

## Multicaja, Sociedad Anónima

### Nombre Comercial: MULTICAJA

Diagonal 6 16-01 Zona 10, Ciudad de Guatemala, Departamento de Guatemala.

### Actividad Principal:

A pesar de la amplitud de su objeto social, **Multicaja, Sociedad Anónima**, se dedica a desarrollar básicamente las siguientes actividades:

Adquisición, transmisión y Administración de Valores Públicos y Privados por cuenta propia o de terceros, en especial los originados en la Industria de la construcción de vivienda (Cédulas Hipotecarias Aseguradas por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) o las Afianzadoras y Aseguradoras al tenor del Decreto del Congreso de la República número 120-96 "LEY DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS" y su reglamento).

### Fecha de Inscripción:

**Multicaja, Sociedad Anónima**, fue constituida según escritura pública No 42 de fecha 04 de noviembre de 1991 autorizada en la Ciudad de Guatemala por el Notario Luis Roberto Cóbar Cifuentes, inscrita en el Registro Mercantil General de la República con carácter definitivo el 17 de febrero de 1992, bajo el número 21,921, folio 21, libro 97 de Sociedades Mercantiles y modificada totalmente por sustitución según escritura pública número 9 autorizada en la Ciudad de Guatemala el 14 de marzo de dos mil por el Notario Rodolfo Alegría Toruño e inscrita el 17 de mayo del 2000 en forma definitiva bajo el número 21,921, folio 21, libro 97 de Sociedades Mercantiles en el Registro Mercantil General de la República como Modificación electrónica N° uno.

### Breve Historia de la Sociedad:

**Multicaja, Sociedad Anónima**, es una compañía constituida de acuerdo a las leyes de la República de Guatemala, como una sociedad anónima y normada por el Código de Comercio vigente, en lo referente a las sociedades anónimas. La Sociedad fue constituida con el fin de realizar toda clase de negocios, en particular los relacionados con la negociación de valores. Durante los años de 1991 a 1998, **Multicaja, S.A.** no realizó operaciones significativas. Fue a partir del mes de enero del año 1999, que amplió su capital autorizado, permitiéndole ampliar sus negocios de adquisición de títulos valores. La sociedad aún no ha emitido acciones a sus accionistas.

### Características de la Emisión Autorizada para su negociación en mercado primario:

- Denominación:** Acciones Preferentes **Multicaja**.
- Número e Importancia nominal:** Para su negociación en mercado primario trescientos cincuenta mil quinientos (350,000) acciones preferentes de voto limitado, con un valor nominal de cien quetzales (Q100.00) cada una.
- Fecha y Condiciones de la Autorización de la Oferta Pública:**
  - Fecha de la aprobación de la emisión en bolsa: 07 Septiembre de 2001.
  - Fecha de aprobación de la emisión por parte de la emisora: 25 de Septiembre de 2000.
  - Fecha de la emisión y fecha de emisión de la Primera Serie.
  - Fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Mercaderías: 07 de marzo de 2002.
- Fecha del Prospecto y Período de la Oferta:** El Prospecto ha sido preparado durante los meses de enero del 2002 y la oferta pública de los valores en bolsa es por un plazo limitado.

### Características de las acciones inscritas para su negociación en mercado secundario previamente colocadas a través de Oferta Privada:

Tienen las mismas características de las acciones otorgadas en la oferta de emisión.

### Veracidad de Datos:

El emisor certifica que los datos son conformes con los registros que se encuentran y con la información disponible a la fecha, y que no hay omisiones que alteren el contenido del prospecto.

### Proyecciones Financieras:

Este prospecto contiene proyecciones financieras preparadas por la Emisora de acuerdo con supuestos que se presentan con el único propósito de ilustración para el inversionista, por lo que las mismas no constituyen una aseveración en firme sobre evolución futura determinada.

### Factores de Riesgo:

Los riesgos que contiene la presente emisión se encuentran contenidos en el punto segundo (2<sup>do</sup>) del presente prospecto.

El emisor declara que las acciones preferentes descritas en el presente prospecto, no son equivalentes a valores de renta fija o títulos de deuda sujetos a plazo y por lo tanto no generan intereses. El derecho preferente a dividendos, queda sujeto a la generación de utilidades y a que el órgano social correspondiente decreta su distribución. Los demás derechos como accionistas quedan sujetos a las condiciones y/o limitaciones establecidas por el emisor, las cuales se indican en el punto 4.15 del presente prospecto.

LA INSCRIPCIÓN DE LA COTIZACIÓN EN LA BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A. DE ESTA EMISIÓN, NO CERTIFICA LA BONDAD DEL INSTRUMENTO O LA SOLVENCIA DE LA EMISORA.

GUATEMALA, ENERO 2002





## 1. INFORMACION DEL EMISOR:

### IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA:

#### 1.1. Nombre de la Sociedad:

El Nombre de la entidad emisora es Multicaja, Sociedad Anónima, quien en lo sucesivo se denominará indistintamente: la entidad o la emisora.

#### 1.2. Domicilio Legal:

Su domicilio legal es el Departamento de Guatemala, y sus oficinas administrativas se encuentran ubicadas en Diagonal 6 16-01 zona 10, Tel. 367-4303 Fax. 366-2644.

#### 1.3. Fecha de inscripción:

**Multicaja, Sociedad Anónima**, fue constituida según escritura pública No 42 de fecha 04 de noviembre de 1991 autorizada en la Ciudad de Guatemala por el Notario Luis Roberto Cobar Cifuentes, inscrita en el Registro Mercantil General de la República provisionalmente el 11 de diciembre de 1991 y con carácter definitivo el 17 de febrero de 1992, bajo el número 21,921, folio 21, libro 97 de Sociedades Mercantiles y modificada totalmente por sustitución según escritura pública número 9 autorizada en la Ciudad de Guatemala el 14 de marzo de dos mil por el Notario Rodolfo Alegría Toruño e inscrita el 17 de mayo del 2000 en forma definitiva en el Registro Mercantil General de la República bajo el número 21,921, folio 21, libro 97 de Sociedades Mercantiles, como Modificación electrónica N° uno.

##### 1.3.1. Actividad Principal de la Sociedad:

La principal actividad de **Multicaja, S.A.** es la de adquirir, vender y administrar la cobranza de cédulas hipotecarias aseguradas, así como darle cumplimiento a los requisitos de manejo de la cartera, para mantener vigente: el seguro de deuda, de terremoto, y de vida del deudor que contempla cada una de las cédulas, así como el pago de los impuestos territoriales correspondientes. Enviar oportunamente los rendimientos y los capitales invertidos en las cédulas a los tenedores de las mismas.

##### 1.3.2. Breve Historia de la Sociedad:

Multicaja, Sociedad Anónima, es una compañía constituida de acuerdo a las leyes de la República de Guatemala, como una sociedad anónima y normada por el Código de Comercio vigente, en lo referente a las sociedades anónimas. La Sociedad fue constituida con el fin de realizar toda clase de negocios, en particular los relacionados con la negociación de valores. Durante los años de 1991 a 1998, Multicaja, S.A. no realizó operaciones significativas. Fue a partir del mes de enero del año 1999, que se efectuó una ampliación del capital autorizado, que le permitió iniciar y ampliar sus negocios en la adquisición de títulos valores.

El día trece de julio de 1999 **Multicaja, Sociedad Anónima** fue declarada por el INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS (FHA) como Entidad Aprobada no Tradicional, según resolución N° 57-99, y que le permite realizar las actividades siguientes:

*"Otorgar préstamos para vivienda, realizar inversiones hipotecarias, administrar hipotecas propias o ajenas, constituir y emitir hipotecas de cédulas y realizar todas las demás actividades previstas en la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas y su reglamento, según Decreto 1448 del Congreso de la República y Acuerdo Gubernativo de fecha 14 de mayo de 1962, respectivamente, una vez sea declarada como Entidad Aprobada por dicho Instituto"*

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**



La sociedad desde la fecha de su creación, aún no ha distribuido dividendos a sus accionistas.

**1.3.3. Servicios Prestados:**

Los servicios que presta la compañía se refieren al manejo por cuenta ajena de carteras cedularias que esencialmente consiste en la administración, cobro, pago de seguros y fianzas, y reintegro de los capitales e intereses recibidos de los deudores a los inversionistas de dichas carteras, ya sean instituciones o individuos, así como la administración de las propias cédulas hipotecarias en donde están invertidos los recursos obtenidos de su capitalización.

**1.3.4. Importe neto del volumen anual de negocios durante los últimos tres ejercicios:**

En la "Gráfica No1" se muestra el crecimiento de la cartera administrada, hasta el mes de febrero del año dos mil uno (2001), de sesenta y cinco millones (Q65,000,000) de quetzales, aproximadamente.

**1.3.5. Ganancias Operativas:**

En el "ANEXO 1" se muestra el estado de resultados de la operación de la compañía de los últimos tres períodos contables.

**1.3.6. Retorno del Capital Invertido:**

En el "ANEXO 1" se muestra el retorno del capital invertido durante los últimos tres años anteriores.

**1.3.7. Ubicación e Importancias de los establecimientos del emisor:**

Por la naturaleza del negocio de la emisora además de sus oficinas centrales, ubicadas en la Diagonal 6, 16-01 de la Zona 10 de la Ciudad de Guatemala, cuenta con un centro de cobro localizado en la torre 1 del Centro Comercial Zona 4, oficina 811"A", de la Ciudad de Guatemala.

**1.4. Entidades relacionadas:**

La emisora no es parte de ningún grupo pues no tiene acciones de ninguna entidad y ninguna entidad posee acciones de ella. Todos los Accionistas de Multicaja son personas individuales.

**1.5. Estructura del Capital:**

El capital autorizado de la entidad es de cien millones de quetzales el cual está dividido en 25% en acciones comunes y 75% en acciones preferentes. El capital suscrito no pagado es de Q5,805,700.00 y el capital pagado a la presente fecha es de Q3,194,300.00.-

**1.6. Compromisos de ampliación de capital:**

El Consejo de Administración de la entidad ha hecho llamamientos de capital representado en acciones comunes por la cantidad de Q8,250,000.00 de los cuales ya está pagada la cantidad de Q2,444,300.00. Existen acciones preferentes por un monto de Q750,000.00 que han sido pagadas a través de ofertas privadas, de las mismas características de las que se colocarán por medio de esta oferta pública. Las cuales se están registrando para su negociación en mercado secundario

**1.7. Acciones emitidas y en circulación:**

Actualmente el capital pagado y suscrito esta integrado de la siguiente forma:

---

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**

TIPO DE ACCION	AUTORIZADO	NO SUSCRITAS	SUSCRITAS NO PAGADAS	PAGADAS
COMUN	Q25,000,000	Q16,750,000	Q5,805,700	Q2,444,300
PREFERENTE	Q75,000,000	Q74,250,000	Q0	Q750,000
TOTALES	Q100,000,000	Q91,000,000	Q5,805,700	Q3,194,300

Las acciones comunes suscritas no pagadas, fueron suscritas en asamblea general totalitaria el 23 de septiembre del año mil novecientos noventa y ocho. Confirmado y prorrogado el plazo para su pago el 23 de febrero del año dos mil, debiendo quedar totalmente pagadas el 23 de febrero del 2003.

**1.8. Condiciones Especiales:**

Las acciones preferentes objeto de esta oferta y las que se registran para mercado secundario tienen las siguientes condiciones de acuerdo a los estatutos de constitución los cuales están basados en la normativa del Código de Comercio que regula este tipo de acciones:

**"(7.3.)** Las acciones preferentes podrán emitirse hasta por el setenta y cinco por ciento del total del capital autorizado y las características de éstas será definido por el Consejo de Administración. Las acciones preferentes serán de voto limitado, y únicamente podrán votar en las Asambleas de Accionistas cuando se tomen resoluciones en relación con los siguientes puntos: **(I)** modificaciones de la escritura social, excluyendo el aumento o reducción del capital; **(II)** aumentar o disminuir el valor nominal de las acciones; **(III)** la disolución y liquidación de la sociedad. Las acciones preferentes no gozarán de ningún derecho preferente para la suscripción de las nuevas acciones que se emitan. Las acciones preferentes tendrán derecho a un dividendo preferente que será determinado por el Consejo de Administración de la sociedad al momento de la emisión de la respectiva serie de acciones preferentes, dividendo que nunca podrá ser menor al mínimo legal si lo hubiere. **El órgano de administración de la sociedad podrá en cualquier tiempo redimir el número de acciones preferentes que estime conveniente, dando aviso previo con no menos de noventa días (90) de anticipación a la fecha de redención de las acciones. Cualquier persona que, con posterioridad a la fecha de aviso correspondiente, adquiera acciones que la sociedad ha resuelto redimir, está obligado a cumplir con los términos de la redención. El Consejo de Administración queda facultado, en la fecha en que se resuelva autorizar la emisión de una serie de acciones preferentes, para determinar todas las condiciones de redención a las que estarán sujetas tales acciones, las cuales deberán constar en el título correspondiente. .... (7.4.)** Las acciones comunes tendrán todos los derechos que la ley establece para los accionistas, incluyendo el derecho preferente de suscripción de nuevas acciones que se emitan, y conferirán a sus titulares derecho de voto en todas las resoluciones que se tomen en la asamblea de accionistas".

**1.9. Otros valores de participación:**

La entidad no tiene ninguna otra forma de repartir dividendos o beneficios de los rendimientos del capital, si no es por medio de la participación accionaria en proporción a la tenencia de acciones comunes y los preferentes de acuerdo a las condiciones que fije la Consejo de Administración en cada emisión que se autorice.

**1.10. Accionistas de la Sociedad:**

La compañía ha emitido veinte (20) títulos de acciones comunes nominativos y se han emitido cuatro (4) títulos de acciones al portador de las acciones preferentes. En la última sesión ordinaria asistieron ocho personas que representaron el 100% de las acciones emitidas.



**1.11. Programas de participación:**

Los accionistas, a la fecha, no han asignado ninguna participación o compensación por medio de acciones a ninguno de sus funcionarios y empleados.

**1.12. Estructura de Organización de la sociedad y Directorio de Administración y Ejecutivos:**

La organización de la sociedad está estructurada por medio de un Consejo de Administración, y con la participación de ejecutivos encargados de las diferentes áreas operativas de la misma.

**CONSEJO DE ADMINISTRACION:**

<b>Cargos</b>	<b>Nombres</b>
Presidente	Lic. Héctor Humberto Quezada Castro
Vicepresidente	Ing. Ricardo Alfredo Cruz Pellecer
Secretario	Lic. José Fernando Vázquez Carrera
Tesorero	Ing. MAE. Claudia María de Quevedo
Vocal	Ing. Richard Alan Cruz Turner

**PRINCIPALES EJECUTIVOS, ENCARGADOS DE SU OPERACION:**

Área Financiera	Lic. Héctor Humberto Quezada Castro
Área de Créditos	Lic. José Fernando Vázquez Carrera
Área de Cobros	Sr. Héctor Rolando Cobar y Cobar
Área Contable	Contadora. Fátima Dorantes Marroquín
Computo	Ing. Jorge Mario Casasola
Área de Caja	Sr. Raúl Antonio Morán González
Auditoría Externa	Lic. Braulio Salazar, KPMG Aldana, Salazar, García y Asociados
Asesoría Legal externa	Lic. David Coffey Aparicio

**1.13. Órgano de Fiscalización:**

La fiscalización de la entidad está a cargo de la firma de Auditoría Aldana, Salazar García y asociados representantes de la Entidad Internacional de Auditoría KPMG quien tiene a su cargo la revisión trimestral de los balances y estados de resultados correspondientes.

**1.14. Personal empleado y relaciones laborales:**

En la actualidad la entidad cuenta con quince personas encargadas de su operación, no existiendo por el momento ningún sindicato o asociación similar.

**1.15. Litigios:**

Durante todo el tiempo de constituida la entidad no ha tenido ningún tipo de litigio y no se vislumbra ninguna contingencia de esa naturaleza en un futuro.

**1.16. Dividendos:**

La entidad durante los tres años anteriores no ha distribuido dividendos de ninguna naturaleza.

**2. FACTORES DE RIESGO**

**2.1. Descripción del Riesgo:**

El riesgo a que está sujeto el inversionista de la emisora es: 1) Que la entidad no realice una adecuada cobranza de la totalidad de la cartera administrada; 2) Que la entidad aseguradora del crédito no cumpla con el pago del mismo.

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**



### **2.1.1. Consecuencias del Riesgo y Efectos en la emisora:**

- a.) Al no realizar una adecuada cobranza se pierde el seguro de deuda que ampara cada una de las cédulas.
- b.) Tener que rematar los bienes en garantía en lugar de cobrar el seguro correspondiente. Por lo que el inversionista tendría que esperar este proceso para recibir el dividendo preferente devengado. Existe la posibilidad que al rematar los bienes en garantía (la vivienda) el valor de venta de la misma no alcance a cubrir la totalidad de los gastos de ejecución y los intereses de la cédula, garantizada por ese bien inmueble; si es que el siniestro ocurre durante los tres primeros años de vigencia de la cédula.

### **2.1.2. Forma de controlar o minimizar el Riesgo:**

- a.) Para minimizar el riesgo de no realizar una adecuada cobranza de la cartera cedularia, la entidad ha desarrollado un software de control de cartera que le permite el adecuado seguimiento de la misma y la contratación de compañías externas para la cobranza de la cartera en mora.
- b.) Para garantizar el fiel cumplimiento del pago de la deuda por parte de la compañía aseguradora o afianzadora la entidad se ha preocupado por la escogencia de dichas compañías. La emisora ha seleccionado dos entidades que asegurarán la cartera propia, siendo estas: el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) que cuenta con la Garantía Ilimitada del Estado de Guatemala y la Afianzadora Fianzas Universales, S.A. que cuenta con reaseguradores dentro de los diez mayores del mundo en cuanto a respaldo de capital. En el futuro evaluará otras entidades que puedan otorgar este tipo de fianza.

## **2.2. Factores de Riesgo Inherentes al Negocio:**

### **2.2.1. Operaciones:**

Implica no contar con el personal y controles internos adecuados para realizar eficientemente el seguimiento y cobro de la cartera, propia y ajena, ocasionando una mora de la misma que retrasaría el fiel cumplimiento de sus obligaciones. La cartera propia recibe el mismo tratamiento y atención que la cartera ajena.

El proceso de cobro de la cartera cedularia debe de ajustarse a los reglamentos aprobados por las instituciones aseguradoras de la cartera y de no llevarse adecuadamente los procedimientos establecidos en dichos reglamentos pudiese darse el caso de perder el seguro de deuda de la cédula.

### **2.2.2. Estructura Financiera y Flujo de Fondos:**

La no adecuada cobranza de su cartera no le permitirían generar los ingresos suficientes para cubrir sus costos de operación.

El monto autorizado por la gestión de administración es del uno por ciento (1%) sobre el saldo del capital adeudado, cuando se trata de cédulas aseguradas con el FHA y del uno punto cinco (1.5%) cuando se trata de cédulas afianzadas con compañías afianzadoras supervisadas por la SuperIntendencia de Bancos.

Al aplicar los porcentajes por administración antes descritos a los saldos de cartera actualmente en administración, la entidad cuenta con los ingresos suficientes para cubrir todos sus costos de operación.

La emisora no tiene responsabilidad financiera alguna con la cartera que le administra a terceros, pues su labor se circunscribe a la gestión de cobro y pago de lo recibido por el

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**

deudor cedulario, al propietario o inversionista de la misma. La emisora realiza el pago de los seguros y fianzas con los fondos provenientes de los pagos mensuales que efectúan los deudores cedularios.

Dentro de la **cartera propia**, se pudiese dar el caso de perder el seguro de deuda por una mala administración por parte del emisor lo que pudiese afectar el flujo de fondos destinado a cumplir los compromisos con los accionistas preferentes. Como consecuencia de la pérdida del seguro, la emisora tendría que vender en el mercado inmobiliario, la propiedad que respalda la cédula. El monto percibido por la venta del bien inmueble, pudiese no ser suficiente, para cubrir la totalidad de las obligaciones derivadas por la venta de acciones preferentes.

Actualmente la cartera propia de cédulas hipotecarias del emisor no presenta atrasos importantes de amortización de cuotas; permitiéndole cumplir puntualmente con los compromisos de pago correspondientes.

Si hubiera algún retraso en la liquidación del seguro de deuda, esto podría afectar la liquidez esperada de los pagos de estas cédulas. La estadística publicada por el FHA muestra que las carteras cedularias presentan un porcentaje de atraso entre el 3% y el 5%, solo un porcentaje de este atraso llega a un proceso judicial y a una liquidación con el asegurador de deuda.

### **2.2.3. Mercado:**

La falta de construcción de viviendas y la falta de recursos para financiarlas puede ocasionar que no existan cédulas en el mercado, por lo que la emisora estaría limitada a administrar únicamente las ya existentes en su cartera.

### **2.2.4. Competencia:**

Actualmente existen seis entidades autorizadas por el FHA como Entidad Aprobada No Tradicional que les permite desarrollar el mismo tipo de negocio que *Multicaja* realiza. Las Afianzadoras, Aseguradoras y los bancos actualmente autorizados a funcionar en nuestro país, pueden efectuar la misma actividad que MULTICAJA realiza. La existencia de dichas entidades no ha limitado el crecimiento actual desarrollado.

### **2.2.5. Relaciones con Proveedores:**

Los proveedores de cédulas hipotecarias, para la emisora son: los constructores y las entidades que actualmente ya cuentan con una cartera cedularia.

Si la industria de la construcción de vivienda desapareciera ya no existirían constructores que generaran cédulas hipotecarias y por lo tanto no se contaría con cartera nueva que administrar. El noventa y siete por ciento (97%) de la cartera que actualmente administra el emisor es bajo la modalidad de administración por cuenta ajena.

En la actualidad la emisora tiene calificados proyectos inmobiliarios en ejecución que podrían generar una cartera de mas de doscientos cincuenta millones (Q250,000,000) de quetzales en cédulas hipotecarias aseguradas.

La entidad ha calificado los siguientes proyectos residenciales de los cuales se encuentra administrando las Cédulas Hipotecarias Aseguradas que ya han generado dichos proyectos:

<b>Pinares del Norte</b>	Kilómetro 7½ de la carretera al Atlántico, Zona 18	900	Q180,000 Y Q270,000	Q180,000,000
<b>Villa Sol I</b>	Zona 12, Guatemala con acceso por la Avenida Petapa	54	Q125,000	Q5,000,000
<b>Villa Sol II</b>	Zona 12, Guatemala con acceso por la Avenida Petapa	31	Q188,000	Q4,000,000
<b>Villa Martí</b>	la Zona 2 de esta ciudad Su acceso es por la Calle Martí	29	Q85,000	Q2,500,000
<b>Villa Norte</b>	14 avenida 00-40 de la zona 18	22	Q150,000 y Q180,000	Q7,000,000
<b>Las Ilusiones de las Américas</b>	Aldea Boca del Monte, del Municipio de Villa Canales	85	Q185,000 y Q280,000	Q17,000,000
<b>Agua Santa</b>	Aldea Boca del Monte, del Municipio de Villa Canales	225	Q260,000 y Q310,000	Q75,000,000

#### **2.2.6. Personal:**

El no contar con personal suficiente y capaz puede no permitirle a la entidad cumplir con su principal cometido de cobrar eficientemente la cartera. En la actualidad la entidad cuenta con el personal suficiente y adecuado para realizar las tareas encomendadas a cada uno de ellos. La entidad considera que en el mercado existe la suficiente oferta en cantidad y calidad de personal para cubrir los puestos necesarios que su crecimiento requiera.

#### **2.2.7. Tecnología:**

El no contar con suficiente equipo de computo para llevar un control adecuado de la cartera, pues esta actividad requiere de un sin número de controles que sin computadoras no sería factible realizar. Multicaja, cuenta con el hardware y software necesario para cubrir sus necesidades de control de sus activos y sus pasivos. En sus sistemas está aplicando los programas más populares para no depender de sistemas propietarios que requieran de personal muy especializado en su operación. Ha desarrollado los programas propios de control y un sistema de back-up de sus archivos y base de datos que le permiten un adecuado seguimiento del comportamiento de la totalidad de la cartera y de cada cliente en particular.

#### **2.2.8. Reclamos Judiciales y Extrajudiciales:**

La gestión judicial de las demandas planteadas puede sufrir retrasos importantes en la liquidación de las inversiones realizadas en las cédulas hipotecarias, gestión que puede oscilar entre los ocho a dieciocho meses. La no oportuna gestión del reclamo por la vía judicial puede hacer perder el seguro de deuda. En la actualidad los reclamos judiciales efectuados por la emisora por falta de pago de los deudores hipotecarios están dentro de los plazos establecidos por las aseguradoras y los tiempos llevados a cabo en los procesos está dentro de límites razonables.

#### **2.2.9. Proyectos de Expansión y Crecimiento:**

Un rápido crecimiento de cartera puede ocasionar una falta de control interno que redunde en una deficiente gestión de cobro de la cartera administrada. La entidad



considera que cuenta con los recursos humanos e instalaciones así como los sistemas de cómputo que le permitirían absorber fácilmente un crecimiento de tres veces su volumen actual, sin hacer mayor inversión.

### **2.3. Factores Externos de Riesgo:**

#### **2.3.1. Políticos y Sociales:**

Las exoneraciones que la legislación actual otorga a las cédulas hipotecarias redundan en beneficio de los deudores hipotecarios, pues éstos tienen que cubrir menores costos de intermediación. El hecho que dichas exoneraciones desaparezcan puede ocasionar que el volumen de cédulas en el mercado disminuya, ya que el tener mas costos de intermediación, las mensualidades que tienen que amortizar los deudores hipotecarios serían mas altas.

La legislación vigente le otorga a los rendimientos (Intereses) de las cédulas hipotecarias; a las transacciones originadas con ellas o a los valores representativos de ellas, exoneración total del impuesto sobre la renta y de transacción por dichos títulos.

#### **2.3.2. Macroeconómicos:**

El crecimiento de la industria de la construcción de vivienda, está supeditado directamente a la disponibilidad de recursos de largo plazo de los entes financieros; a la disposición de éstos de otorgar el financiamiento de largo plazo para la adquisición de las nuevas unidades y fuertemente dependiente de la tasa de interés aplicada a la deuda hipotecaria. En caso no exista disponibilidad de recursos para el financiamiento de largo plazo en la compra de viviendas, la cantidad de cédulas para administrar se reduciría y por lo tanto el monto de la cartera administrada por el emisor no crecería.

#### **2.3.3. Política Monetaria, Cambiaria y Crediticia:**

Las medidas que dicta el gobierno a través de la Junta Monetaria referentes a la política monetaria, cambiaria y crediticia, que afectan los niveles de liquidez, tasas de interés y crecimiento de la masa monetaria en el país, afecta directamente la tasa de interés que se aplica a las cédulas hipotecarias así como a los rendimientos de las inversiones de los documentos representativos de dichos títulos. Si las políticas aplicadas producen un alza desmesurada de las tasas de interés en la cédula, ésta puede caer en mora ocasionando un reclamo al seguro y la demanda judicial del préstamo. Lamentablemente no está en manos del emisor evitar este riesgo.

#### **2.3.4. Volatilidad en el tipo de cambio y tasa de Interés:**

La aplicación de políticas que tienden a defender un tipo de cambio, ocasiona dentro del ámbito financiero modificaciones constantes en las reglas del juego que tienen como consecuencia ajustes constantes en las tasas de interés que pagan los deudores hipotecarios.

Debido a estas constantes modificaciones la entidad, por instrucciones del Inversorista, tiene que realizar ajustes que pueden eventualmente afectar la sanidad de la cartera teniendo el riesgo de que la morosidad suba y tenga que ejecutar las garantías asignadas a dichos créditos.

En referencia al tipo de cambio podemos indicar que actualmente únicamente se están administrando cédulas expresadas en quetzales y no en dólares por lo que el riesgo cambiario para el deudor de créditos a largo plazo no existe.

Con la aprobación de la nueva ley de libre negociación de divisas decreto 94-2000 del Congreso de la República, posiblemente en el futuro se creará en el mercado, cédulas

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**



hipotecarias aseguradas expresadas en Dólares Americanos. La emisora en ese momento realizará los estudios correspondientes para contemplar la posibilidad de administrar esa clase de títulos valor.

### **2.3.5. Legislación:**

La legislación aplicable al negocio que realiza el emisor es la ley de creación del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) decreto ley No 1448 del Congreso de la República y sus reformas, y la ley de Vivienda y Asentamientos Humanos decreto del Congreso de la República No 120-96 y sus reformas; donde se regula la forma del manejo, creación, transferencia de las cédulas hipotecarias aseguradas originadas en la compraventa de soluciones habitacionales. Las posibles modificaciones a la legislación vigente, referentes a la eliminación del incentivo fiscal de las cédulas, redundarían en una escasez en el mercado de nuevas cédulas, puesto que los compradores de la vivienda tendrían que acostumbrarse a los nuevos precios y cuotas. Durante este período de ajuste la emisora ya no podría ampliar su cartera. Únicamente mantendría la administración de la cartera existente, que tuviera hasta ese momento. Esta contracción del mercado tendría un efecto de paralización del crecimiento proyectado, en tanto se adecua el mercado a las nuevas reglas establecidas.

### **2.3.6. Sistema de Justicia:**

La cartera propia y que administra el emisor, está sujeta al Código Procesal Civil y Mercantil, en lo concerniente a la demanda de créditos hipotecarios. La obtención de los bienes demandados está sujeta a los procesos establecidos en los tribunales de justicia, los cuales son tradicionalmente son muy lentos en la aplicación de la misma. La recuperación de las viviendas por medio de la vía judicial puede retrasar la liquidación de los seguros que amparan la deuda, ocasionando un retraso en la amortización de las inversiones. No está en la capacidad de la emisora mejorar la pronta respuesta de los tribunales.

### **2.3.7. Política Fiscal:**

La política fiscal actualmente permite obtener todos los Ingresos provenientes de las cédulas, exonerados del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Esta política aplicada a dichas cédulas puede cambiar en cualquier momento y los rendimientos pudiesen quedar afectos a dichos impuestos; esta modificación afectaría la tasa de interés que los deudores hipotecarios tendrían que pagar de la nueva cartera que se generaría y administraría. El hecho que se dé esta modificación no implica que la emisora sufra algún problema de atraso en la cartera que administre en ese momento, pues actualmente las leyes en Guatemala no tiene efecto retroactivo.

## **2.4. Otros Factores de Riesgo específicos de la emisión:**

El Invertir en acciones preferentes de voto limitado no permite involucrarse en la administración de la entidad, dejando en manos de los accionistas comunes la responsabilidad del manejo de la misma.

Las acciones preferentes no tienen derecho preferente de suscripción de nuevas acciones. Los dividendos adicionales, están disponibles únicamente si el Consejo de Administración así lo dispone y lo autoriza.

La declaratoria de dividendos está en función de los resultados de la entidad. Si la asamblea de accionistas, en determinado año, considera que no ha lugar repartir dividendos, las acciones preferentes devengan su dividendo mínimo pero lo percibirán cuando la asamblea de accionistas

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**



así lo declare. Los dividendos mínimos son acumulativos cuando no sean percibidos por el inversionista.

**“El emisor declara que las acciones preferentes descritas en el presente prospecto, no son equivalentes a valores de renta fija o títulos de deuda sujetos a plazo y por lo tanto no generan intereses. El derecho preferente a dividendos, queda sujeto a la generación de utilidades y a que el órgano social correspondiente decrete su distribución. Los demás derechos como accionistas quedan sujetos a las condiciones y/o limitaciones establecidas por el emisor, las cuales se indican en el punto 4.15 del presente prospecto” Únicamente los accionistas comunes deciden sobre la distribución de dividendos de la sociedad.**

#### **2.4.1. Distribución Accionaria:**

El capital autorizado de la entidad es de cien millones de quetzales el cual está dividido en 25% en acciones comunes y 75% en acciones preferentes, los accionistas comunes, al no tener limitado el derecho de voto, podrá adoptar decisiones en las que los accionistas preferentes no podrán hacerlo, tal es el caso de la distribución de dividendos, por esa razón es que los accionistas preferentes tienen un rendimiento mínimo garantizado que les será entregado en caso los accionistas comunes declaren la distribución de dividendos siempre y cuando se hayan generado utilidades.

#### **2.4.2. Redención de acciones:**

Se acompaña un dictamen de la base legal de la viabilidad de la redención de acciones preferentes de acuerdo al artículo 112 del Código de Comercio (Anexo 6). Debido a que, en la escritura constitutiva se reglamenta lo referente a la redención de las acciones preferentes, según dicho dictamen a la emisora no le es aplicable lo preceptuado en el artículo 111 del Código de Comercio.

#### **2.4.3. Activos en el extranjero:**

El emisor no tiene activos en el Extranjero.

### **3. OTROS DATOS:**

#### **3.1. Competitividad de la Emisora:**

La actividad que desarrolla Multicaja de administrar cartera cedularia es una actividad que desarrolla actualmente la banca tradicional. Lo que hace diferente a Multicaja con respecto a estas instituciones es que únicamente se dedica a la administración de cartera cedularia, permitiéndole obtener una estadística pormenorizada del comportamiento particular de este tipo de cartera. Como ya se indico anteriormente actualmente existen seis entidades autorizadas por el FHA como Entidad Aprobada No Tradicional que les permite desarrollar el mismo tipo de negocio que *Multicaja* realiza. Las Afianzadoras, Aseguradoras y los bancos actualmente autorizados a funcionar en nuestro país, pueden efectuar la misma actividad que *Multicaja* realiza. La existencia de dichas entidades no ha limitado el crecimiento actual desarrollado.

Debido a que en el mercado actual, no existen otras entidades dedicadas exclusivamente a la administración de cédulas hipotecarias aseguradas, la emisora no puede establecer su posición de mercado lógica con respecto a entidades similares que realizan ésta actividad como complemento a sus actividades principales.

#### **3.2. Dependencias:**

La entidad depende de mantener vigente la autorización por parte del FHA como entidad aprobada no tradicional, para lo cual debe cumplir fielmente los reglamentos emitidos por dicha

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**



entidad, para conservar la calificación actual, siempre que dentro de la cartera administrada existan cédulas aseguradas por el FHA.

**3.3. Control:**

Multicaja no ejerce control sobre ninguna sociedad y ninguna otra sociedad ejerce control sobre ella. La totalidad de los accionistas son personas individuales.

**3.4. Contratos:**

En la actualidad no existe ningún contrato entre el emisor y sus accionistas que menoscaben los resultados de la misma.

**3.5. Gravámenes:**

Sobre los activos del emisor no existe ningún gravamen. Únicamente existe un contrato de arrendamiento financiero para la adquisición de los equipos de computo que utiliza en su operación.

**3.6. Emisiones anteriores:**

La entidad emisora no ha colocado en el mercado bursátil ni extrabursátil ningún título de deuda ni ha colocado en el mercado bursátil ninguna emisión de títulos de capital.

**3.7. Políticas de Inversión:**

Los accionistas y los Administradores de la emisora han establecido la política de inversión está dedicada únicamente a que todos los recursos obtenidos de la capitalización se utilicen exclusivamente en la adquisición de cédulas hipotecarias, para incrementar los activos rentables de la compañía. La inversión realizada en activos fijos al 30 de junio del 2000, era de Q 11,964.43, en equipo de computo, software y de oficina. La política general en equipo de computo se realizaran por medio del mecanismo de arrendamiento financiero. No existen inversiones en otras sociedades en curso de realización o inversiones futuras.

**3.8. Perspectivas:**

Aunque la emisora está en capacidad de proyectarse en las siguientes áreas, las proyecciones o supuestos, puesta a disposición del inversionista por medio de este documento, tanto propia como macroeconómica, no constituye garantía de resultados o rendimientos:

- Inversión de recursos en cédulas hipotecarias aseguradas, generadas por las entidades inmobiliarias cuyos proyectos estén previamente calificados por el Consejo de Administración.
- Participar, por cuenta propia y de terceros, en la negociación de Títulos Valores originados en el mercado de la construcción, generados por las entidades inmobiliarias calificadas por la emisora.
- Constituir fideicomisos de inversión y administración de cédulas hipotecarias que tengan por objeto la emisión de "Certificados Fiduciarios".
- Administración de carteras de Cédulas Hipotecarias Aseguradas propias y de terceros, y de otros proyectos de desarrollo inmobiliario previa calificación de los mismos.
- Obtener préstamos en moneda nacional o extranjera para invertirlos en cédulas hipotecarias aseguradas.

**3.9. Proyectos de expansión y desarrollo:**

En el "ANEXO 2" se encuentran las proyecciones de crecimiento del emisor en el flujo de caja y los estados financieros así como los estados de resultados proyectados por los próximos cinco años.

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**

**3.10. Riesgos:**

Los principales acontecimientos que, en caso de concretarse, pudieran llegar a afectar seriamente la situación financiera económica de la emisora se encuentran detallados en el punto segundo (2) del presente prospecto.

**3.11. Otros riesgos adicionales:**

Los principales acontecimientos que, en caso de concretarse, pudieran llegar a afectar seriamente la situación financiera económica de la empresa se encuentran detallados los puntos segundo (2) y tercero (3) del presente prospecto.

**3.12. Impuestos:**

Los dividendos de las acciones preferentes podrán ser netos, después de impuestos, siempre que las características de la emisión de que se trate, así lo establezca, siempre y cuando se generen utilidades y que el órgano social correspondiente decrete su distribución.

**3.13. Relaciones:**

La relación existente entre: El emisor, el inversionista (tenedor de la cédula), las empresas aseguradoras o afianzadoras, las Municipalidades correspondientes, con el administrador, están regulados en los contratos de emisión de las cédulas hipotecarias aseguradas, donde se establecen las responsabilidades, obligaciones de cada una de las partes.

#### **4. CARACTERISTICAS DE LA EMISION:**

##### **4.1. Tipo de acciones:**

Acciones Preferentes De Voto Limitado.

##### **4.2. Denominación:**

Acciones Preferentes Multicaja.

##### **4.3. Monto de la emisión en bolsa:**

Treinta y cinco millones quetzales (Q35,000,000.00) en acciones preferentes. Las diferentes series de acciones preferentes se autorizarán por parte del Consejo de Administración del emisor, conforme se agoten las series que se coloquen por medio la Bolsa.

El monto de la primera serie a colocar por medio de la bolsa será de un monto total de diez millones y cuyas características específicas autorizadas por el Consejo de Administración del emisor se enumeran mas adelante.

##### **4.4. Número de títulos:**

El número de títulos es de trescientos cincuenta mil (350,000).

##### **4.5. Valor nominal:**

El valor nominal de cada acción es de cien quetzales (Q100.00).

##### **4.6. Series:**

Las acciones preferentes se agrupan en series, identificadas con letras y números las diferentes emisiones, la primera emisión con las letras BA, con las letras BB la segunda; con la letra BC la tercera, y así sucesivamente para cada emisión. Estas literales irán seguidas de una letra P que indica que es una acción preferente y de un numeral representativo del dividendo mínimo establecido para dicha serie

##### **4.7. Fecha de emisión:**

Será la fecha de emisión de la primera serie.

##### **4.8. Plazo de la emisión:**

Indefinido.

##### **4.9. Descripción del procedimiento para el pago de los dividendos:**

En cada serie el emisor, por intermedio de su Consejo de Administración, definirá la frecuencia de pago de los dividendos a que tenga derecho cada acción preferente de cada emisión específica.

En caso de que la emisora decida que los pagos se realicen en lugar distinto del señalado; la emisora deberá publicar, por lo menos en uno de los periódicos de mayor circulación, los lugares en que se efectuarán dichos pagos, con una anticipación de por lo menos tres días antes de la fecha de pago.

El cobro de los dividendos será por medio de: la presentación física de los cupones de dividendos correspondientes, adheridos a los títulos de acciones preferentes.

Los dividendos no retirados por los accionistas no causan intereses.

Los impuestos del timbre a ser cubiertos por los accionistas al momento del retiro de dichos dividendos, será absorbido por la emisora siempre que así se haya expresado en las características específicas de la emisión de cada serie.



**"El emisor declara que las acciones preferentes descritas en el presente prospecto, no son equivalentes a valores de renta fija o títulos de deuda sujetos a plazo y por lo tanto no generan intereses. El derecho preferente a dividendos, queda sujeto a la generación de utilidades y a que el órgano social correspondiente decrete su distribución. Los demás derechos como accionistas quedan sujetos a las condiciones y/o limitaciones establecidas por el emisor, las cuales se indican en el punto 4.15 del presente prospecto"**

#### **4.10. Forma de circulación:**

La circulación de los valores es por medio de títulos de acciones físicos emitidos al portador y son transferibles mediante la simple tradición del título que las ampara.

#### **4.11. Legislación:**

La legislación aplicable a todas las operaciones del Emisor y que rigen la emisión de las acciones preferentes es la normada por el Código de Comercio de la República de Guatemala, y las cláusulas correspondientes de la escritura pública constitutiva. Las diferencias que surjan entre los accionistas o entre éstos y la sociedad, herederos, legatarios o sucesores por cualquier título; serán resueltas por la Asamblea General de Accionistas sin perjuicio de que, el que se crea perjudicado, debe dejar constancia de su inconformidad y someter la diferencia a juicio de árbitros; mediante arbitraje de equidad de tres árbitros, designando cada parte un árbitro y entre los primeros dos electos se designará al tercero que presidirá el tribunal arbitral. El arbitraje deberá plantearse en cualquier de los centros privados de arbitraje de la República de Guatemala.

#### **4.12. Colocación primaria:**

La presente Oferta Pública se registra, para su negociación, en Bolsa de Valores Nacional, S.A. por un monto total de 350,000 acciones preferentes de voto limitado equivalentes a Q 35,000,000.00 las cuales se colocarán en mercado primario a través de la emisión de diferentes series, siendo la primera serie por 100,000 acciones equivalentes a Q 10,000,000.00.

#### **4.13. Colocación Secundaria:**

Asimismo se registran para mercado secundario acciones preferentes de voto limitado. Las cuales ya se encuentran íntegramente pagadas. Quedando entendido que las acciones objeto de ésta oferta pública registrada para mercado primario, podrán negociarse en mercado secundario conforme se vayan negociando en el primario de Bolsa de Valores Nacional, S.A.

#### **4.14. Mercado:**

La presente oferta pública se negociará en mercado primario por un monto de Q35,000,000.00 Asimismo se registrarán para mercado secundario las acciones preferentes que ya fueron negociadas mediante oferta privada en mercado primario, las cuales tienen las mismas características que las ofrecidas en este prospecto.

#### **4.15. Características especiales:**

##### **4.15.1. Derechos Y Obligaciones Que Incorpora La Emisión:**

- a.) Las acciones preferentes de voto limitado tienen el derecho a un dividendo mínimo acumulativo cuyo monto será fijado por el Consejo de Administración de la entidad al momento de autorizarse la serie correspondiente y emitirse las acciones.
- b.) El dividendo mínimo será acumulativo, es decir, en caso de no repartir dividendos mínimos en un año, estos se acumulan para ser sumados a los dividendos mínimos que se generen en años subsiguientes.

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**

- c.) El derecho, a discreción del Consejo de Administración de la entidad, a un Dividendo Adicional no acumulativo, cuyo monto será fijado por el Consejo de Administración al emitirse las acciones. El Dividendo Adicional no será acumulativo, es decir, en caso de no repartir Dividendos Adicionales en un año, estos no se acumulan para ser sumados a los dividendos que se generen en años subsiguientes.
- d.) Preferencia de distribución de dividendos sobre las acciones comunes.
- e.) Prioridad sobre las acciones comunes en la repartición del patrimonio resultante de la liquidación social.
- f.) No tendrán derecho a voto en ninguna asamblea general ordinaria de accionistas.
- g.) No tendrá derecho de adquisición preferente respecto a cualquier emisión de acciones.
- h.) La sociedad tendrá derecho de redimir el número de Acciones Preferentes que estime conveniente, dando aviso previo, de al menos 90 días antes de la fecha de redención de las acciones. Cualquier persona que, con posterioridad a la fecha de aviso correspondiente, adquiera acciones que la sociedad ha resuelto redimir, estará obligado a cumplir con los términos de la redención. El Consejo de Administración queda facultada, en la fecha en que se resuelva autorizar la emisión de una serie de acciones de dicha clase, para determinar todas las condiciones de redención a las que estarán sujetas tales acciones.
- i.) **"El emisor declara que las acciones preferentes descritas en el presente prospecto, no son equivalentes a valores de renta fija o títulos de deuda sujetos a plazo y por lo tanto no generan intereses. El derecho preferente a dividendos, queda sujeto a la generación de utilidades y a que el órgano social correspondiente decreta su distribución. Los demás derechos como accionistas quedan sujetos a las condiciones y/o limitaciones establecidas por el emisor, las cuales se indican en el punto 4.15 del presente prospecto"**

#### **4.16. Precio de suscripción:**

El precio nominal de suscripción de cada acción es de cien (Q100.00) quetzales. La inversión mínima será de un mil quetzales (Q1,000.00) y deberá ser pagado en la modalidad de efectivo o mediante cheque certificado a nombre de Multicaja, S.A., al momento de recibir las acciones correspondientes, dicha adquisición podrá ser pagada mediante liquidación en Bolsa

#### **4.17. Período y modalidad de pago de la colocación:**

El plazo de la acción preferente es por tiempo indefinido; y su colocación es por medio de las casas de bolsa, con las que la entidad, Valores del País, Sociedad Anónima,, tenga convenios de participación en la colocación de la emisión, las que serán encargadas de recibir las solicitudes de compra de las acciones. Inversión Mínima: La inversión mínima será de un mil quetzales (Q1,000.00) el cual deberá ser pagado en efectivo o mediante cheque certificado a nombre de Multicaja, S.A., al momento de recibir las acciones correspondientes, o bien mediante liquidación en Bolsa.

#### **4.18. Modalidad y plazo de la entrega de los valores:**

La modalidad de los valores es un título físico de acciones preferentes emitido al portador el cual se hará entrega del mismo al momento de recibir el pago correspondiente.

#### **4.19. Agentes:**

La casa de Bolsa Valores del País, Sociedad Anónima, estará encargada del manejo de la colocación en la Bolsa de Valores Nacional, S.A.; y las casas de bolsa con las que la entidad,

---

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**



Valores del País, Sociedad Anónima, tenga convenios de participación en la colocación de la emisión. La Sociedad Valores del País, Sociedad Anónima, no tiene ninguna relación accionaria con la emisora sino únicamente el de servir de agente colocador de la emisión.

**4.20. Suscripción:**

No existe ningún compromiso de suscripción total o parcial de la emisión por ninguna sociedad o persona individual.

**4.21. Derecho preferente:**

Ningún accionista tiene derecho preferente sobre la oferta de acciones preferentes de voto limitado.

**4.22. Modalidad del ejercicio del derecho preferencia:**

Las acciones objeto de esta emisión no contemplan ningún derecho preferente de suscripción de nuevas acciones.

**4.23. Sobre-suscripción o demanda insuficiente:**

En caso de existir una demanda insuficiente, las acciones permanecerán en oferta hasta el momento en que la emisora considere necesario su retiro del mercado.

**4.24. Otras emisiones:**

En la actualidad se está ofreciendo en oferta privada la totalidad de las acciones comunes no pagadas y no suscritas con que cuenta la sociedad. De la totalidad de acciones preferentes se han colocado siete mil quinientas en forma privada. Las cuales se inscribirán para su negociación en mercado secundario en Bolsa de Valores Nacional, S.A.

**4.25. Porcentaje que representa del capital:**

La autorización solicitada de inscripción de las acciones preferentes representa el treinta y cinco por ciento (35.75%) del capital social autorizado de la entidad.

**4.26. Contrato de liquidez:**

La emisora no cuenta con ningún contrato que le proporcione liquidez con ninguna institución bancaria o intermediaria financiera.

**4.27. Producto de la emisión y destino de los fondos:**

Destino De Los Fondos: Los fondos procedentes de la capitalización serán utilizados para invertirlos en cédulas hipotecarias aseguradas por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (F.H.A.) y/o afianzadas o aseguradas de acuerdo a lo establecido en la "Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos" decreto del congreso de la república número 120-96.

**4.28. Calificación de riesgo:**

La entidad emisora no ha sido calificada por alguna entidad calificadora de valores autorizada para operar en Guatemala.

**4.29. Acciones en circulación de distinta categoría:**

Las únicas acciones que están en circulación son las objeto de esta oferta, las que se negociaron en mercado primario en oferta privada, mismas que se registran para su negociación en mercado secundario en Bolsa de Valores Nacional, S.A.; y las ciento sesenta y siete mil quinientas acciones comunes que se encuentran en oferta privada.

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**

#### 4.30. Información Sobre La Evolución Reciente Y Perspectivas Del Emisor:

La emisora está administrando la cantidad de sesenta y cinco millones (Q65,000,000) de quetzales de cédulas hipotecarias aseguradas, de los cuales mas del 96% pertenecen a terceros, y tiene posibilidad de alcanzar en corto plazo una cartera en administración de mas o menos cien millones de quetzales de acuerdo a las proyecciones presentadas en el apartado correspondiente.

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA:

#### 5.1. Estados Financieros:

En el "ANEXO 3" Se incluye la información contable comparativa de los tres últimos ejercicios, el Estado de Resultados, Estado del Flujo de Efectivo, según el Informe del Auditor Externo y las notas que del mismo existan.

#### 5.2. Situación fiscal:

A la fecha, la emisora no tiene ninguna contingencia ni reparo fiscal.

#### 5.3. Síntesis de situación patrimonial:

al 30 de junio de 2000

CUENTA	PROPIOS	ORDEN
<b>Activos Totales:</b>	<b>Q. 3,545,577</b>	<b>Q. 45,327,876</b>
<b>Pasivos Totales:</b>	<b>Q. 384,794</b>	<b>Q. 45,327,876</b>
<b>Resultados Acumulados:</b>	<b>Q. - 28,623</b>	
<b>Total de Patrimonio Neto:</b>	<b>Q. 3,160,783</b>	

### Gráfica No. 1

La cartera propiedad actualmente de la Emisora representa el 3.93% del total de la cartera administrada. Esta, cartera propia, presenta una mora en la amortización puntual de sus cuotas de 6.1%. Históricamente el FHA a divulgado que, la mora de esta cartera ha mantenido un promedio de 3% durante la existencia del mismo, aunque se han presentado, históricamente, situaciones macroeconómicas que en períodos anteriores, así como los actuales, que sobrepasan dicha estadística.



**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**

#### 5.4. Información Sobre El Auditor Externo:.

**KPMG**

**Contadores Públicos y Auditores**

7 avenida 5-10, Zona 4, 01004  
Centro Financiero, Torre 1, Nivel 14  
Guatemala, Guatemala, C. A.  
Apartado Postal 1020

Teléfono PBX: (502) 334-2828  
Fax: (502) 331-6477  
E-mail: kpmg@kpmg.com.gt

5 de octubre del 2000  
A-2059-2000

Señores  
Consejo de Administración  
**BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A.**  
7 avenida 5-10, zona 4  
Centro Financiero, Torre I, Nivel 2  
Ciudad

Respetables señores:

Entiendo que **MULTICAJA, S.A.** está solicitando a ustedes la inscripción de acciones preferentes. De acuerdo con el requerimiento establecido por el Reglamento de Inscripción de Valores emitido por ustedes y que entró en vigor el 5 de noviembre de 1999, les informo lo siguiente:

Soy socio de Aldana, Salazar, García & Asociados, firma de Contadores Públicos y Auditores, representantes para KPMG de Guatemala. Nuestra firma ha operado ininterrumpidamente en Guatemala desde 1926 y está ubicada en la 7 avenida 5-10, zona 4, Centro Financiero, Torre I, Nivel 15. Fuimos nombrados como auditores externos de **MULTICAJA, S.A.** a partir del año terminando el 30 de junio de 1999.

Soy miembro del Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores bajo el No. 1468 y también soy socio del Instituto de Contadores Públicos y Auditores.

Estoy a su disposición para cualquier aclaración o ampliación a la presente.

Atentamente,



Lic. Braulto Salazar Z.  
Socio

Cc: Lic. Hector Quezada, Multicaja, S.A.

### **5.5. Índices financieros: ver "ANEXO 4"**

#### **5.5.1. Liquidez:**

(Razón Corriente; Rotación de Cuentas por cobrar).

#### **5.5.2. Endeudamiento:**

(Razón de endeudamiento; Razón pasivo-capital; Rotación de inventarios; cobertura de intereses).

#### **5.5.3. Rentabilidad:**

(Rendimiento sobre capital; Margen de Utilidad sobre ventas; Ganancia operativa sobre ventas excluyendo gastos financieros Inmovilización de la Inversión)

### **5.6. Informe del órgano de administración:**

*"Estimados Accionistas, en esta oportunidad y en vista del crecimiento alcanzado al cierre del ejercicio fiscal correspondiente al año 1999-2000, es para la administración un placer entregarles el informe anual que complementa los estados financieros que hoy se les presenta.*

*Durante el transcurso del año logramos incrementar la cartera propia y en administración de seis a cuarenta y cinco millones de quetzales, con lo que alcanzamos las metas establecidas en cuanto al volumen proyectado de cartera. Adicionalmente gracias al concurso de ustedes hemos logrado: una capitalización de tres millones ciento ochenta y cinco mil quetzales.*

*Durante este período hemos contribuido a la formación del Fideicomiso De Inversión Y Administración De Cédulas Hipotecarias en el Banco Centroamericano de Integración Económica que nos permitirá emitir Certificados de Participación Fiduciaria (C.P.F.) con respaldo de nuestras cédulas, para comercializar ordenadamente la cartera que administramos.*

*En cuanto al aspecto financiero nacional el panorama monetario y crediticio continúa con la misma escasez de recursos que ha prevalecido desde el período anterior. Esta política de gobierno no ha permitido el despegue de la industria de la construcción de vivienda, puesto que el gobierno central continúa compitiendo por los recursos del público ahorrante. Pese a esta situación nuestra entidad ha alcanzado el crecimiento de cartera ya mencionado.*

*Consideramos que hemos cumplido a cabalidad nuestro objetivo de ofrecer una alternativa a la industria de la construcción de vivienda, con la creación de los mecanismos que permitieron la creación de las cédulas hipotecarias a pesar de la falta de liquidez en el sistema. Esta mecánica nos permitirá seguir creciendo en la misma forma durante el año venidero, a pesar de las condiciones imperantes.*

*Deseamos compartir con ustedes que gracias a su previsión y a las inversiones realizadas, les podemos comunicar que los programas de computo necesarios para el control y seguimiento de la cartera que hoy tenemos, están ya en funcionamiento y en constante actualización. Con esta herramienta y con un moderado crecimiento en costos de operación adicional a la que actualmente contamos, estamos en capacidad de triplicar el volumen de cartera administrada, sin realizar inversiones importantes de personal.*

---

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**



*Durante los próximos meses esperamos contar con la aprobación de la Bolsa de Valores Nacional, S.A., a nuestra solicitud de emisión y colocación de acciones preferentes en el mercado. Esta colocación nos permitirá tener mas recursos de capital para invertirlos en la adquisición de nueva cédulas cuyos rendimientos nos permitirán cubrir los costos de nuestro crecimiento, así como el rendimiento de nuestros nuevos accionistas preferentes.*

*En el transcurso del año hemos logrado la calificación de diez proyectos que nos garantizan el suministro de cédulas hipotecarias y un crecimiento de cartera propia y ajena en aproximadamente doscientos cincuenta millones adicionales en un período de tres años.*

*Finalmente deseo agradecer el esfuerzo de todos nuestros colaboradores, la confianza de nuestros clientes y muy especialmente el apoyo de todos ustedes, nuestros accionistas.*

*Héctor Quezada Castro.*

*Presidente del Consejo de Administración."  
Guatemala Septiembre 1999*

### **ACTUALIZACION:**

Dentro del informe del Presidente se indica de la constitución de un Fideicomiso de Inversión, entre el Gobierno de Guatemala en su calidad de fideicomitente fundador y el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) en su calidad de fiduciario. Este fideicomiso fue constituido el 17 de julio de 2000 y rescindido por el BCIE el 29 marzo del 2001, por la falta del aporte económico del fideicomitente fundador, al cual se había comprometido. Actualmente el BCIE se encuentra revisando una nueva escritura de constitución de un fideicomiso con características similares, con el mismo fin, en donde nuevamente el Gobierno se constituye en fideicomitente fundador y el BCIE en fiduciario del mismo, el cual está, nuevamente, en proceso de aprobación por el Directorio de dicho banco.

El emisor está realizando gestiones de constitución de un Fideicomiso de inversión en un banco del sistema, para la emisión de Certificados Fiduciaros de Participación.

Cabe destacar que: el hecho de contar, o no, con un fideicomiso de Inversión para la emisión de Certificados Fiduciaros, por parte del emisor, no es indispensable para el buen funcionamiento de la Institución.

### **Dividendos por Pagar**

En el primer año de operaciones formales, el dividendo devengado por las acciones preferentes colocadas es mayor que la utilidad neta del período; por lo que, los accionistas comunes acordaron que el excedente sobre las utilidades obtenidas se pagaría mediante anticipos que serán aplicados a las utilidades de períodos siguientes.

---

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**

**6. CARACTERISTICAS ESPECIFICAS DE LA PRIMERA SERIE A COLOCAR POR MEDIO DE LA BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A.:**

**6.1. Denominación:**

Acciones Preferentes Multicaja

**6.2. Número de acciones:**

Cien mil (100,000) acciones preferentes de voto limitado, con un valor de venta de diez millones de quetzales (Q10,000,000.00) al valor nominal de cien quetzales (Q100.00) cada una.

**6.3. Serie:**

BA-P12

**6.4. Condiciones y características específicas de la emisión inicial:**

**6.4.1. Dividendos:**

Un dividendo acumulativo fijo, en el momento de su emisión de doce quetzales (Q12.00) totales anuales neto después de haber pagado el impuesto del timbre por cada acción de cien quetzales (Q100.00), pagadero en forma trimestral; siempre y cuando se generen utilidades y que el órgano social correspondiente decrete su distribución.

**6.4.2. Dividendo Adicional:**

Un Dividendo Adicional no acumulativo de hasta tres quetzales (Q3.00) neto después de haber pagado el impuesto del timbre, por cada acción de cien quetzales (Q100.00) pagadero a discreción del Consejo de Administración, siempre y cuando se generen utilidades y que el órgano social correspondiente decrete su distribución

**6.4.3. Fecha de pago de los dividendos:**

Una vez decretado el reparto de dividendos preferentes por la Asamblea General Ordinaria pudiendo ser dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de su ejercicio fiscal. Las entregas de Dividendos de esta serie serán en las fechas siguientes: 30 de septiembre, tres quetzales por acción; 30 de diciembre, tres quetzales por acción; 30 de marzo, tres quetzales por acción y 30 de junio, tres quetzales por acción.

**6.4.4. Redención:**

Después del quinto año de la fecha de emisión, la entidad emisora tiene la opción de redimir las acciones preferentes; otorgando un previo aviso de noventa días a los tenedores de las mismas, y a un precio equivalente al valor nominal de las mismas más los dividendos acumulados que no hayan sido pagados, sin que éstos dividendos devenguen interés alguno.

**6.4.5. Emisión:**

Las acciones de estas series serán emitidas al portador y estarán representadas por títulos físicos.

**6.4.6. Política de dividendos:**

La administración de la emisora considera que como mínimo declarará dividendos en los montos necesarios para cubrir los dividendos mínimos garantizados en las series de las acciones preferentes.

**6.4.7. Suscripción de acciones:**

Al momento de la aprobación por parte de la bolsa de la emisión correspondiente se emitirán las acciones y se irán suscribiendo conforme se realice su venta.

**6.4.8. Negociación en el mercado secundario:**

Las acciones preferentes de voto limitado ya suscritas y pagadas podrán ser negociadas en los montos que considere conveniente el vendedor.

**6.4.9. De los valores:**

Los valores de la emisión son títulos físicos que se transferirán a los diferentes compradores en el momento de la transacción. Su transmisión será por medio de la entrega física de los títulos correspondientes.

La emisora reconocerá al tenedor del título como su legítimo propietario cuando las acciones sean emitidas al portador, de acuerdo a lo normado en el código de comercio.

**6.4.10. Del mecanismo de circulación de las acciones:**

Las acciones se transferirán por transferencia física del título en el caso de acciones preferentes al portador.

**6.4.11. Pago de dividendos:**

Los pagos de dividendos efectuados por la entidad, oportunamente, estarán a disposición de los inversionistas en las oficinas centrales de la entidad. En caso de que la emisora decida que los pagos se realicen en lugar distinto del señalado, la emisora deberá publicar, por lo menos en uno de los periódicos de mayor circulación, los otros lugares en que se efectuarán dichos pagos, con una anticipación de por lo menos tres días a la fecha de pago.

El cobro de los dividendos, en las fechas acordadas, será por medio de la presentación de los cupones de dividendos correspondientes adheridos a los títulos de acciones preferentes. Los dividendos no retirados por los accionistas no causan intereses.

**6.4.12. Información a los accionistas:**

Cada trimestre, estará a disposición de los accionistas, en las oficinas de la emisora, en las oficinas de la casa de bolsa Valores del País, Sociedad Anónima, en la Bolsa de Valores Nacional y el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, estados financieros internos y una vez al año, estados financieros auditados por auditores externos independientes, así como el informe anual de la administración.

**6.4.13. Destino de los fondos:**

Los fondos procedentes de la capitalización serán utilizados en la inversión en cédulas hipotecarias aseguradas por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (F.H.A.) y/o afianzadas o aseguradas de acuerdo a lo establecido en la "Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos" decreto del congreso de la república número 120-96.

**6.4.14. Sobre el gestor y colocador de acciones:**

La Casa de Bolsa Valores del País, Sociedad Anónima, es la casa de bolsa encargada de la estructuración y colocación de la oferta pública y su colocación es por medio de las casas de bolsa, con las que la entidad, Valores del País, Sociedad Anónima, tenga convenios de participación en la colocación de la emisión, las que serán encargadas de recibir las solicitudes de compra de las acciones.

**ANEXO 1**

**ESTADO AUDITADO DE RESULTADOS DE OPERACIÓN DE LA COMPAÑÍA DE LOS ÚLTIMOS TRES PERÍODOS CONTABLES.**

MULTICAJA, S. A.			
Estados de Resultados			
Años terminados el 30 de junio de 2000, 1999 y 1998			
	<u>2000</u>	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Ingresos de operación	Q		
Por administración de cédulas hipotecarias	340,582	9,190	-
Por intereses sobre inversiones	96,624	11,634	-
	<u>437,206</u>	<u>20,824</u>	-
Gastos generales y de administración	<u>(397,888)</u>	<u>(15,962)</u>	-
Utilidad en operación	39,318	4,862	-
Otros ingresos	<u>18,696</u>	-	-
Utilidad neta	Q <u>58,014</u>	<u>4,862</u>	-

Véanse notas que acompañan a los estados financieros

KPMG

3



**ANEXO 2**

**FLUJO DE CAJA  
PROYECCIONES A CINCO AÑOS**

**Multicaja, s.a.**

Proyecciones Financieras  
Flujo de Caja

Cobros Mensuales Cuotas  
Descuentos Cedularios  
Reintegros de Fidelcomisos a Mc

**Total de Ingresos**

Gastos Fijos  
Fianza Deuda Hipoteca  
Seguro de Vida  
Seg. Incendio y Lin. Al.  
Impuesto Unico Sobre Inmuebels  
Reintegro a Fid. Const. E Inv.  
Comision de Captacion  
Mora presupuestada

**Total de Egresos**

Saldo a Fin de mes  
Acumulado

Acciones Comunes  
Acciones Preferentes 1  
Rendimiento Acc. Pref 1  
Acciones Preferentes 2  
Rendimiento Acc. Pref 2  
Saldo Final  
Acumulado desp acciones

Rendimiento sobre Saldos  
Disponible para Inversion sig. Mes

Acum desp col propla y rend/saldos

	1998	1999	2000	2001	2002
Cobros Mensuales Cuotas	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Descuentos Cedularios	3,267,377	3,267,377	3,267,377	3,267,377	3,267,377
Reintegros de Fidelcomisos a Mc	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
<b>Total de Ingresos</b>	<b>16,267,377</b>	<b>16,267,377</b>	<b>16,267,377</b>	<b>16,267,377</b>	<b>16,267,377</b>
Gastos Fijos	1,043,000	1,043,000	1,043,000	1,043,000	1,043,000
Fianza Deuda Hipoteca	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
Seguro de Vida	1,313,097	1,313,097	1,313,097	1,313,097	1,313,097
Seg. Incendio y Lin. Al.	513,000	513,000	513,000	513,000	513,000
Impuesto Unico Sobre Inmuebels	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
Reintegro a Fid. Const. E Inv.	87,101,467	87,101,467	87,101,467	87,101,467	87,101,467
Comision de Captacion	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
Mora presupuestada	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
<b>Total de Egresos</b>	<b>95,237,067</b>	<b>95,237,067</b>	<b>95,237,067</b>	<b>95,237,067</b>	<b>95,237,067</b>
Saldo a Fin de mes	5,971,377	5,971,377	5,971,377	5,971,377	5,971,377
Acumulado	16,267,377	16,267,377	16,267,377	16,267,377	16,267,377
Acciones Comunes	9,750,000	9,750,000	9,750,000	9,750,000	9,750,000
Acciones Preferentes 1	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
Rendimiento Acc. Pref 1	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
Acciones Preferentes 2	0	0	0	0	0
Rendimiento Acc. Pref 2	0	0	0	0	0
Saldo Final	19,871,377	19,871,377	19,871,377	19,871,377	19,871,377
Acumulado desp acciones	32,771,377	32,771,377	32,771,377	32,771,377	32,771,377
Rendimiento sobre Saldos	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
Disponible para Inversion sig. Mes	13,800,000	13,800,000	13,800,000	13,800,000	13,800,000
Acum desp col propla y rend/saldos	2,000,000	2,163,700	2,200,000	2,230,936	2,260,936



## ANEXO 2

### ESTADO DE RESULTADOS PROYECCIONES A CINCO AÑOS

## Multicaja, S.A.

Proyecciones Financieras  
Estados de Resultados

Ingresos

Otros Ingresos

Egresos

Resultado (deficit) superavit

Rendimiento Minimo Acciones Preferentes

Utilidades Retenidas

	2013	2014	2015	2016	2017
Ingresos	3,300,000	7,775,488	8,800,000	9,100,000	9,100,000
Otros Ingresos	1,140,000	1,140,000	1,140,000	1,140,000	1,140,000
Egresos	3,258,000	7,775,488	8,800,000	9,100,000	9,100,000
Resultado (deficit) superavit	82,000	0	0	0	0
Rendimiento Minimo Acciones Preferentes	0	11,200,000	11,200,000	11,200,000	11,200,000
Utilidades Retenidas	0	11,200,000	11,200,000	11,200,000	11,200,000

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**



## ANEXO 2

### BALANCE GENERAL Y CUENTAS DE ORDEN PROYECCIONES A CINCO AÑOS

## Multicaja, S.A.

Proyecciones Financieras  
Balance General

	1997	1998	1999	2000	2001
<b>ACTIVO</b>					
Activo Circulante					
Caja y Bancos	106,723,137	128,731,137	141,137,137	153,250,252	165,363,378
Cartera de Cedulas Anticipos	13,855,248	15,248,248	16,641,248	18,034,248	19,427,248
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>120,578,385</b>	<b>143,979,385</b>	<b>157,778,385</b>	<b>171,284,500</b>	<b>184,790,626</b>
<b>PASIVO</b>					
Dividendos Acciones Preferentes por Pagar	634,000	1,100,000	1,666,000	2,232,000	2,798,000
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>634,000</b>	<b>1,100,000</b>	<b>1,666,000</b>	<b>2,232,000</b>	<b>2,798,000</b>
<b>CAPITAL</b>					
Capital Autorizado	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
Capital Pagado Acciones Preferentes 1	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000
Capital Pagado Acciones Preferentes 2	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000
Capital Pagado Acciones Comunes	13,150,000	13,150,000	13,150,000	13,150,000	13,150,000
<b>TOTAL CAPITAL PAGADO</b>	<b>18,650,000</b>	<b>18,650,000</b>	<b>18,650,000</b>	<b>18,650,000</b>	<b>18,650,000</b>
Resultados	4,278,385	4,579,385	4,880,385	5,181,385	5,482,385
<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>22,928,385</b>	<b>23,229,385</b>	<b>23,530,385</b>	<b>23,831,385</b>	<b>24,132,385</b>
<b>PASIVO MAS CAPITAL</b>	<b>23,562,385</b>	<b>24,329,385</b>	<b>25,196,385</b>	<b>26,063,385</b>	<b>26,924,385</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>					
Activo	121,355,306	158,333,320	196,490,240	243,250,252	293,137,714
Pasivo	121,355,306	158,333,320	196,490,240	243,250,252	293,137,714
Las Cuentas de Orden representan, sumado a la cuenta Cartera de Cedulas, el total de cartera bajo la Administración de Multicaja					
<b>Cartera Total en Administración</b>	<b>135,206,145</b>	<b>190,708,568</b>	<b>245,908,161</b>	<b>302,430,254</b>	<b>363,213,289</b>

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**

## ANEXO 2

### INDICES FINANCIEROS PROYECCIONES A CINCO AÑOS

#### Multicaja, s.a.

Proyecciones Financieras  
Indices Financieros

#### A. Liquidez

Razon Corriente  
 $\frac{\text{Activos Corrientes}}{\text{Pasivo a Corto Plazo}}$

Rotacion de Cuentas por Cobrar  
 $\frac{\text{Cuentas por cobrar}}{\text{Ventas}} \times 360$   
 $\frac{\text{Ventas}}{\text{Ventas Diarias Promedio}}$

#### B. Endeudamiento

Razon de Endeudamiento  
 $\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$

Razon Pasivo Capital  
 $\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Capital Contable}}$

Rotacion de Inventarios  
 $\frac{\text{Ventas}}{\text{Inventarios}}$

Cobertura  
 $\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Dividendos Preferentes}}$

#### C. Rentabilidad

Rendimiento Sobre Capital  
 $\frac{\text{Utilidades Netas}}{\text{Capital Pagado}}$

Margen Sobre Ventas  
 $\frac{\text{Utilidades Netas}}{\text{Ventas}}$

Margen Operativo Sobre Ventas  
 $\frac{\text{Utilidades Operativas}}{\text{Ventas}}$

Inmovilizacion de la Inversion  
 $\frac{\text{Activo Total} - \text{Activo No Circulante}}{\text{Activo Total}}$

**ANEXO 3:****INFORME DEL AUDITOR INTERNO Y NOTAS QUE LO ACOMPAÑAN:  
INDICE DEL CONTENIDO**

MULTICAJA, S. A.

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Balances de Situación  
Estados de Resultados  
Estados de Patrimonio de los Accionistas  
Estados de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros

**KPMG****S.H.A****Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**

**ANEXO 3:****INFORME DEL AUDITOR INTERNO Y NOTAS QUE LO ACOMPAÑAN:  
INFORME**

Contadores Públicos y Auditores

Apartado Postal 1020  
Guatemala, C. A.**Informe de los Auditores Independientes****A los Accionistas de  
MULTICAJA, S. A.:**

Hemos efectuado la auditoria de los balances de situación adjuntos de Multicaja, S. A. al 30 de junio de 2000, 1999 y 1998 y de los estados conexos de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorias.

Efectuamos nuestras revisiones de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye, el examen con base en pruebas selectivas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros; la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas efectuadas por la gerencia. Incluye también la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorias proporcionan una base razonable para nuestra opinión.

Como se describe en la nota 1(a), los ingresos se reconocen en el estado de resultados observando la base contable de lo percibido, la cual es una práctica que difiere de los principios de contabilidad generalmente aceptados en Guatemala.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Multicaja, S. A. al 30 de junio de 2000, 1999 y 1998, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las prácticas contables que se indican en la nota 1.



Lic. Braulio Salazar  
Colegiado No. 1468

4 de agosto de 2000



KPMG Arzame Salazar Garcia y Asociados,  
a Guatemalan organization, is a member of KPMG  
International, a Swiss Association.

1

**S.H.A****Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**

**ANEXO 3:**  
**INFORME DEL AUDITOR INTERNO Y NOTAS QUE LO ACOMPAÑAN:**  
**BALANCE DE SITUACION**

<b>MULTICAJA, S. A.</b>			
Balances de Situación			
30 de junio de 2000, 1999 y 1998			
	<b>Activo</b>		
	<b>2000</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo	Q 255,961	-	145
Cuentas por cobrar (nota 3)	1,175,620	1,387,758	-
Gastos pagados por anticipado	37,049	-	-
Total de activo circulante	<u>1,468,630</u>	<u>1,387,758</u>	<u>145</u>
Inversiones (nota 4)	1,990,743	688,771	-
Mobiliario y equipo, neto	23,914	-	-
Otros activos, neto	62,290	81,219	3,356
	<u>Q 3,545,577</u>	<u>2,157,748</u>	<u>3,501</u>
<b>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>			
<b>Pasivo circulante:</b>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	Q 284,788	24,674	-
Dividendos por pagar	90,000	-	-
Total del pasivo circulante	<u>374,788</u>	<u>24,674</u>	<u>-</u>
Provisión para indemnizaciones	10,006	-	-
Total del pasivo	<u>384,794</u>	<u>24,674</u>	<u>-</u>
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>			
Capital (nota 5)	3,184,900	2,129,700	5,000
Aportes por capitalizar	4,506	11	-
(Déficit) superávit	(28,623)	3,363	(1,499)
Total del patrimonio de los accionistas	<u>3,160,783</u>	<u>2,133,074</u>	<u>3,501</u>
	<u>Q 3,545,577</u>	<u>2,157,748</u>	<u>3,501</u>
Cuentas de orden (nota 6)	Q 45,327,876	6,498,314	-
Véanse notas que acompañan a los estados financieros.			
2			

**ANEXO 3:**  
**INFORME DEL AUDITOR INTERNO Y NOTAS QUE LO ACOMPAÑAN:**  
**BALANCE DE RESULTADOS**

<b>MULTICAJA, S. A.</b>			
Estados de Resultados			
Años terminados el 30 de junio de 2000, 1999 y 1998			
	<u>2000</u>	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Ingresos de operación			
Por administración de cédulas hipotecarias	340,582	9,190	-
Por intereses sobre inversiones	96,624	11,634	-
	<u>437,206</u>	<u>20,824</u>	<u>-</u>
Gastos generales y de administración	<u>(397,888)</u>	<u>(15,962)</u>	<u>-</u>
Utilidad en operación	39,318	4,862	-
Otros ingresos	<u>18,696</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta	<u>Q 58,014</u>	<u>4,862</u>	<u>-</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

**KPMG**

3

**ANEXO 3:**

**INFORME DEL AUDITOR INTERNO Y NOTAS QUE LO ACOMPAÑAN:  
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

MULTICAJA, S. A.			
Estados de Patrimonio de los Accionistas			
Años terminados el 30 de junio del 2000, 1999 y 1998			
	<u>2000</u>	<u>1999</u>	<u>1998</u>
<b>Capital:</b>			
Saldo al inicio del año	Q 2,129,700	5,000	-
Aportaciones del año	<u>1,055,200</u>	<u>2,124,700</u>	-
Saldo al final del año	<u>3,184,900</u>	<u>2,129,700</u>	-
<b>Anticipo para futuras ampliaciones de capital:</b>			
Saldo al inicio del año	11	-	-
Aumento del año	<u>4,495</u>	<u>11</u>	-
Saldo al final del año	<u>4,506</u>	<u>11</u>	-
<b>Déficit:</b>			
<b>Reserva legal:</b>			
Saldo al inicio del año	-	-	-
Traslado de utilidad del período	<u>3,482</u>	-	-
Saldo al final del año	<u>3,482</u>	-	-
<b>Resultado acumulado:</b>			
Saldo al inicio del año	(8,271)	(1,499)	-
Utilidad del período	<u>58,014</u>	<u>4,862</u>	-
	61,377	3,363	-
<b>Menos:</b>			
Traslado a reserva legal	(3,482)	-	-
Dividendos acciones preferentes	<u>(90,000)</u>	-	-
Saldo al final del año	<u>(32,105)</u>	<u>3,363</u>	-
Total de (déficit) superavit	<u>(28,623)</u>	<u>3,363</u>	-
Total del patrimonio de los accionistas	Q <u>3,160,783</u>	<u>2,133,074</u>	-

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

KPMG

**ANEXO 3:**

**INFORME DEL AUDITOR INTERNO Y NOTAS QUE LO ACOMPAÑAN:  
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

<b>MULTICAJA, S. A.</b>				
Estados de Flujos de Efectivo				
Años terminados el 30 de junio de 2000, 1999 y 1998				
		<u>2000</u>	<u>1999</u>	<u>1998</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>				
Utilidad (pérdida) neta	Q	58,014	4,862	-
Partidas de conciliación entre la utilidad (pérdida) neta y el efectivo usado en actividades de operación				
Depreciaciones		2,977	-	-
Amortizaciones		18,929	-	-
Provisión para indemnizaciones		10,006	-	-
		<u>89,926</u>	<u>4,862</u>	<u>-</u>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>				
<b>Flujos de efectivo provistos por aumento de activos y reducción de pasivos:</b>				
Cuentas por cobrar		(137,862)	(17,758)	-
Gastos pagados por anticipado		(37,049)	-	-
Otros activos		-	(77,863)	-
<b>Flujos de efectivo usados en aumento de pasivos y reducción de activos:</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados		240,114	24,674	-
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación		<u>175,129</u>	<u>(66,085)</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>				
Anticipos a descuentos cedularios		-	(1,370,000)	-
Liquidación de anticipos a descuentos cedularios		350,000	-	-
Adquisiciones de mobiliario y equipo		(26,891)	-	-
Aumento neto por adquisición cédulas hipotecarias		(1,301,972)	(688,771)	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(978,863)</u>	<u>(2,058,771)</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>				
Aportaciones de capital		1,055,200	2,124,700	-
Aportes para futuras capitalizaciones		4,495	11	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>1,059,695</u>	<u>2,124,711</u>	<u>-</u>
Aumento (disminución) neta en efectivo		255,961	(145)	-
Efectivo al inicio del año		-	145	-
Efectivo al final del año	Q	<u>255,961</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Véanse notas que acompañan a los estados financieros.				

**ANEXO 3:****INFORME DEL AUDITOR INTERNO Y NOTAS QUE LO ACOMPAÑAN:  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****MULTICAJA, S. A.**

Notas a los Estados Financieros  
30 de junio del 2000, 1999 y 1998

**(1) Resumen de Políticas Significativas de Contabilidad****(a) Ingresos**

Los ingresos por administración de cédulas hipotecarias y los ingresos por intereses se reconocen como ingreso en el momento en que se cobran y no cuando se devengan, lo cual, aunque no está de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Guatemala, es una práctica contable observada por las entidades financieras para.

Los ingresos por administración de cédulas corresponden principalmente a las comisiones por colocación de cédulas, así como a los servicios prestados por la gestión de cobro en las cédulas administradas por cuenta ajena.

**(b) Inversiones**

Las inversiones están registradas al costo de adquisición o a su valor de mercado el que sea más bajo.

**(c) Mobiliario y Equipo**

El mobiliario y equipo se registran al costo de adquisición. El mobiliario y equipo se deprecian por el método de línea recta utilizando las tasas máximas permitidas por las autoridades fiscales.

**(d) Gastos de Organización**

En este rubro se acumulan los gastos de organización y preoperativos, los cuales se amortizan a razón del 20% anual.

**(e) Indemnizaciones**

La entidad crea una provisión equivalente al 8.33% de los sueldos pagados en el año para cubrir el pago de indemnizaciones. De acuerdo con las leyes laborales de Guatemala, todo patrono tiene obligación de pagar a sus empleados y trabajadores en caso de despido injustificado, indemnización equivalente al sueldo de un mes por cada año trabajado a su servicio, o a sus beneficiarios en caso de muerte, conforme lo establecido por el artículo No. 85 inciso a) del Código de Trabajo.

**ANEXO 3:**
**INFORME DEL AUDITOR INTERNO Y NOTAS QUE LO ACOMPAÑAN:  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**MULTICAJA, S. A.**

Notas a los Estados Financieros

30 de junio del 2000, 1999 y 1998

**(2) Operaciones**

Multicaja, S.A. fue constituida bajo las leyes de la República de Guatemala el 4 de noviembre de 1991. Su principal actividad consiste en la administración por cuenta ajena de valores hipotecarios y otras actividades previstas en la ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

**(3) Cuentas por Cobrar**

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

		<u>30 de junio</u>		
	<u>2000</u>	<u>1999</u>	<u>1998</u>	
Anticipos para compra de activos	Q 142,470	13,200	-	
Anticipos a descuentos cedularios	1,020,000	1,370,000	-	
Cuentas por liquidar	10,826	-	-	
Otros deudores	-	4,558	-	
		<u>1,387,758</u>	<u>-</u>	

La cuenta de anticipos a descuentos cedularios corresponde a efectivo otorgado a Inmobiliaria Visión, S. A.. Esta entidad realizó un contrato con Multicaja, S.A. para reintegrar este monto a través del descuento de cédulas hipotecarias. Dicho contrato tiene vigencia de un año, a partir del 16 de abril de 1999. A la fecha se encuentra en proceso de renovación.

**(4) Inversiones**

Esta cuenta se integra por cédulas hipotecarias que devengan tasas de interés que oscilan entre 14% y 19.75% (16% para 1999) y que se encuentran garantizadas por inmuebles de las urbanizaciones Pinares del Norte y Las Ilusiones.

**(5) Patrimonio**

El capital autorizado está formado por 1,000,000 de acciones (750,000 preferentes y 250,000 comunes) de Q100 cada una. Al 30 de junio del 2000 se encuentran suscritas y pagadas 24,349 acciones comunes y 7,500 acciones preferentes (21,297 acciones comunes en 1999).

**ANEXO 3:**
**INFORME DEL AUDITOR INTERNO Y NOTAS QUE LO ACOMPAÑAN:  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**MULTICAJA, S. A.**

Notas a los Estados Financieros

30 de junio del 2000, 1999 y 1998

De acuerdo con la sesión del Consejo de Administración de Multicaja, S.A. de fecha 22 de abril del año 2000, se autorizó la emisión de 10,000,000 de acciones preferentes con valor de Q100 cada una para ser colocadas en el mercado bursátil. Estas acciones devengarán un dividendo mínimo fijado por el Consejo de Administración en el momento de su emisión, en un doce por ciento anual, pagadero en forma trimestral y un dividendo variable no acumulativo de tres por ciento pagadero a discreción del Consejo de Administración.

**(6) Cuentas de Orden**

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	<u>2000</u>	<u>30 de junio 1999</u>	<u>1998</u>
Caja y bancos	Q 298,970	88,786	-
Cuentas por cobrar	227,666	-	-
Cédulas administradas	44,719,838	5,899,028	-
Otros activos	51,402	510,500	-
	<u>45,327,876</u>	<u>6,498,314</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar	4,973	43,519	-
Valores en custodia	44,719,838	5,899,028	-
Otras obligaciones	603,065	555,766	-
	<u>Q 45,327,876</u>	<u>6,498,314</u>	<u>-</u>

**(7) Unidad Monetaria**

La moneda de curso legal en Guatemala es el Quetzal, identificada con el símbolo Q. en los estados financieros y sus notas.

Al 30 de junio del 2000 y 1999 los tipos de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario de divisas estaban alrededor de Q7.76 = US\$1.00 y Q7.36 = US\$1.00, respectivamente.

## ANEXO 4:

### INDICES FINANCIEROS HISTORICOS:

## Multicaja, s.a.

Indices Financieros  
Informe de la Auditoria Externa

	1998	1999	2000
<b>A. Liquidez</b>			
Razon Corriente			
Activos Corrientes	1.331.150	1.331.150	1.331.150
Pasivo a Corto Plazo	1.331.150	1.331.150	1.331.150
	100%	100%	100%
Rotacion de Cuentas por Cobrar			
Cuentas por Cobrar	1.331.150	1.331.150	1.331.150
Ventas	1.331.150	1.331.150	1.331.150
Ventas Diarias Promedio	1.331.150	1.331.150	1.331.150
	100%	100%	100%
<b>B. Endeudamiento</b>			
Razon de Endeudamiento			
Pasivo Total	1.331.150	1.331.150	1.331.150
Activo Total	1.331.150	1.331.150	1.331.150
	100%	100%	100%
Razon Pasivo Capital			
Pasivo Total	1.331.150	1.331.150	1.331.150
Capital Contable	1.331.150	1.331.150	1.331.150
	100%	100%	100%
Rotacion de Inventarios			
Ventas	1.331.150	1.331.150	1.331.150
Inventarios	1.331.150	1.331.150	1.331.150
	100%	100%	100%
Cobertura			
Utilidad Neta	1.331.150	1.331.150	1.331.150
Dividendos Preferentes	1.331.150	1.331.150	1.331.150
	100%	100%	100%
<b>C. Rentabilidad</b>			
Rendimiento Sobre Capital			
Utilidad Neta	1.331.150	1.331.150	1.331.150
Capital Pagado	1.331.150	1.331.150	1.331.150
	100%	100%	100%
Margen Sobre Ventas			
Utilidad Neta	1.331.150	1.331.150	1.331.150
Ventas	1.331.150	1.331.150	1.331.150
	100%	100%	100%
Margen Operativo Sobre Ventas			
Utilidades Operativas	1.331.150	1.331.150	1.331.150
Ventas	1.331.150	1.331.150	1.331.150
	100%	100%	100%
Inmovilizacion de la Inversion			
Activo Total - Activo No Circulante	1.331.150	1.331.150	1.331.150
Activo Total	1.331.150	1.331.150	1.331.150
	100%	100%	100%

**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**

## ANEXO 5:



### INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS

EL INFRASCRITO SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS (IFA), CERTIFICA: HABER TENIDO A LA VISTA, EL LIBRO DE ACTAS DE LA JUNTA DIRECTIVA DONDE ABARCE EL ACTA NUMERO VEINTISEIS (26) CON TITULO NOVENA Y NUEVE (26-99), DE FECHA DIECE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENA Y NUEVE Y QUE EN SU PARTE CONDUCTIVA EN EL PUNTO QUINTO, SE ENCUENTRA LA RESOLUCION QUE INMEDIATAMENTE DICE:

#### RESOLUCION NUMERO 57-99

#### **RECONOCER COMO ENTIDAD APROBADA NO TRADICIONAL DEL SISTEMA FHA, A MULTICAJA, SOCIEDAD ANONIMA**

LA JUNTA DIRECTIVA DEL FHA, CONSIDERANDO: Que la Entidad **MULTICAJA, SOCIEDAD ANONIMA**, presentó al FHA para su análisis, la documentación tendiente a obtener su reconocimiento como **ENTIDAD APROBADA DEL SISTEMA FHA**, CONSIDERANDO: Que según dictámenes de la Subgerencia Administrativa, Asesoría Jurídica y Auditoría Interna de la Institución, tal Entidad cumple con los requisitos legales y formales para su reconocimiento. **POR TANTO**: Con base en lo considerado y lo que para el efecto preceptúan los artículos 2°, literales a) y d), 3° literal d), del Decreto 1448 del Congreso de la República, 3° del Reglamento de la Ley, Resoluciones 12-94 y 102-89 de la Junta Directiva, **RESUELVE**: 1°. Reconocer a **MULTICAJA, SOCIEDAD ANONIMA**, como Entidad Aprobada del Sistema FHA, autorizándola para que pueda efectuar todas las Operaciones dentro del Sistema de Hipotecas Aseguradas. 2°. Aprobar el Reglamento Interno para las Operaciones FHA, presentado por **MULTICAJA, SOCIEDAD ANONIMA**. 3°. **MULTICAJA, SOCIEDAD ANONIMA**, como Entidad Aprobada del Sistema FHA, queda obligada a ajustar sus Operaciones a la Ley del FHA, Su Reglamento, Resoluciones, Acuerdos y Normas que se dicten en relación con su función dentro del Sistema FHA. 4°. **MULTICAJA, SOCIEDAD ANONIMA**, en su calidad de Entidad Aprobada del Sistema FHA, queda obligada a remitir sin demora los fondos que perciba y que corresponden al Instituto, provenientes de los pagos que efectúen los



EDIFICIO ARISTOS-REFORMA OFICINA 207, AVENIDA REFORMA 7-82 ZONA 9, GUATEMALA, C.A. 01008  
TEL. PBX 362-8434/36, 362-8484/86 Y 83 FAX (502) 362-8495 e-mail: ifa@guate.net



**S.H.A**

**Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**

**ANEXO 5:**



**RESOLUCION NUMERO 57-99**

**Foja No.2**

deudores hipotecarios, conforme la Ley del FHA y su Reglamento. 4°. La presente resolución tiene efecto a partir de la notificación que efectúe la Gerencia del FHA a las autoridades de MULTICAJA, SOCIEDAD ANONIMA en acto especial. 6°. Dicha entidad quedará sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos, de acuerdo a lo estipulado por la Ley del FHA y el Reglamento específico. 7°. Encomendar a la Secretaría que comuniqué la presente Resolución a la Gerencia, Subgerencias, Auditoría Interna, Asesoría Jurídica y Jefaturas de División.

**Y PARA REMITIR A DONDE CORRESPONDE, EXTIENDO LA PRESENTE CERTIFICACION, EN DOS HOJAS DE PAPEL MEMBRADO DE LA INSTITUCION, DEBIDAMENTE CONTRASTADA CON SU ORIGINAL EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, EL VEINTE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.**



**Lic. Rullo Román Paredes Sánchez**  
**SECRETARIO**

*Lxsbta.*

**ANEXO 6:**

**DICTAMEN LEGAL SOBRE REDENCION DE ACCIONES:**

**Beltrarena, de la Cerda y Chávez**  
Abogados y Notarios  
DIAGONAL 15-88 ZONA 10, CARRILLO DE OCHOA, LEGISLACIÓN, TORRE L O P 901  
GUATEMALA, GUATEMALA, GUATEMALA  
TEL: (502) 2377 1111 FAX: (502) 2377 1111

FRANCISCO CHAVEZ BAROQUE  
FERNANDO DE LA CRUZ OCHOA  
RODOLFO ALBERTO TORUJO  
MARGARITA MONTENEGRO DE PENABAZEN  
ARTURO PÉREZ GALZANO 7

BONBERRIO  
LUIS BELTRAVENA VALLADARES

Guatemala,  
24 de mayo de 2001.

Licenciado  
Héctor Humberto Quezada Castro  
MULTICAJA, S.A.  
Guatemala, Ciudad.

Estimado Licenciado Quezada:

En base al requerimiento que usted ha hecho, hemos analizado la viabilidad de la amortización de las acciones preferentes de MULTICAJA, SOCIEDAD ANÓNIMA, de acuerdo a las estipulaciones de la escritura social y del Código de Comercio, y sin provocar una reducción de capital de la sociedad.

La escritura social de MULTICAJA, S.A., contenida en la escritura pública número 9 autorizada en esta ciudad por el infrascripto Notario con fecha catorce de marzo del año dos mil, contempla en la cláusula séptima la posibilidad de emisión de acciones preferentes, las cuales podrán ser redimidas en las condiciones que establece el consejo de administración de la sociedad al autorizarse su emisión, o condiciones que debían constar en el propio título de acciones.

La misma escritura, en la cláusula novena, establece que las acciones preferentes podrán ser redimidas, y la escritura específicamente indica que no habrá obligación de reducir el capital en el caso de redención de acciones preferentes.

Estas disposiciones sociales guardan concordancia con lo estipulado en el inciso tercero del artículo 112 del Código de Comercio, conforme al cual está permitida la amortización de una clase de acciones según las estipulaciones de la escritura social, dicha amortización no necesariamente implica una reducción de capital, circunstancia que se infiere al leer el inciso segundo del mismo artículo que sí se refiere a amortización de acciones por reducción de capital.

Página 1 de 2

**ANEXO 6:  
DICTAMEN LEGAL SOBRE REDENCION DE ACCIONES:**

**Beltranena de la Cerda y Chávez**  
Abogados y Notarios

DIRECCION NACIONAL DE CONTROL DE LAS EMPRESAS / TORON (C.R. 97)  
CALLE 100, TORON, GUATEMALA, C.A. 50100  
TEL. 5042 220101 / 504222 220101 FAX 504222 220101

FRANDECO CHAVEZ BOSQUE  
FERNANDO DE LA CERDA SOLIM  
RODOLFO ALEGRIA TORON  
MARGARITA MONTENEGRO DE RENEGARE  
ARTURO PEREZ GALLIANO

CONSEJERO:  
LUIS BELTRANENA VALCABRES

En tal sentido, considero que es viable la amortización de acciones preferentes sin reducir el capital, siempre y cuando no se afecte el capital pagado de la sociedad para efectuar dicha amortización. Una de las posibles formas para hacerlo es amortizar una serie de acciones preferentes previas mediante la emisión de una nueva serie de acciones preferentes, ya sea para sustituir las anteriores o para amortizarlas mediante la captación de capital fresco para pagarlas sin que ello implique un cambio real en el capital pagado de la sociedad.

En las formas antes expuestas es entonces viable una amortización de acciones preferentes siempre se provoque una reducción del capital pagado de la sociedad.

Atentamente,

  
Lic. Rodolfo Alegria Toron

Página 2 de 2

**ANEXO 6:****DICTAMEN LEGAL SOBRE REDENCION DE ACCIONES:**

**Beltranena de la Cerda y Chávez**  
Abogados y Notarios  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO DE HIPOTECAS, TERCER LOCALES  
AUTORIDAD GUATEMALA, GUATEMALA  
TEL. 9-501 5500 FAX 9-501 5502

FRANCISCO CHAVEZ ROSALES  
FERNANDO DE LA CERDA COLON  
RODOLFO ALBERTO TORO  
MARGARITA MONTENEGRO DE FERRASBEN  
ARTURO PEREZ BALLEJO

CONSEJERO  
LUIS DELTRANENA VALADARES

Guatemala  
6 de junio de 2001

Licenciado  
Hector Humberto Quezada Castro  
MULTICAJA, S.A.  
Guatemala, Ciudad.

Estimado Licenciado Quezada:

Hago referencia a mi nota de fecha 24 de mayo de dos milcero, y por este medio amplio algunos de los conceptos allí vertidos.

En relación con la amortización de acciones de la sociedad anónima, cabe señalar que la misma se encuentra regulada exclusivamente en el artículo 112 del código de Comercio, en el cual se establecen los casos y condiciones para realizar la amortización de acciones de la sociedad.

El presente análisis se concentrará en analizar los incisos 2° y 3° de dicho artículo, el primero relativo a la amortización de acciones por reducción de capital y el segundo relativo a la amortización de acciones sin necesariamente provocar una reducción de capital.

El inciso segundo del artículo 112 regula el caso en que la amortización de acciones sea consecuencia de una reducción de capital, y establece los requisitos para realizarla en tal caso.

La redacción del citado inciso deja ver que el legislador prevé amortización de acciones para casos en los que dicha amortización no necesariamente se deriva de una reducción de capital, correspondiendo a dichos casos un procedimiento distinto.

En consecuencia, el inciso tercero del artículo 112 establece que la Asamblea social podrá establecer otros casos de amortización de acciones que no necesariamente derivan de una reducción de capital.

Página 1 de 3

**ANEXO 6:****DICTAMEN LEGAL SOBRE REDENCION DE ACCIONES:****Beltranena, De la Cerda y Chávez**

Abogados y Notarios

El código de comercio entonces admite que existen casos de amortización de acciones que no impliquen reducción de capital, siempre y cuando dichos casos estén previstos en la escritura social.

Los autores Joaquín Garrigues y Rodrigo Uria, en el segundo tomo de su obra: *Comentario a la Ley de Sociedades Anónimas*, analizan precisamente estos supuestos, en las páginas de la 353 a la 372, y al respecto dicen:

*"III. Concepto y clases de la amortización de acciones. Entendamos por amortización de acciones la anulación de cierto número de derechos de asociado mediante actos singulares de extinción de esos derechos. Supuesto que tales derechos van unidos al título de acción, la amortización implica la muerte jurídica de esos títulos, y de ahí el nombre que la operación recibe. . . Partiendo pues de la base de que toda amortización implica la anulación de las acciones por ella afectadas y de que normalmente esa anulación se hace a cambio del reintegro del valor de la acción, surge como primer criterio de clasificación el que atiende al origen de los fondos que la sociedad emplea para el reembolso de las acciones amortizadas. . . Dos son aquí las hipótesis posibles: o la amortización se hace con cargo al capital de la sociedad, o se hace con cargo a los beneficios o a las reservas libres.*

Específicamente sobre la segunda hipótesis dicen:

*"Para un sector de esta doctrina, la amortización con beneficios no debe afectar la cifra del capital social (Thaller, Fischer, Lehmann-Ring), frente a la sociedad - se dice - la amortización no es un reembolso de la acción, aunque esta sea la expresión que se emplea, sino que constituye un dividendo extraordinario del que se beneficia el accionista designado por la suerte. Los fondos de la acción permanecen en la sociedad, y el capital de esta queda a salvo. La operación no afecta la aportación. . . La consecuencia contable de esta opinión se comprende por sí misma: si la amortización con cargo a beneficios no implica una verdadera amortización, la suma del valor de las acciones amortizadas no puede producir rebaja o reducción de la cifra del capital social."*

En el caso de la sociedad MULTICAJA, SOCIEDAD ANÓNIMA, la escritura social contempla la posibilidad de amortización de algunas clases de acciones sin que ello implique la reducción de capital, de acuerdo a lo estipulado en el inciso tercero del artículo 112 del citado cuerpo legal.

Tal como lo indique en la nota de fecha 24 de mayo de 2001, existen diversas formas de amortizar las acciones sin afectar el capital de la sociedad, las cuales serán viables siempre

Página 2 de 3

**S.H.A****Sistema de Administración de Hipotecas Aseguradas**

**ANEXO 6:  
DICTAMEN LEGAL SOBRE REDENCION DE ACCIONES:**

**Beltramana, De la Cerda y Chávez**  
Abogados y Notarios

y cuando sean determinadas de acuerdo a lo estipulado en la escritura social y no afecten contablemente el capital de la sociedad.

Afirmante:



Lic. Rodolfo Alegria Toruño

Página 2 de 3

## ANEXO 7:

### DICTAMEN DE LA AUDITORIA EXTERNA SOBRE REDENCION DE ACCIONES:

**Contraloría Pública Externa**  
7 avenida 5ta zona, 01102, Guatemala, Guatemala, C.A.  
Teléfono: (502) 2331477

15 de junio del 2001  
Así como 2001

Señorado  
Héctor Quezada  
Presidente General  
MULTICAJA S.A.  
Diagonal 6, 14001, zona 14, Guatemala, Guatemala, C.A.

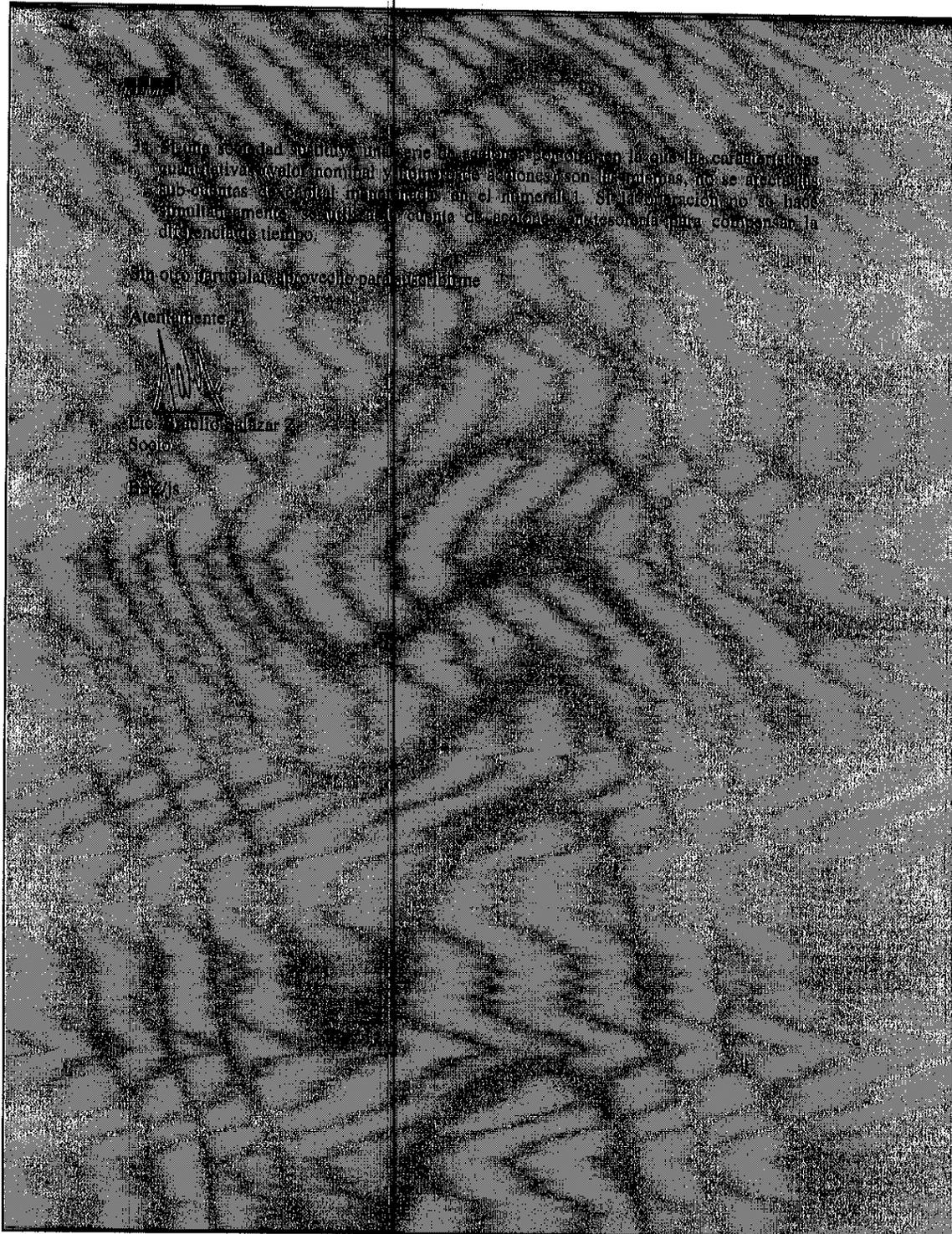
Estimado Sr. Héctor Quezada:

Con relación a mi consulta de la fecha sobre la contabilización de los documentos de redención y/o cancelación de acciones que se emiten a cambio de dinero:

1. En la cuenta de capital pueden existir diferentes sub-cuentas para registrar la situación patrimonial por el Sr. Héctor Quezada una sub-cuenta de capital autorizado en la que se registra el valor unitario del total de acciones que se emiten una sub-cuenta de acciones por suscripción y otra sub-cuenta para las acciones que se emiten a la prima y por lo tanto el capital pagado de una empresa es la suma de dichas sub-cuentas.
2. Normalmente, cuando una sociedad adquiere (de cualquier forma) acciones por dinero emitidas por la empresa, inicialmente las sub-cuentas de capital mencionadas antes, sin que se utilice una cuenta llamada "acciones en tesorería". Posteriormente se registra la redistribución de los recursos al momento de acciones en tesorería se aplica contra las sub-cuentas de capital correspondientes.

**ANEXO 7:**

**DICTAMEN DE LA AUDITORIA EXTERNA SOBRE REDENCION DE ACCIONES:**



3. Si una sociedad optativa emite un lote de acciones por el cual las características cuantitativa y valor nominal y los derechos acciones son las mismas, no se afecta el sub-cuenta de capital inyectado en el numerillo. Si la operación no se hace simultáneamente, se utiliza la cuenta de acciones en tesorería para compensar la diferencia de tiempo.

sin otro particular provecho para el autor.

Atentamente,

Lic. Gabriel Salazar Z.

Socio

BH2/18

**ANEXO 8:**

**INSCRIPCION EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y MERCANCIAS**

**REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y MERCANCIAS**

Ministerio de Economía  
7ª. Avenida 7-81, zona 4 tercer nivel  
Teléfonos: 3612793 al 5  
Guatemala, C.A.

LA INFRASCRITA REGISTRADOR, DEL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y MERCANCIAS, HACE CONSTAR: Que el día de hoy, siendo las once horas con treinta minutos, quedó inscrita la OFERTA PUBLICA BURSATIL DE VALORES denominados: "ACCIONES PREFERENTES MULTICAJA" del emisor: "MULTICAJA, SOCIEDAD ANONIMA": por un monto de: TREINTA Y CINCO MILLONES DE QUETZALES (Q. 35,000,000.00), bajo el Código número 01040104302190001. -----  
Guatemala, dieciocho de marzo del año dos mil dos. -----



Licda. Patricia Ramirez Ceberg  
Registrador  
Registro del Mercado de Valores y Mercancías

