

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			
Del 1 al 31 de Diciembre de 2022	570,279.47	405,964.15	4,456.98	980,700.60	203,204.92	777,495.68
TOTAL	570,279.47	405,964.15	4,456.98	980,700.60	203,204.92	777,495.68

5. Egresos realizados del mes de diciembre del 2022:

TOTAL	COMISIÓN FICOHSA
BANCO FICOHSA	203,204.92
TOTAL	203,204.92

6. Programa Presupuestario: Programa 12.- Financiamiento de Préstamos e Inversiones en Proyectos
7. Institución responsable: Banco Ficohsa
8. Ejecución del Fideicomiso: L 363,017,796.76 (Capital)
9. Por ejecutar Fideicomiso: L. 40,376,646.97




LIC. EDWARD ALEXANDER ESCOTO MEDINA
DIVISION DE FINANZAS INJUPEMP

Colonia Loma Linda Norte, Ave. La FAO, Tegucigalpa, M.D.C., Honduras, C.A
Apartado Postal, N° 1644, Tel: (504) 2290-8000 al 19

OFICIO
No. DF-1223-2022

Tegucigalpa, M.D.C.
Diciembre 5, 2022

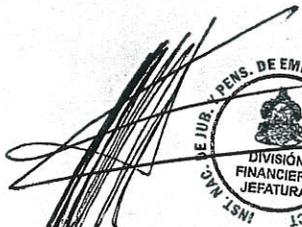
Licenciado
OMAR MEZA
Gerente de Fideicomisos / Banco FICOHSA
Su Oficina.

Estimado Licenciado Meza:

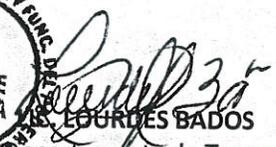
Mediante la presente le informamos que su solicitud para debitar de la cuenta de ahorro No. 001-201-186448 a nombre de INJUPEMP la cantidad de **L270.00** de acuerdo a la solicitud realizada mediante oficio FI-456-2022 del 3 de octubre del 2022, debido a un mal calculo de las comisiones cobradas o retenidas por Banco Ficohsa, registradas en los recaudos realizados del 1-4 de septiembre 2022, y ya contando con las instrucciones internas de las diferentes unidades del instituto **AUTORIZA** se realice el débito solicitado.

Favor enviar comprobante una vez realizada la gestión.

Atentamente,



LIC. EDWARD ESCOTO
Jefe División de Finanzas



LIC. LOURDES BADOS
Jefe Departamento de Tesorería



CC: Archivo
Auditoría Interna

Colonia Loma Linda Norte, Ave. La FAO, Tegucigalpa, M.D.C., Honduras, C.A.
Apartado Postal, N° 1644, Tel: (504) 2290-8000 al 19



OFICIO DF No. 1242-2022

Tegucigalpa M.D.C.,
13 diciembre, 2022

LICENCIADA
DANIELLA VALDES
BANCO FICOHSA
Su oficina

Licenciada Valdes

Por este medio solicitamos debitar de la Cuenta de Ahorro en Lempiras No. 01-201-50085 que mantiene el Instituto en esa Institución Bancaria la cantidad de L 100,000,000.00 (CEN MILLONES DE LEMPIRAS EXACTOS), de la Cuenta de Ahorros No. 01-201-186448 la cantidad de L 2,200,000.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL LEMPIRAS EXACTOS), de la Cuenta de Cheques No. 200002031913 la cantidad de L 1,500,000.00 (UN MILLON QUINIENTOS MIL LEMPIRAS EXACTOS) y transferir estos fondos a la Cuenta General No. 11103-01-000005-1 que el Instituto maneja en el Banco Central de Honduras.

Haciendo un total de L 103,700,000.00 (CIENTO TRES MILLONES SETECIENTOS MIL LEMPIRAS EXACTOS)

Este valor es para el pago de Planilla de diciembre 2022 de Jubilados y Pensionados del Instituto, para cubrir pagos de préstamos varios y mantener promedios, según solicitudes en memorando DP-PI-01071-2022 / No. 1490-2022-DT.

Atentamente,

LIC. EDWARD ESCOTO
Jefe División de Finanzas



LIC. LOURDES BADOS
Jefe Departamento Tesorería

CC: Dirección Interina
Departamento Tesorería
Departamento Contabilidad
Unidad Auditoría Interna
Archivo

Colonia Loma Linda Norte, Ave. La FAO, Tegucigalpa, M.D.C., Honduras, C.A
Apartado Postal, N° 1644, Tel: (504) 2290-8000 al 19

OFICIO
No. DF-1223-2022

Tegucigalpa, M.D.C.
Diciembre 5, 2022

Licenciado
OMAR MEZA
Gerente de Fideicomisos / Banco FICOHSA
Su Oficina.

Estimado Licenciado Meza:

Mediante la presente le informamos que su solicitud para debitar de la cuenta de ahorro No. 001-201-186448 a nombre de INJUPEMP la cantidad de L270.00 de acuerdo a la solicitud realizada mediante oficio FI-456-2022 del 3 de octubre del 2022, debido a un mal calculo de las comisiones cobradas o retenidas por Banco Ficohsa, registradas en los recaudos realizados del 1-4 de septiembre 2022, y ya contando con las instrucciones internas de las diferentes unidades del instituto **AUTORIZA** se realice el débito solicitado.

Favor enviar comprobante una vez realizada la gestión.

Atentamente,



LIC. EDWARD ESCOTO
Jefe División de Finanzas


LIC. LOURDES BADOS
Jefe Departamento de Tesorería



CC: **Archivo**
Auditoría Interna

UAI-636-2022

MEMORANDO

PARA: *JEFE DIVISION DE FINANZAS*
Lic. Edward Alexander Escoto

DE: *ENCARGADO DE LA UNIDAD AUDITORIA INTERNA*
Lic. Isaac Cáliz Molina

ASUNTO: *OPINIÓN SOBRE REVERSIÓN DE SALDO*

FECHA: *02 DE DICIEMBRE, 2022*

En respuesta al Memorando DF-951-2022 del 22 de noviembre de 2022, enviado a esta Unidad de Auditoría Interna, referente a la solicitud de opinión sobre procedencia de la solicitud de BANCO FICOHSA por una reversión parcial del recaudo proveniente del pago de préstamos de la cartera administrada en Fideicomiso, correspondiente a la semana del 01 al 04 de septiembre del 2022, realizando un crédito al número de cuenta en Lempiras del INJUPEMP No. 001201186448 por un monto de **L 40,635.80**, siendo el valor correcto **L 40,365.80** de conformidad al reporte de recaudo, en vista que debido a un error involuntario se acreditó un mayor valor al recaudado.

El Banco Ficohsa mediante oficio FI-456-2022 del 03 de octubre de 2022, está requiriendo la devolución por la diferencia de **L 270.00**; trasladado de más, la cual se podría hacer autorizándoles a realizar un débito a nuestra cuenta por dicho monto.

Por lo anterior esta Unidad de Auditoría considera lo siguiente:

De acuerdo a la documentación soporte proporcionada por la División de Finanzas, se procedió a verificar, revisar y analizar la misma a fin de validar, en base a lo siguiente:

1. Según Oficio FI-456-2022 del 03 de octubre de 2022, enviado por el Departamento Fiduciario de BANCO FICOHSA al INJUPEMP, donde se menciona que en fecha 06 de septiembre se

realizó traslado por **L 40,635.80** correspondiente a la semana del 01 al 04 de septiembre, siendo el valor correcto **L 40,365.80** de conformidad al reporte de recaudo, en vista que se han realizado rectificaciones a los reportes de recaudo del mes de agosto y septiembre. La diferencia de **L 270.00** trasladado de más, se requiere que INJUPEMP haga la devolución a la cuenta del convenio 001-201-93708

2. Asimismo, se adjunta el detalle correcto que se debió pagar por la recaudación de la semana del 01-04 de septiembre del 2022; el cual se describe a continuación: **Capital L 25,271.74, Intereses L 29,781.52, Mora L 214.00, Comisión de L 14,901.46;** para hacer un total de la transferencia a INJUPEMP de **L 40,365.80**
3. Se adjunta el estado de cuenta bancario registrado a nombre del INJUPEMP en BANCO FICOHSA No. 001201186448 donde se evidencia la transferencia realizada por un monto de **L 40,635.80** el 06 de septiembre de 2022, correspondiente a la semana del 01 al 04 de septiembre del 2022.

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

En base a lo antes expuesto se determinó lo siguiente:

En relación a la documentación presentada por la División de Finanzas, donde se muestra que el cálculo correcto que debió cobrarse de la semana del 01-04 de septiembre de 2022 es de: **Capital L 25,271.74, Intereses L 29,781.52, Mora L 214.00 menos Comisión L 14,901.46**, haciendo un total de **L 40,365.80**, y del cual FICOHSA realizó un depósito por la cantidad de **L 40,635.80**, teniendo una diferencia de **L 270.00** de acuerdo a lo siguiente:

Descripción	Valor
Recaudación correcta	40,365.80
Recaudación incorrecta	40,635.80
Valor depositado de más	270.00



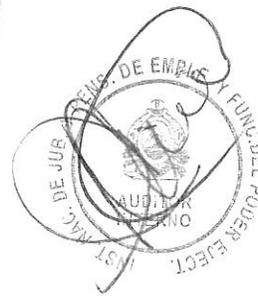
Página 2 de 3

CONCLUSIÓN:

*Esta Unidad de Auditoría Interna, en uso de sus facultades expresamente conferidas por la ley, al analizar la documentación presentada por la División de Finanzas y cálculos realizados por esta Unidad, por este acto **concluimos** que procede la solicitud de BANCO FICOHSA para debitar de la cuenta **001201186448** el valor de **L 270.00**, y ajustar contablemente el monto pagado de más por el Banco.*

RECOMENDACIÓN:

- 1. Que el Jefe de la División de Finanzas, elabore y envíe el oficio de autorización para debitar de la cuenta **001201186448** el valor por el cual BANCO FICOHSA pagó de más en la recaudación del 01-04 de septiembre de 2022, por el depósito efectuado de más.*
- 2. Que el Jefe de la División de Finanzas, solicite al Departamento de Contabilidad que realice el ajuste contable por el valor que se devuelva al BANCO FICOHSA, relacionado al depósito efectuado de más de acuerdo a la recaudación de la semana en mención.*



Página 3 de 3

PARA: LIC. ISAAC CALIX MOLINA
ENCARGADO UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

DE: LIC. EDWARD ESCOTO
JEFE DIVISIÓN DE FINANZAS 

ASUNTO: OPINION DE REVERSION DE SALDO / BANCO FICOHSA 

FECHA: NOVIEMBRE 22, 2022

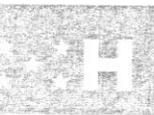
Por este medio solicitamos una opinión sobre procedencia de la solicitud de Banco Ficohsa para una reversión parcial del recaudo proveniente del pago de préstamos de la cartera administrada en Fideicomiso correspondiente a la semana del 1 al 4 de septiembre del 2022, realizó el crédito al número de cuenta en lempiras del INJUPEMP No. **001201186448** por un monto de **L40,635.80** siendo el valor correcto **L40,365.80** de conformidad al reporte de recaudo, en vista que fue debido a un error involuntario que acreditó un mayor valor al recaudado.

Banco Ficohsa mediante oficio **FI-456-2022** está solicitando la devolución por la diferencia de **L270.00** trasladado de más, la cual se podría hacer autorizándoles a realizar un débito a nuestra cuenta por dicho monto.

Le adjuntamos la documentación soporte del caso, así como el oficio por parte del Banco Ficohsa.

Atentamente,



 CC: Archivo

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
ATAIA 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, M.D., 9 de Enero 2003
J. M. Melara de Andrade

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



4

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.

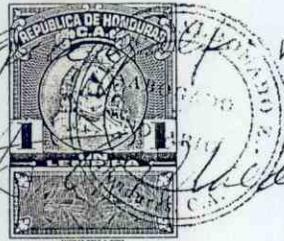
15 (BANCAHSA); dicho inmueble lo adquirió por compra hecha a la Compañía
 16 Constructora Sato, S. De R.L., tal como consta en la Escritura Pública Número treinta y
 17 dos (32), autorizada en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, en
 18 fecha ocho (8) de Marzo de mil novecientos 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



6

Dec. 9 de Enero 2003
[Signature]



SEGUNDA CLASE
CINCUENTA CENTAVOS
2000 - 2003

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
9 1996 por el Notario Zoilo Alvarado Tejada, y se encuentra inscrita a favor de su
10 representada bajo el número 47 del Tomo 2597 del Libro de la Propiedad, Anotaciones
11 Preventivas del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de San Pedro Sula,
12 Departamento de Cortes.- **6.- Terreno El Carmen:** Con un área de trescientos sesenta
13 y seis mil ciento cincuenta y seis metros cuadrados con treinta y nueve centésimas de
14 metro cuadrado (366,156.39 M2), equivalentes a quinientos veinticinco mil ciento
15 cuarenta y una varas cuadradas con cuarenta y nueve centésimas de vara cuadrada (525,
16 141.49 Vr2), localizado en la ciudad de Choloma, Cortés, con los límites generales
17 siguientes: Al Norte, con terrenos del Proyecto Residencial El Carmen; Al Sur, con
18 terrenos del Proyecto Residencial El Carmen; Al Este, con terrenos del Proyecto
19 Residencial El Carmen; y al Oeste, con terrenos del Proyecto Residencial El Carmen;
20 dicho inmueble lo adquirió por compra hecha a la Sociedad Mercantil Ganadera El
21 Desagüe, S. De R.L., tal como consta en la Escritura Pública número veintinueve (29),
22 autorizada en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central de Francisco
23 Morazán, en fecha veinticinco (25) de noviembre de mil novecientos noventa y tres
24 (1993), por el Notario Gonzalo Rafael Chávez; y se encuentra inscrita la Primera Copia
25 a favor de su representada, en el asiento número cincuenta y seis (56) del Tomo



6

cincuenta y nueve (59), 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. **SEGUNDO:** Continúa manifestando el Abogado DAVID

ANTONIO MENDOZA LUPIAC, en la condición que ostenta, sobre parte de los inmuebles descritos en la Cláusula anterior, su representado, "EL INSTITUTO", ha

ejecutado respectivamente los proyectos habitacionales de lotes y viviendas siguientes;

1.- RESIDENCIAL SANTA MARTHA Y AMPLIACION SANTA MARTHA,

conocida comercialmente como VILLA OLIMPICA; 2.- RESIDENCIAL SAN

CARLOS Y AMPLIACION SAN CARLOS; 3.- RESIDENCIAL LOMAS DE SAN

JUAN; y 4.- RESIDENCIAL EL CARMEN, habiéndose efectuando las

individualizaciones correspondientes, las cuales fueron formalizadas respectivamente en

Escrituras Públicas autorizadas al efecto en el orden siguiente: I) Proyecto Habitacional

denominado "RESIDENCIAL SANTA MARTHA", individualizado según

Instrumento Publico número diecisiete (17), de fecha veintiocho (28) de Febrero de mil

novecientos Siete (1997), autorizado en la ciudad de San Pedro Sula, por el Notario

ENRIQUE FLORES LANZA, cuya primera copia se encuentra debidamente inscrita

en el asiento número sesenta y ocho (68) del tomo dos mil (2000), del Libro de la

Propiedad, Hipotecas y Anotaciones-Preventivas del Registro de la Propiedad Inmueble

y Mercantil Seccional de San Pedro Sula, Departamento de Cortes. II) Proyecto

Habitacional denominado "RESIDENCIAL AMPLIACION SANTA MARTHA",

conocido comercialmente como VILLA OLIMPICA, individualizado según

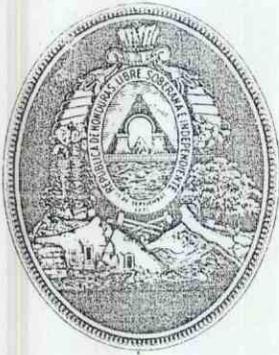
Instrumento Publico número uno (01), de fecha veintidós (22) de Noviembre de mil

novecientos noventa y seis (1996), autorizado en la ciudad de San Pedro Sula, por la

Notario LIGIA MELARA DE ANDRADE, cuya primera copia se encuentra

debidamente inscrita en el asiento número setenta y dos (72) del tomo dos mil

(8)



Legislativa
29 de Agosto / 2003
[Signature]



SEGUNDA CLASE
CINCUENTA CENTAVOS
2000 - 2003

Nº 1549704

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



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

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]



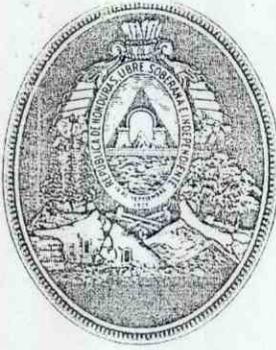
SEGUNDA CLASE
CINCUENTA CENTAVOS
2000 - 2003

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 integra de este Contrato; 3) Los precios de venta de las
 25 viviendas serán establecidos de común acuerdo por "EL INSTITUTO" y "EL

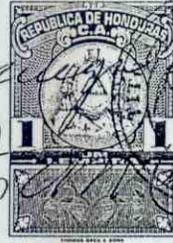


1 BANCO", de conformidad al análisis financiero y administrativo que corresponda,
2 ubicación, cantidad, características de construcción, avalúo para garantía, inscripciones
3 registrales y demás descripciones que fueron consignados por "EL INSTITUTO" y
4 que forman parte de este Contrato. (QUINTO) Continúa 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

Delegado de Ejecución
9 de Enero / 2003



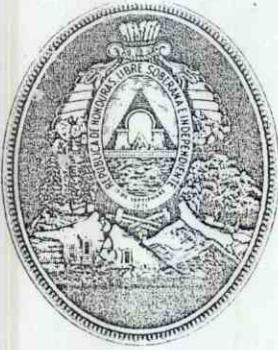
SEGUNDA CLASE
CINCUENTA CENTAVOS
2000 - 2003

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]

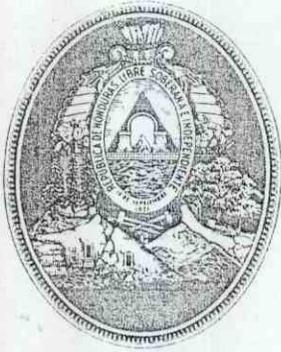
Nº 1549706

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



14

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



18

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

21	Presentada a las <u>3</u> horas y <u>50</u> minutos
22	del día <u>19</u> de <u>enero</u> de <u>2003</u> año
23	del <u>Diario Inmobiliario</u> .
24	(Lugar y fecha)



18

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

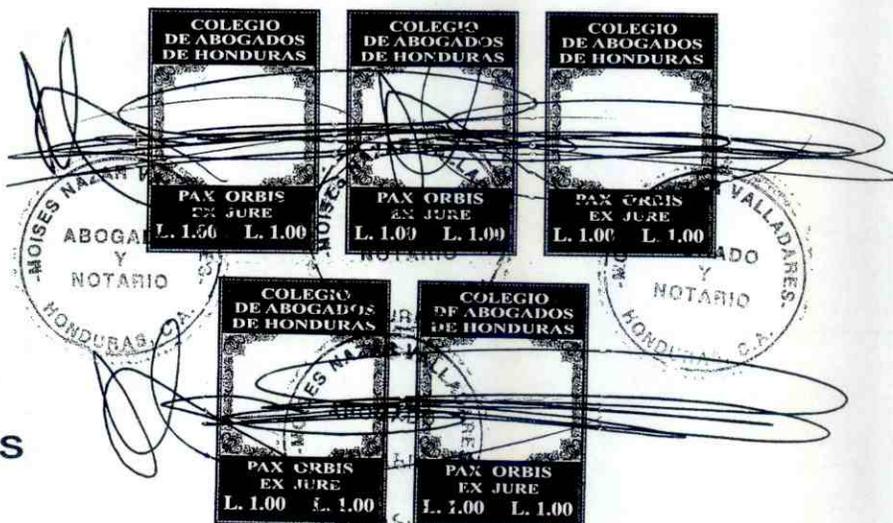
MOISES NAZAR VALLADARES



1 de DICIEMBRE de 2005



PAPEL SELLADO OFICIAL
CINCO LEMPIRAS
2004 - 2007



Nº 1789889

TESTIMONIO

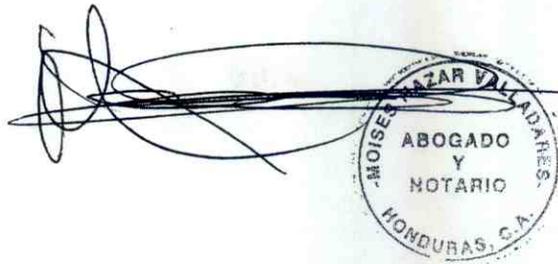
1 INSTRUMENTO NUMERO DOSCIENTOS CUATRO (204). En la Ciudad de
2 Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, Al primer (1) días de Diciembre del
3 año dos mil cinco (2005). Ante Mi, MOISÉS NAZAR VALLADARES, Notario de
4 esta vecindad y domicilio, inscrito en el Colegio de Abogados de Honduras con el
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

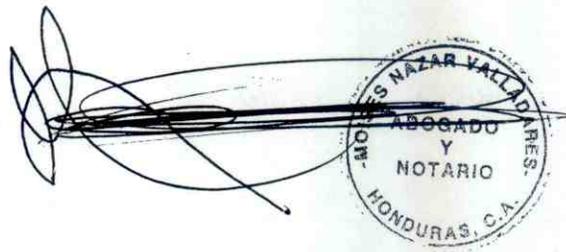
convenido con EL BANCO y para que éste pueda cumplir a cabalidad el Mandato otorgado, en este acto vienen a modificar las Cláusulas QUINTO, SEPTIMO y DECIMO del Convenio aludido, las cuales deberán leerse así: "QUINTO: Continúa

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 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

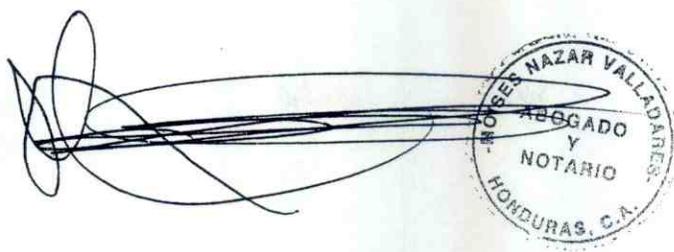
20 proveniente de los saldos moros recuperados y que será cobrado en el momento de
21 recibir el pago correspondiente a la prima o los pagos periódicos de renta, cuyo
22 valor será incluido en el precio de venta o arrendamiento de las viviendas y se

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 tramite 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

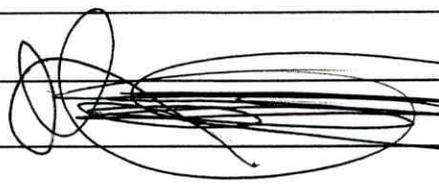
22 Segunda de este Convenio." TERCERA: ACEPTACION DE LAS

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]
NAZAR VALLDARES
ABOGADO
Y
NOTARIO
MOISE - HONDURAS, C.A.

PAPEL SELLADO OFICIAL
CINCO LEMPIRAS
2004 - 2007

Nº 1789883

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	

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
 Tegucigalpa, D.C.
 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	L 20 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		17001	Transf. Corrientes Admón. Central
12509		17201	Transf. Corrientes Org. Desc. no Emp.
12510		17202	Transf. Corrientes Org. Desc. no Emp.
12513		17203	Transf. Corrientes Org. Desc. no Emp.
12516		17205	Transf. Corrientes Org. Desc. no Emp.
12517			
12519			

CANCELADO

5 TOTAL A PAGAR L 20⁰⁰

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
20⁰⁰

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)