cada mes, sobre los ingresos obtenidos en el mes

4 anterior; c) Es entendido que en caso de ventas a los participantes del sistema, los

5 que según los cálculos efectuados son la minoría, "EL BANCO" se compromete a

6 no cobrar ninguna comisión, ya sea a "EL INSTITUTO" o al mismo participante,

7 habida cuenta que solo incluye el trámite inicial, ya que la información se pasará

8 inmediatamente a "EL INSTITUTO" para la correspondiente deducción por planilla

9 DECIMO: Prosigue en el uso de la palabra el Abogado MENDOZA LUPIAC, y

10 agrega que para realizar una eficaz comercialización de las viviendas y una sana

11 administración de la cartera hipotecaria generada producto de la comercialización

12 de las viviendas, por este acto y en representación de EL INSTITUTO, otorga en

13 forma expresa un poder amplio y suficiente para que "EL BANCO" en

14 representación de "EL INSTITUTO" pueda otorgar contratos de compra venta,

15 préstamos e hipotecas; contratos de arrendamiento con promesa de venta; y

16 cancelación de gravámenes.- Asimismo para realizar una eficaz recuperación de los

17 créditos, "EL INSTITUTO", por este acto autoriza en forma expresa e irrevocable

18 un poder amplio y suficiente para que "EL BANCO", en su representación, pueda

19 recuperar todos los créditos otorgados por "EL INSTITUTO" en forma extrajudicial

20 y judicial demandando o contrademandando y llegando hasta la instancia del

21 remate. Todo lo anterior relacionado con los inmuebles descritos en la Cláusula

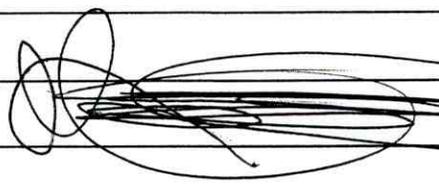
22 Segunda de este Convenio." TERCERA: ACEPTACION DE LAS

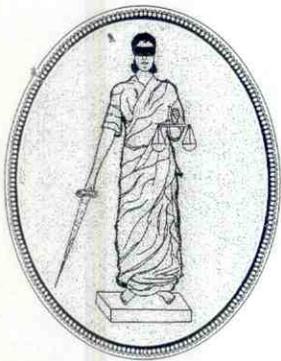
23 MODIFICACIONES: El Señor JAVIER EDUARDO ATALA FARAJ, en su

24 condición de Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General de BANCO FINANCIERA

25 COMERCIAL HONDUREÑA, S.A. (BANCO FICOHSA), manifiesta expresamente

1 que acepta las modificaciones del Convenio de Prestación de Servicios de
2 Promoción, Comercialización y Venta Sobre Bienes Inmuebles Propiedad del
3 Instituto y de Administración de la Cartera Hipotecaria, contenidas en este
4 Instrumento. CUARTA: ACEPTACION DE LOS CONTRATOS SUSCRITOS POR
5 EL BANCO: "EL INSTITUTO" declara que acepta y que ratifica todos los Contratos
6 de Arrendamiento con Promesa de Venta suscritos por EL BANCO, los cuales acepta
7 como bien hechos. Además ratifica el Abogado Mendoza Lupiac, que quedan válidas
8 y vigentes todas las demás cláusulas del Convenio Original relacionado, y que no se
9 vieron afectadas por el presente adendum.- Así lo dicen y otorgan: e impuestos del
10 derecho que les concede la Ley para leer por sí este Instrumento, por su común
11 acuerdo procedí a su lectura íntegra, cuyo contenido ratifican los otorgantes, firman e
12 imprimen la huella de su dedo índice derecho Conmigo, el Notario. De todo lo cual,
13 del conocimiento, estado, nacionalidad, profesión y domicilio de los otorgantes, así
14 como de haber tenido a la vista todos los documentos mencionados en este
15 Instrumento DOY FE.- Firmas y Huellas Digitales: DAVID ANTONIO MENDOZA
16 LUPIAC; JAVIER EDUARDO ATALA FARAJ; Firma, Huella y Sello Notarial MOISES
17 NAZAR VALLADARES.- Y a requerimiento de INJUPEMP y para entregar a BANCO
18 FICOHSA, libro, sello y firma esta primera copia, en el mismo lugar de su otorgamiento,
19 en fecha seis de Diciembre del dos mil cinco, en el papel sellado correspondiente, con
20 los timbres de Ley debidamente cancelados, quedando su original con el que
21 concuerda bajo el número preinserto de mi protocolo corriente en donde anoté este
22 libramiento.

23 
24 
25



[Handwritten signature]
MOISE NAZAR VALLADARES
ABOGADO
Y
NOTARIO
HONDURAS, C.A.

PAPEL SELLADO OFICIAL
CINCO LEMPIRAS
2004 - 2007

Nº 1789883

1	
2	
3	REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA Y MERCANTIL
4	DE <u>Fo M.</u>
5	Presentada a las <u>9</u> horas y <u>45</u> minutos
6	de hoy, según Asiento Nº <u>504</u> Folio
7	Tomo <u>80</u> del Diario Inmobiliario.
8	<u>Tegucigalpa, 13 Dic - 2005.</u>
9	(LUGAR Y FECHA)
10	REGISTRADOR
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA Y MERCANTIL
DE Fo M.
Presentada a las 9 horas y 45 minutos
de hoy, según Asiento Nº 504 Folio
Tomo 80 del Diario Inmobiliario.
Tegucigalpa, 13 Dic - 2005.
(LUGAR Y FECHA)
REGISTRADOR

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL
Inscrita con el Nº 91 TOMO 265
REGISTRO DE SENTENCIAS
ENE 11 2006
REGISTRADOR



24

REPUBLICA DE HONDURAS
SECRETARIA DE FINANZAS
TESORERIA GENERAL DE LA
REPUBLICA



T.G.R.-1

1 RTN O N° DE IDENTIDAD
4EEUFI7A

2 N° DE RECIBO
2001669

RECIBO DE PAGO
INGRESOS CORRIENTES

3 RAZON O DENOMINACION SOCIAL COMPLETA SI ES SOCIEDAD O APELLIDOS Y NOMBRES SI ES PERSONA NATURAL
Banco Prohsa

CODIGO	TOTAL	CODIGO	TOTAL
11203		12599	Otras Multas y Penas Diversas
11499		12804	Reparos Varios
12102		12805	Dispensa de Edictos
12108		12806	Devolución de Ejercicios Fisc. Anteriores
12115		12811	Servicio de Auténticas y Traducciones
12116		12812	Emisión Certificaciones, Constancias y Otros
12117		12898	Otros Ingresos No Tributarios
12118	220 ⁰⁰	14101	Venta de Impresos
12203		14102	Vta. de Mat. y Prod. Agropecuarios
12204		14104	Venta de articulos y Mat. Diversos
12205		14204	Imprentas
12206		14205	Servicios de Vigilancia a Empresa del Sector Privado
12208		14206	Ingreso de Centros Hospitalarios
12211		14207	Ingreso de Centros Educativos
12213		14217	Venta de Servicios Varios (CESCO)
12300		16101	Inter. P/Préstamos Sector Público
12304		16102	Inter. P/Préstamos Sector Privado
12306		16103	Inter. P/Préstamos Sector Externo
12307		16201	Inter. P/Depósitos Internos
12399		16202	Inter. P/Depósitos Externos
12404		16301	Inter. P/Títulos y Valores Internos
12405		16302	Inter. P/Títulos y Valores Externos
12499		16401	Dividendos de Acciones
12504		16601	Derechos Varios
12505		16901	Otros Derechos
12506		17201	Transf. Corrientes Admón. Central
12509		17202	Transf. Corrientes Org. Desc. no Emp.
12510		17203	Transf. C. Inst. Hondureño de Seg. S.
12513		17205	Transf. C. Emp. Pub. No Financiera
12516			
12517			
12519			

CANCELADO

5 TOTAL A PAGAR 220⁰⁰

Goya 24/11/2005

Lugar y Fecha

Para Uso Exclusivo del Banco

Firma del Contribuyente

FECHA DE PAGO		
DIA	MES	AÑO
25	11	2005

CON PAGO

8 VALOR RECIBIDO
2001669

FIRMA DEL CAJERO

CODIGO DE BANCO
30611

Sello Oficina Recaudadora

ORIGINAL: TGR (Blanco)

1A COPIA: BANCO (Amarillo)

2A COPIA: CONTRIBUYENTE (Verde)

3A COPIA: CGR (Azul)