

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PARA LA VIVIENDA CERTIFICADOS FIDUCIARIOS

“CERTIFICADOS DE COPROPIEDAD DE CÉDULAS HIPOTECARIAS MULTICAJA”

Información sobre el fiduciario y el fideicomiso:

- a) **Nombre del fiduciario:** Banco del Café, Sociedad Anónima;
- b) **Denominación del fideicomiso:** “FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PARA LA VIVIENDA MULTICAJA”;
- c) **Fecha, lugar de constitución y plazo:** El contrato del Fideicomiso está contenido en escritura pública número 51 de fecha 28 de febrero del año dos mil dos, autorizada por el Notario Gustavo Giovanni Molina Ayala, celebrado entre el Fideicomitente Fundador, Multicaja, Sociedad Anónima y el Fiduciario, Banco del Café, Sociedad Anónima, el cual tiene un plazo de 25 años contados a partir de la fecha de la Escritura Pública de Constitución, pudiéndose prorrogar a voluntad de las partes contratantes por el nuevo plazo que se convenga;
- d) **Domicilio legal del fiduciario:** Oficinas centrales del Fiduciario BANCO DEL CAFÉ, SOCIEDAD ANÓNIMA, situadas en la Torre del País, Avenida Reforma 9-30, zona 9 de la Ciudad de Guatemala, Departamento de Guatemala teléfono: 331-1311, fax: 334-0051, página electrónica: www.bancafe.com.gt.

Principales características de los valores ofrecidos:

- a. **Tipo de valor:** “Certificado Fiduciario”. Como lo establece el artículo el artículo 611 del Código de Comercio, Decreto Ley número 2-70 del Congreso de la República, los Certificados Fiduciarios representan una parte alícuota de los productos de los bienes fideicometidos a los que tiene derecho el tenedor y a una parte alícuota del derecho de propiedad sobre los bienes del fideicomiso a los que tiene derecho el tenedor o sobre el precio que se obtenga en la venta de los mismos. Los bienes fideicometidos a que tiene derecho el tenedor de cada certificado están especificados en cada uno de dichos títulos.
- b. **Nombre del Certificado Fiduciario:** Certificado de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja. (CCHMC);
- c. **Clave de cotización** y número de inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías: “CCHMC”;
- d. **Moneda y monto máximo a emitir:** Moneda: Quetzales. Monto: Doscientos cincuenta millones de quetzales (Q250,000,000.00), con carácter revolvente;
- e. **Valor nominal y denominaciones de los valores a emitir:** Q1,000.00. Cuando las inversiones en certificados fiduciarios sean superiores a Q2,000.00 estos podrán fraccionarse en valores múltiples no menores de Q1,000.00 y/o podrán acumularse en un solo título tanto para el mercado primario como para el mercado secundario;
- f. **Mercado:** Mercado bursátil secundario para los primeros nueve tranches colocados en forma privada en mercado primario, mercado bursátil primario y secundario para la décima y posteriores series, emitidas por medio de la Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima;
- g. **Plazo de la autorización:** La autorización para colocación en la Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima, de los certificados es de 23 años a partir de su inscripción, de ambas emisiones;
- h. **Rendimiento y procedimiento de cálculo:** El procedimiento de cálculo del rendimiento está basado en el análisis de los flujos de efectivo de capital e intereses que generan las cédulas, netos de los gastos por la administración del fiduciario.
El monto de los pagos que realizan los emisores de las cédulas es recibido por el administrador de la cartera el cual traslada estos recursos, periódicamente al fiduciario (fideicomiso) el cual guarda los capitales recibidos hasta el vencimientos de los certificados para su oportuna cancelación y los intereses recibidos sirven para el pago de los rendimientos de los certificados correspondientes;
- i. **Condiciones de la Oferta Pública (legislación –ley y foro competente-, Revolvencia, contratos de liquidez suscripción:**

- 1) **Legislación y foro competente:** Los certificados fiduciarios son emitidos con base en el Capítulo XV del Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República y en el Capítulo IV de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Decreto número 34-96 del Congreso de la República. Los foros competentes son dos, uno contractual, que es el arbitraje, y uno judicial, que son los tribunales de lo civil del país;
- 2) **Revolvencia:** Dentro de la autorización, hasta por Q250,000,000.00, la emisora podrá emitir en cualquier momento, dentro de un plazo máximo de 23 años, series individuales. Conforme vayan disminuyendo los saldos de cada serie debido a los vencimientos de cada certificado de una o más series en circulación, el emisor podrá emitir series adicionales de certificados por el valor de los saldos vencidos;
- 3) **Contratos de Liquidez:** No existe ninguna obligación de recompra por parte del fideicomiso.
- 4) **Suscripción:** A la fecha de elaboración del presente prospecto el Fideicomiso no cuenta con un comprador de la totalidad de las emisiones (underwriter), en el futuro podrán firmarse contratos de suscripción, por decisión del Comité Técnico del Fideicomiso.
- 5) **Procedimiento en caso de exceso o falta de demanda frente a la oferta:** En el evento de que el total de la demanda para la oferta primaria excediere el monto de la misma, se procederá a la suscripción en el mismo orden en el que las ofertas formuladas se hubieren recibido y hasta cubrir el total de la oferta. Este procedimiento se aplicará para cada una

de las series que se emitan. Si se presentaran simultáneamente dos o más demandas para la oferta, se adjudicará a la de mayor valor, hasta por el monto disponible de certificados en ese momento.

En caso de no existir demanda del título, al momento de la oferta, el fiduciario (fideicomiso) mantendrá a disposición del público la misma, durante el tiempo que estime necesario según la regulación de la bolsa;

- 6) **Desmaterialización y/o forma de circulación de los valores:** Los Certificados Fiduciarios se expiden al portador y por ende podrán ser negociados por la simple tradición del título.

Los títulos deben de contener la siguiente nota: **“La oferta pública del presente título única y exclusivamente podrá ser negociado en Bolsa de Valores Nacional, S. A. siempre y cuando el emisor o la emisión se encuentre activo o vigente”;**

- 7) **Subordinación y sistema de amortización:** la subordinación no es aplicable a estos valores. El sistema de amortización de la inversión consiste en la liquidación de la inversión y de sus rendimientos cuando estos ocurran, efectuándose el día hábil siguiente a la fecha de vencimiento, contra la entrega física del título correspondiente;

- j. **Fecha de autorizaciones (Bolsa y Registro):** Fecha de Autorizaciones: En la Bolsa de Valores Nacional, S.A.: 24 de Septiembre de 2004 y en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías: 5 de Enero de 2005.

- k. **Agente de Bolsa:** Agente de bolsa: Valores del País, Sociedad, Anónima;

- l. **Calificación de riesgo, de existir:** Los títulos no tienen ninguna calificación;

- m. **Firma de auditores que han certificado los Estados Financieros correspondientes:** Aldana, Salazar, García y Asociados representantes de la firma internacional de auditoría KPMG;

- n. **Fecha de publicación del prospecto:** Abril de 2005

Veracidad de datos: El Banco del Café, Sociedad Anónima, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso de inversión para la vivienda Multicaja, certifica que los datos contenidos en el presente Prospecto son congruentes con los registros correspondientes y con la información disponible a la fecha, así como que no existen omisiones que puedan alterar el contenido del mismo, y que la emisión no infringe, a su mejor leal saber y entender, ninguna de las disposiciones, reglamentos y leyes aplicables de la República de Guatemala.

Proyecciones financieras: Por la naturaleza del título, el emisor efectúa proyecciones de los flujos de caja que producen las cédulas hipotecarias aseguradas de los bloques que se crean, con base a la conducta de pago de los emisores de las cédulas titularizadas. Estas proyecciones no constituyen una aseveración en firme sobre una evolución futura determinada, por lo que al inversionista, previo a realizar su inversión, se le recomienda la revisión de las proyecciones realizadas.

Factores de riesgo: Los riesgos que contiene la presente emisión se encuentran descritos en el punto 7.2.2 del presente prospecto.

El Fiduciario adquiere obligaciones de medio y no de resultado. Así mismo los titulares de los valores carecen de acción contra el fiduciario, contra el fideicomitente y contra los emisores de los valores que puedan integrar el patrimonio fideicometido, como consecuencia de posible morosidad o de posibles amortizaciones anticipadas a los valores emitidos. El incumplimiento de las funciones de los participantes del fideicomiso, es decir del fiduciario, del fideicomitente y de los fideicomitentes adhesivos, puede ser sujeto de las acciones contempladas en la ley. Las responsabilidades del fiduciario están descritas en el punto _7.2.1., d.

“La oferta pública del presente título única y exclusivamente podrá ser negociada en Bolsa de Valores Nacional, S.A. siempre y cuando el emisor o la emisión se encuentre activa o vigente”. Cuando el emisor o la emisión no estén activos o vigentes en la bolsa, los títulos se podrán negociar por cualquier medio.

“Prospecto a disposición del inversionista con el Agente intermediario colocador, en la Bolsa y en la página electrónica en la red mundial (Internet) www.bvnsa.com.gt y en la página www.centrodelinversionista.com

“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, Octubre de 2004

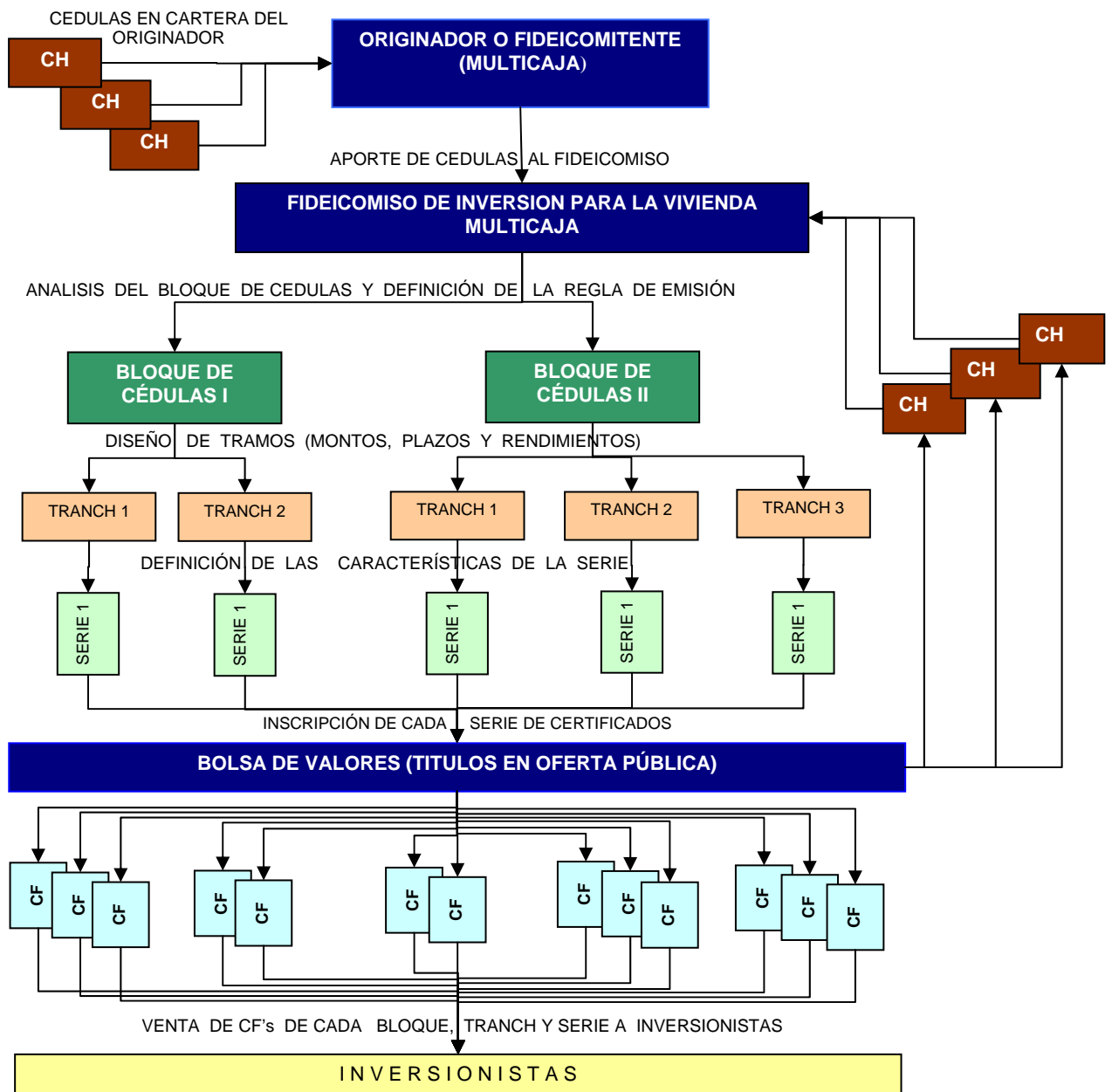
7.2 INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO Y DEL FIDEICOMISO:

Glosario:

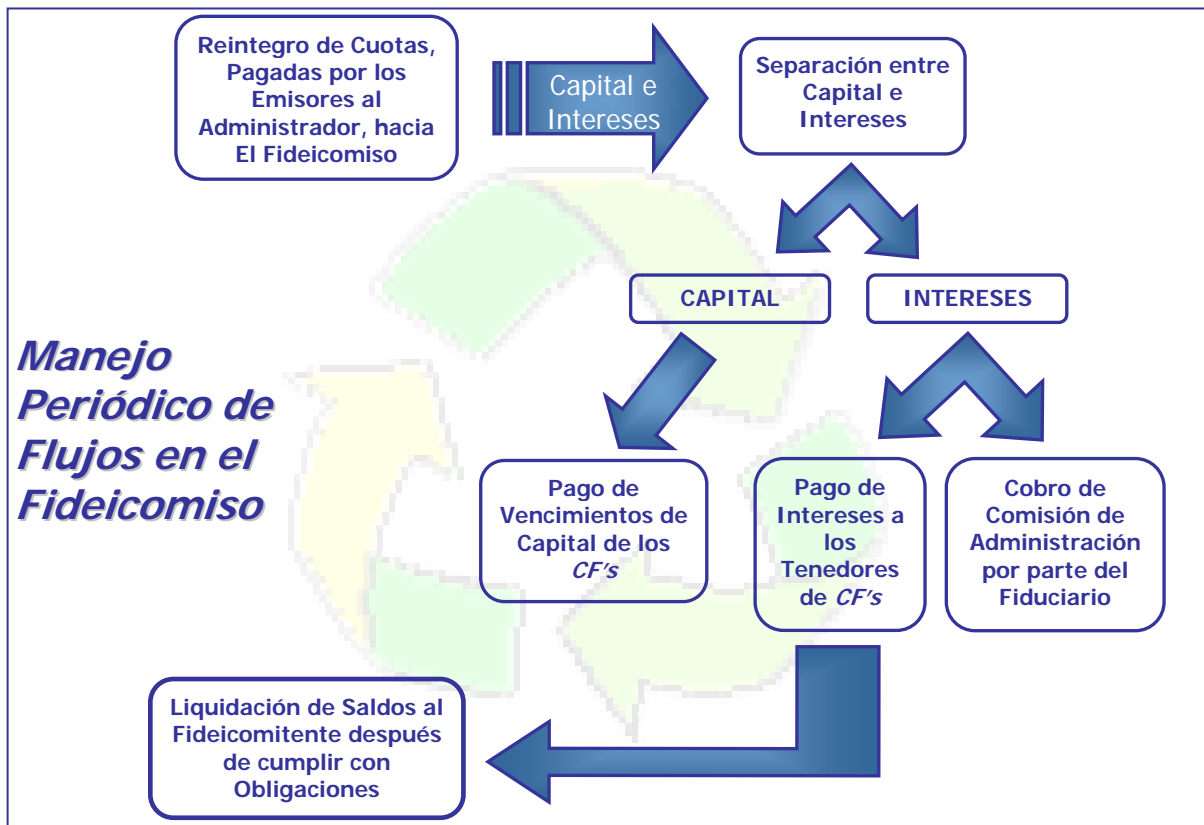
Con el objeto de comprender los diferentes componentes que intervienen en la titularización de cédulas hipotecarias aseguradas o afianzadas, a continuación hacemos una descripción de cada uno de ellos:

1. **Titularización:** La Titularización de Cédulas Hipotecarias Aseguradas o Afianzadas, es el proceso de vender ordenadamente los flujos de caja segmentados (tranches) originados por los pagos de los emisores de cédulas hipotecarias, por medio de la venta de Certificados Fiduciarios (series) que son atendidos por los flujos de dichas cédulas.

2. **Diagrama del Proceso de Titularización:**



3. Diagrama del manejo del flujo periódico de flujos en el Fideicomiso:



4. **Fideicomiso (Master Trust):** Para poder realizar una titularización de Cédulas Hipotecarias se constituye un fideicomiso de inversión, por medio de una escritura pública en la cual se establecen todas las normas, derechos y obligaciones de los partícipes así como el objeto del mismo, el cual consiste en titularizar las Cédulas Hipotecarias que se aporten o se adquieran en el futuro (bienes del fideicomiso). El objeto de realizar un Fideicomiso Maestro (Master Trust) es con el exclusivo fin de realizar varias titularizaciones de bloques de cédulas, durante la vida del fideicomiso, sin necesidad de constituir un fideicomiso por cada vez que se realice una titularización.
5. **Fiduciario (Administrador del Fideicomiso):** El fiduciario es la persona jurídica que tiene la facultad para emitir los títulos que representan la propiedad de las Cédulas Hipotecarias Aseguradas titularizadas. Tiene a su cargo la recepción de las Cédulas Hipotecarias que fueron trasladadas por el originador para titularizarlas y es el encargado de realizar la distribución de rendimientos (intereses) y capital a los inversionistas. El fiduciario es el fiel garante de que las reglas de emisión, de las diferentes series que emita el Comité Técnico del Fideicomiso, se cumplan.
6. **Fideicomitente (Originador):** El originador puede ser una persona individual o jurídica quién es propietaria de las Cédulas Hipotecarias a titularizar. En otras palabras, el originador es quien aporta las Cédulas Hipotecarias para que estas se puedan titularizar para emitir los títulos que pueden ser adquiridos por los inversionistas, con el objeto de hacer líquida la cartera de cédulas al momento de ser vendidos los certificados fiduciarios.
7. **Bienes Fideicometidos:** En los fideicomisos de titularización prácticamente se permite la titularización de toda clase de derechos de créditos, presentes o futuros, siempre que sean

susceptibles de generar flujos periódicos y predecibles de rentas. El éxito de los procesos de titularización descansa en la naturaleza e idoneidad de los activos titularizados.

- 8. Administrador de Cartera:** El administrador de la cartera: puede ser el originador o fideicomitente, que a pesar de haber transferido su cartera de cédulas, continúa administrándolas. También en algunas oportunidades el administrador de la cartera a titularizar puede ser un tercero diferente del originador. El administrador está designado como agente financiero o administrador hipotecario en el momento de la creación de ésta en su calidad de apoderado especial del emisor de la cédula por lo que se hace innecesario contratar un administrador externo de las mismas, ya que éste realiza la recepción y gestión de cobro de los pagos mensuales a los que se obligó el emisor de la cédula, así como la obligación de repartir los diferentes componentes de la cuota que paga el emisor y mantener al día los seguros de deuda, incendio terremoto y líneas aliadas, vida e impuesto territorial.

Habitualmente el administrador realiza las funciones siguientes:

- a) Mantener comunicación con los emisores comunicándoles el vencimiento de sus obligaciones de pago.
 - b) Notificación de las obligaciones caídas en mora.
 - c) Contabilización y registro de los pagos efectuados y de los caídos en mora.
 - d) Recaudar e ingresar, en las diferentes cuentas que se descompone la cuota nivelada mensual.
 - e) Iniciación de los trámites legales para la exigencia forzosa de las cantidades caídas en mora.
 - f) Conservación y custodia de los documentos contractuales que dieron origen a las cédulas hipotecarias.
 - g) Pago puntual de los seguros y fianzas así como el impuesto territorial correspondiente.
 - h) Reintegro periódico al fideicomiso, del capital y del rendimiento de las cédulas, previo pago del emisor, en forma oportuna.
- 9. Comité Técnico:** El Comité Técnico tiene la responsabilidad del análisis de la cartera a titularizar, así como la emisión de los reglamentos de las diferentes emisiones de los certificados fiduciarios y el diseño de los tranches (tramos) de los mismos.
- 10. Reglamento de Emisión:** Para cada bloque debe confeccionarse un reglamento que debe contener una descripción particular de los bienes fideicometidos afectados en el bloque. En este reglamento se establecen todas las características en cuanto a plazo, monto mínimo de inversión, rendimiento, el procedimiento de cancelación del capital y de los rendimientos de las series de certificados emitidos de cada tranch o tramo, así como las condiciones, derechos y obligaciones del inversionista.
- 11. Custodia de los Valores:** La custodia de las cédulas o valores titularizados, están en custodia del fiduciario o si así lo decide el Comité Técnico del Fideicomiso, pueden ser resguardados en la entidad que para el efecto ha creado la Bolsa de Valores.
- 12. Colocador de los Valores:** El colocador de los valores en oferta pública es el encargado de vender u ofrecer los títulos que fueron emitidos por el fideicomiso a personas individuales o jurídicas que muestran interés en comprar dichos títulos (inversionistas), estos pueden ser los agentes de bolsa (casas de bolsa) que se contraten para el efecto.

Dependiendo de lo establecido en el contrato de constitución del fideicomiso esta labor también la puede realizar el originador y/o el fiduciario.

- 13. Títulos Emitidos (CF's):** Los certificados fiduciarios tienen el carácter de títulos de crédito según el artículo 611 del Código de Comercio, y atribuyen a sus titulares los siguientes derechos: a) a una parte alícuota de los productos de los bienes fideicometidos; b) a una parte alícuota del derecho de propiedad sobre dichos bienes, o sobre el precio que se obtenga en la venta de los mismos, es decir que representan el título de propiedad, de las Cédulas Hipotecarias titularizadas.

Los productos de los bienes fideicometidos o rendimientos de los certificados, serán netos después de cubrir los gastos de administración del fiduciario indicados en el punto 7.2.1, i. Cuando en este documento se hace mención de rendimientos de los certificados, se entiende que los mismos serán netos de los gastos antes mencionados.

Tienen el carácter y privilegio de los títulos de crédito y contienen los requisitos generales siguientes: a) la mención de ser certificado fiduciario; b) los datos que identifican la escritura de constitución del fideicomiso; c) la descripción de los bienes del fideicomiso; d) las facultades del fiduciario; e) los derechos de los tenedores; e) la firma del representante del fiduciario y del representante del Comité Técnico del Fideicomiso.

- 14. Bloque:** Es un conjunto de cédulas hipotecarias.

- 15. Tranch o Tramo:** Es un segmento del flujo de fondos provenientes de las cédulas de un bloque titularizado. Los flujos de las cédulas titularizadas de determinado bloque no podrán cubrir obligaciones de otro bloque.

- 16. Serie:** Es el conjunto de certificados fiduciarios emitidos por tranch o tramo en condiciones homogéneas de plazo y rendimiento, emitidos en montos mínimos definidos y que se venden por ese mínimo o sus múltiplos. No se pueden emitir series si no pertenece a un tramo o tranch.

7.2.1 IDENTIFICACIÓN ESPECIFICA:

El Fiduciario adquiere obligaciones de medio y no de resultado. Así mismo los titulares de los valores carecen de acción contra el fiduciario, contra el fideicomitente y contra los emisores de los valores que puedan integrar el patrimonio fideicometido, como consecuencia de posible morosidad o de posibles amortizaciones anticipadas a los valores emitidos. El incumplimiento de las funciones de los participantes del fideicomiso, es decir del fiduciario, del fideicomitente y de los fideicomitentes adhesivos, puede ser sujeto de las acciones contempladas en la ley. Las responsabilidades del fiduciario están descritas en el punto 7.2.1., d.

- a. Nombre del fiduciario, fideicomitentes, fideicomisarios:

- 1. Fiduciario:** El Banco del Café, Sociedad Anónima. El Fiduciario es único facultado para emitir los certificados fiduciarios por cuenta del Fideicomiso; El Fiduciario no asume responsabilidad alguna por el incumplimiento de pago de los deudores hipotecarios, ya sea del principal, de los rendimientos o de cualquier cantidad que los mismos pudieran adeudar. Tampoco asume responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni incurrirá en pactos de recompra de los certificados fiduciarios emitidos;

2. **Fideicomitentes:** El fideicomitente fundador es la entidad Multicaja, Sociedad Anónima, la que aportó los bienes iniciales para el funcionamiento del Fideicomiso. Posteriormente pueden agregarse otros fideicomitentes que deseen adherirse al Fideicomiso, previa aprobación del Comité Técnico y del Fideicomitente Fundador;
 3. **Fideicomisarios:** a) Multicaja, Sociedad, Anónima, b) Todas aquellas personas naturales o jurídicas que se adhieran al Fideicomiso como Fideicomitentes Adherentes; c) Los tenedores de certificados fiduciarios emitidos por medio del Fideicomiso, sean estas personas naturales o jurídicas;
 4. **Comité Técnico:** Cuerpo colegiado encargado de dictar las políticas sobre la administración, titularización e inversión de los bienes del Fideicomiso;
 5. **Administrador de Cartera:** Multicaja, S.A. es la persona jurídica encargada de la administración y cobro de la cartera de cédulas que se aportan al Fideicomiso o se compren por medio del fiduciario, de conformidad con el contrato de administración suscrito;
- b. Denominación del fideicomiso: Fecha, lugar de constitución, plazo y causales de terminación del fideicomiso:**
1. **Denominación del Fideicomiso:** Se denomina "FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PARA LA VIVIENDA MULTICAJA";
 2. **Fecha, lugar de constitución, plazo:** El Fideicomiso quedó constituido en la Ciudad de Guatemala el fecha 28 de febrero del año dos mil dos, por medio de escritura pública número 51, autorizada en esta ciudad por el Notario Gustavo Giovanni Molina Ayala, por un plazo de 25 años contados a partir de la fecha de suscripción del Fideicomiso;
 3. **Causales de terminación del fideicomiso:** El Fideicomiso se puede dar por terminado por cualesquiera de las causas siguientes:
 - a) Por vencimiento del plazo fijado, si no se prorrogara;
 - b) Por convenir a los intereses de las partes contratantes;
 - c) Por liquidación forzosa de la institución fiduciaria, si fuere imposible sustituirla;
 - d) Por hacerse imposible la realización de los fines del Fideicomiso;
 - e) Por sentencia judicial;
 - f) Por mutuo acuerdo de cancelación.
- c. Domicilio legal:** Oficinas centrales del Fiduciario BANCO DEL CAFÉ, SOCIEDAD ANÓNIMA, situadas en la Torre del país, Avenida Reforma 9-30, zona 9 de la Ciudad de Guatemala, teléfono: 331-1311, fax: 334-0051, página electrónica: www.bancafe.com.gt.
- d. Funciones y responsabilidades del fiduciario:** El Fiduciario, tendrá las siguientes funciones:
1. Ejecutar el Fideicomiso de acuerdo a sus objetivos de constitución;
 2. Desempeñar el cargo con la diligencia debida y únicamente podrá renunciarlo cuando existan causas justas y valederas que hagan imposible el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o que alguna de las partes incumpla con lo pactado dentro de la Escritura Pública de constitución del "Fideicomiso de Inversión para la Vivienda

Multicaja”, lo cual deberá ser notificado con treinta (30) días de anticipación para los efectos pertinentes;

3. Recibir y disponer de los bienes objeto del patrimonio fideicometido en los términos del contrato de constitución; recibir en forma quincenal el monto de capital e intereses provenientes de los cobros que el administrador de la cartera realice a los emisores de las cédulas. Pagarles con dicho monto recibido, con la periodicidad establecida en cada una de las series, a los tenedores de los certificados;
4. Llevar cuenta detallada de su gestión, en forma separada de sus propias operaciones;
5. Ejercer la titularidad de los bienes que hayan sido aportados al Fideicomiso;
6. Participar activamente en El Comité Técnico del Fideicomiso, ejecutando cuando corresponda, las resoluciones que se adopten;
7. Informar con periodicidad que se determine en el seno del Comité Técnico, y a quienes éste último señale, los resultados de su gestión, así como cualesquiera otra información que le sea requerida por los fideicomitentes del contrato;
8. Defender el patrimonio fideicometido, ejercitando en su caso las acciones que sean procedentes para tal fin. La principal obligación del fiduciario será conservar la propiedad de los bienes transmitidos en Fideicomiso y aplicarla a los fines del mismo;
9. Pagar los impuestos que correspondan a los bienes fideicometidos con cargo al patrimonio fideicometido. Cubrir los gastos para la defensa del patrimonio del fideicomiso con los bienes del mismo;
10. Aprobar el manual operativo que elabore el Comité Técnico del Fideicomiso;
11. El fiduciario velará por el cumplimiento de las cláusulas del contrato de constitución, y en ningún caso, las operaciones que se efectúen con los recursos del Fideicomiso, acarrearán obligación o responsabilidad financiera al fiduciario frente a los Fideicomitentes, como resultado de las operaciones, no dará derecho a los Fideicomitentes para reclamar indemnización al fiduciario, excepto cuando el fiduciario incurra en responsabilidad;
12. Inscribir en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, la emisión de certificados fiduciarios, por tratarse de oferta pública;
13. Emitir los certificados fiduciarios;
14. Recibir y custodiar las cédulas hipotecarias aseguradas;
15. Adquirir nuevas cédulas hipotecarias aseguradas con los recursos obtenidos de la colocación de los certificados fiduciarios;
16. A propuesta del Comité Técnico, aprobar el texto y características de los certificados fiduciarios, previo a su emisión;
17. Aparte de las responsabilidades y funciones que por su propia naturaleza le correspondan al fiduciario y que se deriven del contrato de constitución del Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja y de la ley, éste no asumirá responsabilidad alguna por el incumplimiento de pago de los deudores hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier cantidad que los mismos pudieran adeudar; así como tampoco asumirá responsabilidad de garantizar directa o

indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni incurrirá en pactos de recompra de los certificados fiduciarios emitidos;

18. Cobrar los honorarios o comisiones pactados en el contrato de constitución del Fideicomiso por el manejo de éste;
 19. A ser reembolsado de todos los gastos que ocasione el Fideicomiso, sus modificaciones, si los hubiere, así como los gastos de devolución de los bienes fideicometidos;
 20. Otorgar bajo su responsabilidad y conforme lo apruebe el Comité Técnico del Fideicomiso, los mandatos especiales que sean necesarios para el buen funcionamiento del Fideicomiso, sin perjuicio de que los gastos derivados del ejercicio de dichos mandatos, corran a cuenta del patrimonio fideicometido;
 21. Efectuar las erogaciones que se requieran para el cumplimiento del Fideicomiso;
 22. El fiduciario de manera irrevocable, podrá negarse a efectuar cualquier operación de inversión permitida según la naturaleza del fideicomiso (artículo 76 Ley del Mercado de Valores y Mercancías) que implique un incumplimiento del Reglamento Para Prevenir y Detectar el Lavado de Activos, contenido en el anexo a la Resolución de la Junta Monetaria JM guión ciento noventa y uno guión dos mil uno (JM-191-2001) publicado por la Superintendencia de Bancos, el día treinta (30) de abril de dos mil uno (2001);
 23. Cualquier otro que provenga de su calidad de fiduciario o que determine la ley.
- e. Funciones y responsabilidades del fideicomitente y de los fideicomitentes adherentes:
1. Transmitir al fiduciario en forma irrevocable por el plazo del Fideicomiso, los bienes que se aportan al mismo, libres de todo gravamen, anotación o limitación que pudiese afectar los derechos de los fideicomisarios;
 2. Cooperar con el fiduciario en la defensa del patrimonio fideicometido;
 3. Otorgar a favor del fiduciario, el finiquito que corresponda a la terminación del fideicomiso, por cualquiera de las causas de finalización, determinadas por la ley o en el contrato de constitución del fideicomiso;
 4. Tener acceso, en cualquier tiempo, a la información contable y financiera atinente al fideicomiso, así como revisar la contabilidad y el cumplimiento de las normas contractuales del fideicomiso, lo que podrá hacer por medio de su representante o por medio de Contadores o Auditores y a costa del fideicomiso;
 5. A obtener del fiduciario, los informes rutinarios que por el contrato de constitución del Fideicomiso debe recibir por parte de aquel;
 6. A obtener la devolución del patrimonio fideicometido en el caso de liquidación anticipada del fideicomiso, conforme lo que en el contrato de constitución del fideicomiso se establece;
 7. A que se le entreguen los fondos o recursos obtenidos de la colocación de los certificados fiduciarios respaldados por el patrimonio fideicometido, en la proporción de sus aportaciones mediante la venta de nuevos valores elegibles al fideicomiso;
 8. Y las otras que provengan del contrato de constitución del fideicomiso y la ley.

f. Funciones y responsabilidades del administrador de la cartera: Multicaja, Sociedad Anónima en su calidad de Administrador de Cartera, encargado del servicio de la deuda, se ha obligado a:

1. A entregar al Fideicomiso, en forma quincenal, el valor de los pagos a que se ha obligado el emisor de las cédulas por concepto de amortización de capital y pago de intereses de las cuotas que previamente hayan efectuado los emisores cedularios;
2. A verificar la correcta titulación de las cédulas hipotecarias y su inscripción en el Registro General de la Propiedad en los casos en que actúe como agente financiero;
3. A comprobar en todo momento que la parte emisora cumpla con las obligaciones que le impone el documento constitutivo de la cédula y las leyes aplicables a la obligación;
4. A dar aviso al tenedor y al asegurador o afianzador de la cédula de cualquier incumplimiento del deudor;
5. A contratar por cuenta de la parte emisora los seguros que la escritura pública constitutiva de la cédula hipotecaria establece;
6. A pagar las primas de los seguros a que se ha obligado en su calidad de agente financiero de la cédula, ya sea con recursos provenientes de los pagos que realiza el emisor o bien, a falta de éstos, con recursos propios, en cuyo caso éstos le serán reintegrados de la liquidación que el asegurador o afianzador realice del reclamo correspondiente;
7. A realizar las gestiones de cobro judicial y posterior reclamo de la fianza o seguro de deuda, cuando se convierta en tenedor del correspondiente título, mediante la entrega física de la misma;
8. A realizar en su calidad de agente financiero, las renegociaciones de una deuda, cuando corresponda, así como otorgar las ampliaciones o modificaciones a la escritura constitutiva de la cédula, así como a otorgar las cartas de pago correspondientes, cuando se haya pagado la totalidad de la deuda;
9. A proporcionar al Propietario de las cédulas, un informe mensual del estado de la cartera, que se encuentre administrando y cumplir con la entrega de los informes específicos y periódicos que acuerden mutuamente con el fiduciario;
10. A cumplir con las demás atribuciones inherentes a la función de agente financiero que le fueron asignadas, al momento de la emisión de la cédula hipotecaria, según los instrumentos públicos correspondientes.

g. Actividades principales:

1. **Breve historia del fideicomiso:** El Fideicomiso quedó constituido el 28 de febrero del dos mil dos, por medio de escritura pública número 51, autorizada por el Notario Gustavo Giovanni Molina Ayala, actuando como fiduciario el Banco del Café, Sociedad Anónima. Ha autorizado nueve (tranches) de Certificados Fiduciarios denominada "Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja serie uno" (CCHMC I) el cinco de abril del dos mil dos, por un monto de setecientos cincuenta y siete mil quetzales exactos, misma que fue colocada en mercado primario de forma privada; *(OBSERVACIÓN: Tomar nota que la nomenclatura usada para la emisión que se*

inscribe para mercado secundario o extrabursátil, es diferente de la empleada en este prospecto de acuerdo a la normativa de Bolsa de Valores Nacional, S.A.)

2. **Fines del fideicomiso:** **a)** Servir de instrumento financiero para hacer líquida la cartera de cédulas hipotecarias fideicometidas con el fin de otorgar financiamiento de largo plazo a los nuevos compradores de vivienda; **b)** El de organizar un patrimonio, el que estará constituido por los valores elegibles, transmitidos por los fideicomitentes; **c)** El de emitir Certificados Fiduciarios, tomando como base parte o todos los valores elegibles y según los términos y condiciones establecidos en el contrato y en el reglamento donde se regula su emisión
3. **Principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados a través del fideicomiso:** El fideicomiso está dedicado únicamente a titularizar los valores de su patrimonio por medio de la venta de los certificados fiduciarios con las características establecidas con base en los tranches (tramos) que se derivan de cada uno de los bloques de cédulas hipotecarias.;
4. **Importe neto del volumen anual de negocios del fideicomiso:** Ver los estados financieros auditados en el anexo II ;
5. **Durante los últimos tres ejercicios:** Ver los estados financieros auditados en el anexo II ;
6. **Ganancias distribuibles del fideicomiso:** Ver los estados financieros auditados en el anexo II (El fideicomiso de Titularización no esta diseñado para generar ganancias únicamente es un mecanismo de distribución de fondos, propiedad de cada uno de los inversionistas);
7. **Retorno del capital invertido del fideicomiso:** Ver los estados financieros auditados en el anexo II (El fideicomiso de Titularización no esta diseñado para generar ganancias únicamente es un mecanismo de distribución de fondos, propiedad de cada uno de los inversionistas);
8. **Entidades relacionadas:** El fiduciario ha sido autorizado por la Junta Monetaria como banco responsable de "Bancafé, Grupo Financiero del País". Dicho grupo está conformado por las siguientes entidades: Banco del Café, Sociedad Anónima, Financiera del País, Sociedad Anónima, Valores del País, Sociedad Anónima, Seguros del País, Sociedad Anónima, Almacenadora del País, Sociedad Anónima y Bancafé International Bank.
- h. **Monto inicial y características del patrimonio del fideicomiso.** El patrimonio inicial del fideicomiso lo constituyen cédulas hipotecarias aportadas al fideicomiso por el fideicomitente fundador (Multicaja, Sociedad Anónima) por la cantidad de Q1,052,221.87 y la cantidad en efectivo de Q46,500.00 que hacen un total de Q1,098,721.87. El patrimonio fideicometido irá aumentando conforme la aportación de nuevas cédulas hipotecarias. El inversionista deberá conocer las características de las cédulas hipotecarias que conforman el bloque del patrimonio fideicometido al cual tendrá derecho mediante la compra del certificado fiduciario.
 - 1) **Emisores de las cédulas:** Las cédulas hipotecarias aportadas al fideicomiso fueron emitidas por los compradores de vivienda para la cancelación de la misma;

- 2) **Número e importe o saldo pendiente de las cédulas:** Cada bloque de cédulas hipotecarias tendrá establecido el número e importe o saldo pendiente de las cédulas que lo integran en el momento de la emisión de las series de certificados fiduciarios.
- 3) **Valor de las cédulas y el método seguido para su valuación:** El monto en efectivo aportado de Q46,500.00 más el monto del aporte, en cédulas hipotecarias fue certificado por la contabilidad del Agente Financiero (Multicaja, S.A. en su calidad de administrador hipotecario) en la fecha del aporte. A la fecha de este prospecto el monto del patrimonio del fideicomiso es el mismo, el cual se encuentra integrado por el efectivo del capital que los emisores de las cédulas han amortizado desde la fecha de su aportación a la fecha del presente prospecto y por el saldo de capital actual de las cédulas aportadas. No forma parte del patrimonio fideicometido los flujos con destino al pago de seguros, administración e impuestos a que se ha obligado el emisor;
- 4) **Agrupación del patrimonio fideicometido en bloques y tranches:** El patrimonio fideicometido está conformado por cédulas hipotecarias que se encuentran agrupadas en bloques formados por grupos de cédulas hipotecarias, las que generan flujos de fondos que se han segmentado en tranches (tramos), con el fin que cada tranch tenga características similares entre si. Por lo que de cada bloque de cédulas se derivan diversos tranches.

Las series de CF's reflejan las características de cada tranch. Cada uno de los certificados fiduciarios representa una parte alícuota del bloque determinado de cédulas hipotecarias del cual está adquiriendo una participación.

- 5) **Retrasos o morosidad en el cobro de los rendimientos, su evolución y estado actual y su incidencia en la proyección del flujo de fondos:** Las cédulas hipotecarias aportadas no presentan atrasos importantes por lo que los atrasos no tienen ninguna incidencia en la proyección del flujo de fondos; las cédulas que se aportarán en un futuro, no deberán presentar atrasos de más de 4 cuotas.
- 6) **Índice de prepago aplicable a la cartera titularizada y su incidencia en la proyección del flujo de fondos:** Los pagos anticipados de capital que realicen los emisores de cédulas hipotecarias del fideicomiso adelantan el flujo de caja proyectado. Estos montos de capital de las cédulas recibidos antes de tiempo, amortizarán los certificados anticipadamente;
- 7) **Forma en que se distribuirán los prepagos de los valores titularizados:** Los prepagos del capital de las cédulas, pueden amortizar a cualquiera de los certificados fiduciarios que representan a las cédulas hipotecarias que conforman el bloque específico en donde el prepago ha sido realizado. Queda a criterio del Comité Técnico del Fideicomiso decidir cual certificado se amortiza, de acuerdo al reglamento del bloque específico de certificados del fideicomiso. Los criterios que se tomarán en cuenta para dicha amortización incluyen el monto del certificado o certificados mas cercanos al monto total del capital recibido anticipadamente en cada tranch o tramo que éste se vea afectado.
- 8) **Rendimientos:** Los rendimientos de las cédulas, que conforman el patrimonio del fideicomiso, están indicados en cada una de ellas. El rendimiento, de la totalidad de las cédulas del patrimonio del Fideicomiso, es variable. El incremento de la tasa de interés de las cédulas puede eventualmente, ocasionar atrasos en los pagos de los

emisores o en el caso de reducción de tasa incrementar el índice de prepagos de las mismas;

- 9) **Derechos que confieren:** Los tenedores de las cédulas hipotecarias son los beneficiarios de la hipoteca de la vivienda, del seguro de deuda, del seguro de incendio y terremoto y de vida del emisor o emisores, con la finalidad de amortizar la deuda en caso de siniestro;
 - 10) **Plazo:** El plazo de las cédulas hipotecarias fideicometidas es diferente para cada una de ellas. Los plazos varían desde un año hasta 20 años. Los plazos de cédulas hipotecarias, de las futuras compras o aportes que recibirá el Fideicomiso, de acuerdo al manual operativo del fideicomiso será establecido por el Comité Técnico del Fideicomiso;
 - 11) **Aprobación:** Los emisores de las cédulas hipotecarias, han sido aprobados por la entidad aseguradora o afianzadora de la deuda, a que se obligó el emisor, al momento de la emisión de las cédulas. Las políticas de calificación de los emisores de las cédulas se basan en los requisitos establecidos por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA);
 - 12) **Concentración geográfica:** El fideicomiso no tiene ninguna política establecida para la adquisición o recepción de cédulas en aporte, que limite determinada concentración geográfica de viviendas.
- i. Pagos, gastos y costos de la titularización a cargo del fideicomiso: El patrimonio del Fideicomiso únicamente cubrirá aquellos gastos relacionados con los honorarios del Fiduciario, el cual está establecido inicialmente en cero punto veinticinco por ciento del patrimonio fideicometido, así como los honorarios de los auditores, de los servicios profesionales que se requieran para la custodia y la defensa del patrimonio del Fideicomiso. Los costos de la titularización serán absorbidos por los Fideicomitentes así como los costos de la comercialización de los Certificados.
 - j. Cobertura:
 1. Los certificados fiduciarios carecen de garantía debido a que son títulos de propiedad sobre una parte alícuota de un bloque de cédulas hipotecarias, entendiendo la parte alícuota como la relación: inversión en Certificado Fiduciario / el valor del bloque de cédulas (de acuerdo a su certificación contable). Las cédulas hipotecarias aseguradas que se adquieren con la inversión en los Certificados fiduciarios gozan de las siguientes garantías: El seguro o fianza de deuda del emisor, el seguro de incendio y terremoto de la propiedad, el seguro de vida de los emisores, y la hipoteca de la vivienda, la cual ocupa el primer lugar en el Registro de la Propiedad Inmueble.
 2. Los certificados fiduciarios que se emitan para la venta ordenada de las cédulas titularizadas, cuentan adicionalmente con una regla de emisión establecida por el Comité Técnico del fideicomiso que tiene por objeto garantizar la entrega puntual de los rendimientos y el capital de las cédulas titularizadas a los tenedores de los certificados fiduciarios. La regla de emisión es el índice de sobrecolateralización que se establece al momento de la titularización, basados en el estudio del comportamiento de pago de las cédulas a titularizar. Ver inciso 7.2.1.- o.- 1.- iii.- 3)

3. El manual operativo del fideicomiso autoriza al Comité Técnico del fideicomiso a contratar líneas de crédito bancarias para cubrir eventuales atrasos temporales de liquidez para el pago de las mensualidades de los emisores de las cédulas.
 4. De acuerdo al manual operativo del fideicomiso, los fideicomitentes, al ser aceptados como tales dentro del Fideicomiso, están obligados a sustituir o comprar las cédulas hipotecarias titularizadas que presenten atrasos en sus pagos, mayores a cuatro cuotas.
- k. Valores emitidos y en circulación: Los certificados fiduciarios que se emitirán, posteriores a esta autorización, estarán basados en los flujos de fondos que produzcan las cédulas que integrarán cada uno de los bloques de cédulas a titularizar. A la fecha de este prospecto el fiduciario ha emitido nueve tranches de certificados fiduciarios denominadas "Certificados De Copropiedad De Cédulas Hipotecarias Multicaja, serie uno" (CCHMC I) los cuales han sido colocados en mercado privado de forma privada fuera de bolsa. Actualmente se encuentran en circulación nueve tranches para las cuales se solicita su inscripción en el mercado secundario. En la sección 7.5 del presente prospecto se detallan las series de certificados fiduciarios que actualmente se encuentran en circulación. (*OBSERVACIÓN: Tomar nota que la nomenclatura usada para la emisión que se inscribe para mercado secundario o extrabursátil, es diferente de la empleada en este prospecto de acuerdo a la normativa de Bolsa de Valores Nacional, S.A.*)
- l. Condiciones especiales del fideicomiso: La única modificación autorizada al patrimonio del fideicomiso es la emisión de los certificados fiduciarios por medio de la titularización de los bienes del fideicomiso. En la actualidad el fideicomiso no está sujeto a condiciones especiales, más que las que están establecidas en su escritura.
- m. Gravámenes: Los activos del fideicomiso no tienen ningún gravamen, prenda o pignoración alguna.
- n. Rendimientos:
1. **Porcentaje que representa sobre el capital y sobre las utilidades distribuibles**: El fideicomiso no está diseñado para obtener utilidades, únicamente es un mecanismo para la venta y entrega de los flujos proyectados de las cédulas titularizadas;
 2. **Disposiciones estatutarias al respecto**: El monto de los rendimientos de los certificados no están preestablecidos en ninguna cláusula del Fideicomiso ni en sus manuales operativos. Los rendimientos se establecen en el momento de la titularización;
 3. **Política de rendimientos adoptada por el fideicomiso**: El rendimiento de los certificados fiduciarios es el resultado de la tasa real que devengan las cédulas titularizadas. El capital proviene de las amortizaciones de las cédulas titularizadas. Los retrasos de los pagos de las cédulas están cubiertos hasta por el monto de los flujos de la sobrecolateralización. Las entregas de los rendimientos a los tenedores de los certificados tienen prioridad al fideicomitente de que se trate.
 4. **Limitaciones**: Las cédulas titularizadas que presenten atrasos en los pagos de sus cuotas mensuales, deben de ser sustituidas o compradas por los fideicomitentes que las aportaron, para no causar atrasos significativos de las

amortizaciones de capital de los certificados así como las entregas de los rendimientos correspondientes;

5. **Rendimientos pagados durante los últimos tres ejercicios, indicando la forma de pago y el porcentaje que representaron del capital y sobre las utilidades distribuibles:** El fideicomiso no está diseñado para tener utilidades. Es un mecanismo para vender, en forma anticipada, los flujos que producirán las cédulas titularizadas. Los pagos efectuados por las cédulas del patrimonio del fideicomiso no presentan atrasos significativos que pudiesen alterar las proyecciones realizadas. Los certificados emitidos han recibido sus rendimientos de manera puntual y no se perfilan atrasos en las amortizaciones mensuales de los emisores de las cédulas titularizadas que puedan poner en riesgo las amortizaciones o entregas de rendimientos de los certificados emitidos.

o. Estructura de organización administrativa y funcional del fideicomiso:

1. Organización administrativa y funcional del fideicomiso:

- i. El fideicomiso está constituido mediante escritura pública, por la que el fiduciario lo administra de acuerdo con los términos del citado contrato;
- ii. Un Comité Técnico del Fideicomiso, constituido como cuerpo colegiado que actúa como órgano de decisión y asesor del fiduciario en materia administrativa, financiera y de inversión quien ejecuta la administración. Dicho Comité Técnico del Fideicomiso, está conformado por dos representantes de los fideicomitentes uno de los cuales es Multicaja, Sociedad Anónima como fideicomitente fundador, y otro en representación de los fideicomitentes adherentes; y por un representante del fiduciario. En tanto no existan fideicomitentes adherentes Multicaja elegirá dos representantes ante el Comité.

Todos los miembros fungirán colegiadamente, constituyendo quórum con la presencia total de ellos y entre los cuales deberá estar presente el representante del fiduciario y las decisiones las tomarán por unanimidad de los presentes. Si habiendo concurrido todos, uno de los miembros del comité se retirara de la reunión, se desintegrará el quórum. Está especialmente pactado que el representante que nombre el banco fiduciario, será quien funja como Presidente del Comité Técnico. El Comité Técnico del Fideicomiso está integrado por el Sr. Edwin Orlando Cardona Montoya, titular y la Licenciada Carla Eva de Castillo, Suplente, ambos en representación del Fiduciario y Licenciado Héctor Humberto Quezada Castro, titular; Licenciado Juan José Morales Monroy, Titular y el Ingeniero Guillermo Roberto Contreras Barrios, Suplente; los cuales fungen como representantes del fideicomitente fundador;

El Comité Técnico tendrá las siguientes funciones:

- a) Revisar la calidad de los seguros o fianzas emitidos para asegurar las cédulas hipotecarias que comprará el Fideicomiso;
- b) Determinación de la regla de emisión. Esta regla de emisión será revisada por el comité técnico en cada emisión de nuevas series, la cual deberá mantenerse inalterable durante la vigencia de la serie emitida;

- c) Decidir sobre las características de las diferentes emisiones de títulos que genere el fideicomiso, como lo sería:
 - 1) El número y tipo de series de las emisiones;
 - 2) Plazos y rendimiento de los instrumentos a colocarse;
 - 3) Denominación de los instrumentos; y
 - 4) Forma de amortización y redención de los mismos.
 - d) Cualquier otra que le otorgue la escritura constitutiva.
- iii. Para el adecuado logro de los fines del fideicomiso el fideicomitente y fiduciario establecerán la forma en la cual deberá funcionar éste, en los siguientes aspectos:
- 1) Selección: Seleccionar adecuadamente las cédulas hipotecarias y los títulos valor, que sean susceptibles de ser aportadas al fideicomiso;
 - 2) Aseguramiento: Todas las cédulas hipotecarias tendrán que asegurarse o afianzarse con seguros o fianzas que se podrán obtener a través del seguro que otorga el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA-, o a través de compañías afianzadoras y aseguradoras privadas debidamente autorizadas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos;
 - 3) Regla de Emisión: El índice de sobrecolateralización que se aplicará a la serie que se cree tomando como base los pagos históricos de los emisores cedularios que se titularicen;
 - 4) Venta de Instrumentos en el Mercado: La colocación de los certificados, será responsabilidad de los fideicomitentes por medio de agentes de Bolsa que para cada serie sean contratados para tal efecto.

p. Litigios:

El Fideicomiso y su patrimonio no ha sido objeto ni se encuentra sujeto a proceso judicial o arbitraje alguno.

7.2.2 Factores de riesgo:

El Fiduciario adquiere obligaciones de medio y no de resultado. Así mismo los titulares de los valores carecen de acción contra el fiduciario, contra el fideicomitente y contra los emisores de los valores que puedan integrar el patrimonio fideicometido, como consecuencia de posible morosidad o de posibles amortizaciones anticipadas a los valores emitidos. El incumplimiento de las funciones de los participantes del fideicomiso, es decir del fiduciario, del fideicomitente y de los fideicomitentes adhesivos, puede ser sujeto de las acciones contempladas en la ley. Las responsabilidades del fiduciario están descritas en el punto _7.2.1., d.

a. Factores de riesgo inherentes al negocio:

- 1) **Operaciones:** Que el Fiduciario no ejerza los controles necesarios para que se emitan únicamente los montos de certificados autorizados por el Comité

Técnico del Fideicomiso, derivados de la regla de emisión de sobrecolateralización que se aplique a determinada serie, dando como resultado la emisión de más certificados de los que permite el estudio de los flujos de las cédulas titularizadas.

Que el Administrador no traslade al Fideicomiso los recursos que ha recibido de los pagos efectuados por los emisores de las cédulas titularizadas en los tiempos establecidos, y que por lo consiguiente en cierto momento pudiera no haber el suficiente flujo de recursos para atender en tiempo el pago de los rendimientos y capitales correspondientes;

- 2) **Estructura Financiera y Flujo de Fondos:** Debido a que el Fideicomitente está obligado a sustituir o comprar en oferta pública las cédulas que presenten cuatro cuotas en atraso de acuerdo al manual operativo del fideicomiso, esta obligación pudiese verse afectada por el atraso de los pagos de las cédulas que le resten la liquidez necesaria al fideicomitente. La falta de sustitución de las cédulas atrasadas alteraría el flujo de fondos para la puntual entrega de los rendimientos y capitales a los tenedores de los certificados.

Que los comportamientos históricos de los pagos de los emisores de las cédulas titularizadas, por alguna razón se alteren y el Comité Técnico no tome las medidas necesarias para su corrección. El no tomar las acciones necesarias para la corrección del atraso que presenten las cédulas titularizadas, podría tener como consecuencia que el inversionista, no perciba sus rendimientos, así como su correspondiente amortización de capital, puntualmente;

- 3) **Mercado:** Los certificados carecen de garantía de recompra por lo que su liquidez podría resultar limitada, según las condiciones del mercado. En la fecha de elaboración del presente prospecto, los certificados no tienen un mercado secundario establecido, razón por la cual el fideicomiso no garantiza que los certificados puedan ser vendidos fácilmente a terceros. El fiduciario no está obligado a efectuar oferta, a terceras personas, de los certificados comprados, por encargo de los tenedores;
- 4) **Competencia:** Que surjan emisiones competitivas por otras entidades, con lo cual resultará más difícil colocar los certificados en el mercado bursátil, tanto para el mercado primario como el secundario;
- 5) **Relaciones con Proveedores:** El fideicomiso tiene relación de proveeduría de cédulas con los fideicomitentes que le aportan cédulas hipotecarias. La ausencia de nuevas cédulas no le permitiría al fideicomiso realizar nuevas titularizaciones, por lo que únicamente se quedaría administrando las series de certificados ya emitidos;
- 6) **Personal:** El fideicomiso depende de que el personal asignado por el fiduciario sea conocedor del tema de titularización para llevar los controles necesarios de la emisión, registro y amortización de los rendimientos y amortizaciones de los capitales de los certificados. El no contar con personal capacitado puede ocasionar un atraso en las entregas de rendimientos y capitales al vencimiento de los mismos;
- 7) **Tecnología:** Los controles de las emisiones, sus rendimientos y amortizaciones de capital deben de ser llevados en computadora, para lo cual

el tener equipos no actualizados tecnológicamente puede ser una dificultad de puntual cumplimiento de las obligaciones del fideicomiso;

- 8) **Reclamos Judiciales y extrajudiciales:** El incumplimiento de las funciones de los participantes del fideicomiso, es decir del fiduciario, del fideicomitente y de los fideicomitentes adhesivos, puede ser sujeto de las acciones contempladas en la ley. Las responsabilidades del fiduciario están descritas en el punto 7.2.1., d.

Los tenedores de los certificados pueden ser sujetos de embargo de sus bienes dentro de los cuales el certificado puede ser uno de ellos, por lo que los beneficios de rendimiento y amortización de capital de dichos certificados pueden ser sujetos de demanda por cualquier acreedor a los tenedores de los certificados;

- 9) **Proyectos de Expansión o crecimiento:** No se considera que exista un riesgo de expansión o crecimiento, puesto que la titularización es la venta del flujo de caja de determinado grupo de cédulas hipotecarias empaquetadas, al cual se tiene derecho de propiedad, en forma proporcional a los montos de los certificados adquiridos, por lo que no se depende de la expansión del patrimonio para generar los certificados de las cédulas ya titularizadas;
- 10) **Precio:** El Fideicomiso no garantiza el precio de venta de los certificados con terceras personas, el cual puede ser mayor o menor al valor de adquisición del mismo, dependiendo de la oferta y demanda existente en el mercado bursátil en el momento de la venta.

b. Factores externos de riesgo:

- 1) **Políticos y Sociales, y naturales:** En el caso de que se produzca un evento catastrófico, político, económico, social o natural, de grandes proporciones y los emisores de las cédulas titularizadas no puedan cumplir con su obligación de pago, se interrumpiría el flujo de fondos para el puntual cumplimiento de la entrega de los rendimientos y capitales de los certificados. Esta interrupción sería de carácter temporal, la cual puede remediarse por el reinicio de los pagos de deudores hipotecarios o por el reclamo de los seguros con que cuentan las cédulas hipotecarias;
- 2) **Macroeconómicos:** Los flujos de pago de los certificados se ven afectados por las políticas macroeconómicas del Gobierno y de Banca Central, en el sentido de que éstas puedan ocasionar una recesión o desempleo generalizado, que dispare las cláusulas de reclamo de los seguros existentes. En caso se tuviera que recurrir al reclamo de los seguros, la totalidad de los tenedores de los certificados en circulación deberá de esperar los tiempos establecidos, en las cédulas, para iniciar los procedimientos de reclamo y la liquidación de las mismas, con el objeto de reclamar sus correspondientes rendimientos y capitales;
- 3) **Política Monetaria, cambiaria y crediticia:** Los flujos de pago de los certificados se ven afectados por las políticas monetarias, cambiarias y crediticias que emita la Junta Monetaria, en el sentido de que éstas podrían ocasionar un incremento de las tasas de interés que devenguen las cédulas titularizadas o una recesión o desempleo generalizado, que obligue a iniciar

los reclamos de los seguros o fianzas existentes. En caso de que se tuviera que recurrir al reclamo de los seguros, la totalidad de los tenedores de los certificados en circulación deberá de esperar los tiempos establecidos, en las cédulas, para iniciar los procedimientos de reclamo y la liquidación de las mismas, con el objeto de reclamar sus correspondientes rendimientos y capitales;

- 4) **Volatilidad en el tipo de cambio y tasas de interés:** En el caso de que dentro del patrimonio del fideicometido hayan cédulas emitidas en moneda extranjera y el tipo de cambio se incrementara, podría darse un mayor incremento en la mora de los pagos de los emisores de las cédulas o de un total incumplimiento de éstos, lo que podría incidir en un atraso en los pagos programados a los tenedores de los certificados.

Si la tasa de interés disminuyera significativamente por debajo de la tasa de interés de las cédulas titularizadas, la posibilidad de que los emisores anticipen su pago de capital se incrementaría, por lo que los tenedores de los certificados podrían sufrir una cancelación anticipada de su inversión.

Si la tasa de interés aumentara significativamente podría darse una mayor morosidad en el pago de las obligaciones de los emisores de las cédulas titularizadas, lo que retrasaría el pago al tenedor de los certificados si se llegara a alterar la regla de emisión. Asimismo, el prepago estimado de los flujos, podría disminuir, lo que podría causar que en algún momento el fideicomiso no cuente con el monto suficiente de recursos para concretar los pagos programados a los tenedores de los certificados, si por esta disminución, se sobrepasara la regla de emisión;

- 5) **Legislación:** Los títulos emitidos con la legislación existente no pueden ser afectados por leyes posteriores, incluyendo los aspectos fiscales, por lo que únicamente se afectarán los certificados de las series que se emitan con posterioridad a la modificación de las leyes existentes;
- 6) **Sistema de Justicia:** Que el sistema de justicia se tarde más de lo establecido como normal en la reclamación de las hipotecas en garantía, ocasionando un atraso considerable en el tiempo de recepción de la liquidación de los seguros o fianzas de las cédulas aseguradas, lo que podría alterar la liquidez del fideicomitente que tiene que comprar al fideicomiso las cédulas atrasadas;
- 7) **Política Fiscal:** Que las autoridades fiscales interpreten las leyes aplicables a las cédulas y los certificados en forma diferente a la que el emisor considera, lo que pudiese ocasionar que los rendimientos de los certificados sean considerados como ingresos afectos y no se apliquen adecuadamente las exoneraciones de impuestos que se considera que gozan esta clase de títulos;
- 8) **Aspectos Ambientales:** No aplica.

c. Otros factores de riesgo:

1. **Morosidad:** Que no se cuente con los recursos necesarios para el traslado puntual de los rendimientos y capitales de los certificados. Esto podría ocurrir porque:

- a. Los flujos de caja proyectados provenientes de las cédulas titularizadas se retrasen mas allá de lo asumido por el Comité Técnico del Fideicomiso, debido a que los emisores de las cédulas se retrasen en los pagos a que se obligaron, sobrepasando la regla de emisión establecida para dicha serie;
- b. Que el Fideicomitente responsable de la compra de las cédulas atrasadas en oferta pública no cuente con la liquidez necesaria para hacer efectiva la compra y/o que no cuente con cédulas equivalentes para sustituir las morosas;
- c. Que existan condiciones macroeconómicas que sustancialmente alteren las tasas de interés muy por encima de los promedios ponderados establecidos en los estudios de las cédulas titularizadas, ocasionando un retraso mayor del estimado, el cual está supuesto a ser cubierto por la regla de emisión a través de la sobrecolateralización, que obligue a un reclamo masivo de los seguros de deuda al asegurador o afianzador de las cédulas.

Estos atrasos ocasionarían el retraso en el pago puntual de los rendimientos y capitales de los inversionistas en los certificados.

2. **Amortización anticipada:** Riesgo de prepago: Que el flujo de caja proyectado se adelante por la amortización anticipada de los emisores de las cédulas titularizadas, por lo que se amortizarían anticipadamente los certificados que resulten afectados por dichas amortizaciones.

El emisor de la cédula titularizada puede prepagar ciertas cuotas o el monto total de la cédula en cualquier momento. Aunque se tiene un estimado de flujo de prepago, establecido por la regla de emisión, no se puede predecir el ritmo real de éste. Por lo tanto existe la posibilidad que el certificado sea cancelado anticipadamente a su fecha de vencimiento.

El prepago de las cédulas titularizadas eventualmente podría modificar el rendimiento de los certificados vigentes. El índice de prepago de las cédulas no es predecible porque puede ser afectado por una gran variedad de factores económicos, sociales, competitivos, etc.

Los certificados, que fueran amortizados anticipadamente, presentan adicionalmente un riesgo de reinversión del capital recuperado, el cual, probablemente, podría no ser invertido en valores de mayor o igual rendimiento;

3. **Reglas de prelación y subordinación de pagos establecidas:** Que no se respete la forma de pago establecida en el fideicomiso, consistente en que, primero se liquidan los honorarios y los gastos inherentes a la administración del Fideicomiso y seguidamente a los tenedores de certificados y por último al Fideicomitente. Si se alterara este orden de uso de los recursos recibidos podría incumplirse el pago puntual de las amortizaciones de los rendimientos y de los capitales a los inversionistas de los certificados.
4. **Bloques de Cédulas Hipotecarias :** El inversionista debe de analizar el riesgo de las cédulas hipotecarias que conformen el bloque específico que adquiera, ya que en las series de los certificados fiduciarios únicamente influye el comportamiento de pago que tengan las cédulas que conforman dicho bloque.

Las cédulas que conformen un bloque determinado pueden presentar mayor o menor riesgo de prepago y/o de morosidad, pues cada bloque está constituido por cédulas de diferentes deudores con diferentes condiciones de pago, tales como: tasa de interés y variabilidad de la misma, monto, tiempo de vigencia de las cédulas y su saldo.

5. **Traslado:** El cobro a los emisores de las cédulas titularizadas lo hace el administrador hipotecario, por lo que existe un riesgo de atraso en el traslado de los recursos recibidos por el mismo, ocasionando un posible atraso en el pago puntual de las obligaciones del fideicomiso.
6. **Sustitución:** Que las cédulas que sustituya el fideicomitente no tengan o guarden el mismo comportamiento de pago esperado de las sustituidas, ocasionando un retraso en el pago puntual de rendimientos y capital de los certificados.
7. **Financiero:** Que los recursos procedentes de los pagos de los emisores de las cédulas titularizadas, sean invertidos en valores o depósitos que no sean fácilmente líquidos en los períodos de entrega de los rendimientos y capitales de los certificados, ocasionando una demora en el pago puntual de los certificados, hasta que las inversiones realizadas lleguen a su vencimiento o bien pudieran ser liquidadas anticipadamente.
8. **Regla de Emisión:** Que el índice asumido para la aplicación de la regla de emisión no sea suficiente para cubrir los atrasos de pago estimados de los emisores de las cédulas titularizadas, ocasionándole al inversionista un posible retraso en la recepción de sus rendimientos y de la entrega puntual de su capital.
9. **Variación en Rendimiento de los certificados fiduciarios:** El rendimiento de los certificados fiduciarios podrá variar por cambios en las condiciones de las cédulas incluidas en cada bloque. Estos cambios podrán ser: por prepago, el cual varía la proporcionalidad en la contribución de cada cédula a los rendimientos del bloque, por variación de la tasa de interés de las cédulas y por variación de la morosidad de las cédulas. Todas estas condiciones afectaran los rendimientos de los certificados siempre y cuando la sobrecolateralización definida por regla de emisión del bloque no sea suficiente, para cubrir dichas variaciones.
10. **Redención Anticipada Total:** El fideicomiso podría, eventualmente, redimir anticipadamente la totalidad de los certificados emitidos y autorizados, liquidando así la serie completa, ocasionándole al inversionista un riesgo de prepago o de amortización anticipada.
11. **Terminación del fideicomiso:** El fideicomiso finaliza por su plazo legal; porque los participantes decidan terminarlo de común acuerdo; o porque uno de ellos dentro del plazo convenido pida su liquidación. En cualquier caso los bienes fideicometidos continuarán constituyendo el respaldo de los títulos en circulación en virtud que se trata de un contrato.
12. **Reclamo de seguros:** En caso de que se tuviera que recurrir al reclamo de los seguros por causa de una catástrofe de grandes proporciones, la totalidad de los tenedores de los certificados en circulación deberá de esperar los tiempos

establecidos, en las cédulas, para iniciar los procedimientos de reclamo y la liquidación de las mismas, con el objeto de reclamar sus correspondientes rendimientos y capitales.

13. **Inversión de capital de las cédulas:** El capital recibido en las cuotas de las cédulas está en depósito en el fideicomiso hasta la fecha de entrega al tenedor del certificado de que se trate. El Comité Técnico del Fideicomiso puede hacer inversiones temporales con dicho capital, las cuales como cualquier inversión están sujetas a riesgo que pueden redundar en un deterioro de la capacidad de pago.

d. Activos en el extranjero:

El fideicomiso a la fecha de elaboración del presente prospecto no tiene ningún activo en el extranjero.

7.2.3. Otros datos

- a. Competitividad del fideicomiso: A la fecha de realización del presente documento no existen competidores activos de categorías similares. En el mercado internacional existen emisores de este tipo de valores los cuales se considera que no son competencia del emisor, debido a la existencia del riesgo cambiario con el extranjero
- b. Dependencias: Los certificados no tienen dependencia de protección gubernamental o legislación que promueva la inversión en estos valores. Las cédulas hipotecarias aseguradas por el FHA tienen su origen en la ley de Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), la cual creó el sistema de seguro de deuda para el comprador de una vivienda. El FHA cuenta con la garantía ilimitada del estado de Guatemala. Este sistema de seguro o fianza de deuda, fue ampliado su ámbito de cobertura a las afianzadoras y las aseguradoras sujetas a la Supervisión de la Superintendencia de bancos, por la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, por medio del Decreto Ley 120-96 del Congreso de la República. Esta disposición esta establecida en el artículo 33 de la Ley de vivienda y asentamientos humanos. Las fianzas o seguros que emitan dichas entidades no cuentan con la garantía ilimitada del estado. De desaparecer estas leyes se desestimularía la inversión en nuevas cédulas de este *sistema*.

El fideicomiso no tiene dependencia alguna de patentes, licencias o contratos de titularización que pueda perjudicar o limitar la emisión de los certificados.

- c. Vínculos del Fiduciario con el Fideicomiso y otros agentes del proceso: El vínculo existente es lo acordado en la escritura para que actúe como fiduciario, únicamente.
- d. Contratos: Contrato de administración de cartera: El fiduciario ha firmado un contrato de administración de cartera con Multicaja, S.A., quien a la vez es Fideicomitente Fundador, en el cual se norman los procedimientos de traslado de los pagos recibidos de los emisores de las cédulas del patrimonio del Fideicomiso a los tenedores de los certificados.
- e. Emisiones anteriores: Ver inciso **7.5.1.**
- f. Política de inversiones del fideicomiso:

- 1) **Sobrecolateralización:** El Comité Técnico del Fideicomiso realiza un análisis del comportamiento de pago de las cédulas que conforman cada uno de los bloques a titularizar y dependiendo del comportamiento histórico de éstas, determina el monto de sobrecolateralización que es prudente conservar, es decir el flujo de efectivo sobre el cual no se emiten certificados fiduciarios. Esta sobrecolateralización es la forma de cubrir el riesgo de fiel cumplimiento del pronóstico de pago, efectuado en el análisis de la cartera a titularizar
- 2) **Breve descripción de los activos fijos:** El Fideicomiso no cuenta con activos fijos.
- 3) **Inversiones en otras sociedades:** El Fideicomiso a la fecha de realización del presente documento no ha invertido en ninguna sociedad y no tiene por objeto invertir capital en sociedades o entidades.
- 4) **Inversiones en curso de realización:** No está contemplado en la escritura constitutiva que éste pueda invertir en empresas o entidades en forma de acciones. Únicamente está autorizado a invertir en valores que se encuentren en oferta pública que le defina el Comité Técnico del Fideicomiso.
- 5) **Principales inversiones:** No está contemplado en la escritura constitutiva que éste pueda invertir en empresas o entidades en forma de acciones. Únicamente está autorizado a invertir en valores que se encuentren en oferta pública o títulos de crédito que le defina el Comité Técnico del Fideicomiso.
- 6) **Perspectivas:** La información puesta a disposición del inversionista en este prospecto, tanto del Fideicomiso como la macroeconómica, no constituye garantía de resultados o rendimientos, puesto que se parte del comportamiento histórico de pagos de las cédulas analizadas, en el momento de la elaboración de la información presentada.

Las hipótesis asumidas en relación con los índices de amortización anticipada, de retrasos en los pagos programados de los emisores de las cédulas a titularizar, los índices de reclamos judiciales derivados de los impagos fallidos de los emisores, se establecen en el momento de realizar el análisis del comportamiento histórico del bloque de cédulas a titularizar, con el objeto de establecer la regla de emisión de cada bloque de cédulas, por lo que dicha regla reflejará la situación financiera del entorno al momento de la emisión.

Las presunciones que realice el Comité Técnico del Fideicomiso al establecer los índices que se aplicarán a los diferentes bloques de cédulas, no constituyen garantía del comportamiento de los mismos, por lo que el fideicomiso no asume responsabilidad alguna de dichos índices, los cuales podrían verse afectados por múltiples variables fuera del control del emisor, tales como macroeconómicos, sociales, efectos naturales, etc.

7.3. Características de la emisión

- 7.3.1. Destino de los fondos: pago a los fideicomitentes en la proporción de sus aportaciones al fideicomiso, previa aportación de nuevos valores elegibles. Compra en oferta pública de nuevas cédulas hipotecarias aseguradas o afianzadas, por el FHA o las afianzadoras o aseguradoras privadas sujetas a la supervisión de la Superintendencia de Bancos.
- 7.3.2. Tipo de valor: "Certificado Fiduciario". Como lo establece el artículo el artículo 611 del Código de Comercio, Decreto Ley número 2-70 del Congreso de la República, los Certificados Fiduciarios representan una parte alícuota de los productos de los bienes fideicometidos a los que tiene derecho el tenedor y a una parte alícuota del derecho de propiedad sobre los bienes del fideicomiso a los que tiene derecho el tenedor o sobre el precio que se obtenga en la venta de los mismos. Los bienes fideicometidos a que tiene derecho el adquirente de cada certificado están especificados en cada uno de dichos títulos. La denominación comercial del Certificado Fiduciario es: Certificado de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja.
- 7.3.3. Nombre del Certificado Fiduciario: Certificado de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja los cuales se identifican con las siglas CCHMC.
- 7.3.4. Clave de cotización y número de inscripción en el registro del mercado de valores y mercancías: CCHMC Pendiente
- 7.3.5. Moneda y monto máximo a emitir: Moneda: Quetzales; Monto: doscientos cincuenta millones de quetzales (Q250,000,000.00), con carácter revolvente.
- 7.3.6. Valor nominal y denominaciones de los valores a emitir: Q1,000.00. Cuando las inversiones en certificados fiduciarios sean superiores a Q2,000.00 estos podrán fraccionarse en valores múltiples no menores de Q1,000.00 y/o podrán acumularse en un solo título.
- 7.3.7. Mercado: Mercado bursátil secundario para la primera serie (*OBSERVACIÓN: Tomar nota que la nomenclatura usada para la emisión que se inscribe para mercado secundario o extrabursátil, es diferente de la empleada en este prospecto de acuerdo a la normativa de Bolsa de Valores Nacional, S.A.*) colocada de forma privada en mercado primario fuera de bolsa y mercado bursátil primario y secundario para las posteriores series de la presente emisión, por medio de la Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima.
- 7.3.8. Plazo de la autorización: La autorización para colocación en la Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima, de los certificados es de 23 años a partir de su inscripción.
- 7.3.9. Rendimiento y procedimiento de cálculo: El procedimiento de cálculo del rendimiento está basado en el análisis de los flujos de efectivo de capital e intereses que generan las cédulas, netos de los gastos por la administración del fiduciario. Los flujos se proyectan con base al comportamiento de pago de cada uno de los emisores de las cédulas a titularizar tales como: las cuotas mensuales, los pagos anticipados a capital, y sus hábitos de pago.

El monto de los pagos que realizan los emisores de las cédulas es recibido por el administrador de la cartera el cual traslada estos recursos, periódicamente al fiduciario (fideicomiso) el cual guarda los capitales recibidos hasta el vencimientos de los certificados para su oportuna cancelación y los intereses recibidos sirven para el pago de los rendimientos de los certificados correspondientes. Los retrasos de los pagos de las cédulas están cubiertos hasta por el monto de los flujos de la sobrecolateralización. El

inversionista puede optar por títulos de rendimiento fijo o variable, dependiendo de su disponibilidad.

7.3.10. Variabilidad de Rendimiento de los Certificados Fiduciarios CCHMC:

Premisas:

1. Cualquier activo que produzca un flujo de caja predecible en el futuro puede ser titularizable, por ejemplo una hidroeléctrica, un hotel, la cartera morosa de tarjeta de crédito, etc. El proceso de titularización es la venta de ese flujo predecible a terceras personas, quienes se repartirán los beneficios producidos a lo largo del tiempo.
2. La titularización de Cédulas Hipotecarias Aseguradas no es una creación de deuda con garantía de las cedulas, en este mecanismo no es creada ninguna obligación ni se está pignorando el patrimonio fideicometido. La titularización es la venta ordenada, en participación y propiedad de las cédulas y sus flujos y por lo tanto es únicamente un mecanismo de repartición de rendimientos y capital en una forma más atractiva para los inversionistas.
3. La variabilidad de las tasas de interés de cédulas es responsabilidad y potestad del tenedor de las mismas.
4. Para poder realizar una variación, de la tasa que devengan las cedulas hipotecarias, la orden debe de provenir del tenedor de la cedula, quien primero expresa al administrador su deseo de variar el rendimiento de su inversión y el administrador le mostrará las ventajas y desventajas de realizar el cambio.
5. Generalmente el incrementar la tasa trae de inmediato un efecto de atraso en la cartera, en el mejor de los casos, por un periodo de ajuste en el presupuesto del deudor; si la variación afecta demasiado el presupuesto mensual del deudor, se le puede inducir incluso a un atraso tal que lleve al caso a ser reclamando ante el asegurador de deuda.
6. El disminuir la tasa de las cedulas, aparentemente no afecta la cartera, pero el reducir la tasa obliga que cuando las condiciones cambien se tenga que volver a incrementar y en este momento es cuando puede suceder lo expuesto en el punto anterior.
7. La constante variación de condiciones en las cedulas afecta directamente el principio mas importante de la titularización que es que los flujos sean predecibles. En la medida que los pronósticos o proyecciones asumidas en el diseño de la titularización se cumplan, en esa medida tienen mayor certeza los certificados.
8. En la titularización los tenedores de los certificados son los dueños proporcionalmente del bloque de cedulas titularizadas y son ellos quienes deciden y son responsables de la variabilidad de la tasa de interés que devengan las cedulas que están en el bloque que ellos compraron.
9. En el diseño de la titularización de un bloque dado, si la Regla de Emisión definida es del 85%, quiere decir que hay una sobrecolateralización del 15% del valor total del bloque de cedulas, o sea solo se vende el 85% del valor del bloque con los certificados. Esta sobrecolateralización indica que el fideicomitente que aportó las cedulas es fideicomisario del 15% restante del bloque o su remanente. Por lo tanto el

fideicomitente que aportó las cédulas también tiene opinión y voto en la variabilidad de la tasa de interés de las cédulas incluidas en ese bloque.

10. Si las cédulas titularizadas tienen una tasa de interés variable, los certificados que representan la propiedad de esas cédulas tienen que tener un rendimiento que varíe reflejando el nuevo rendimiento efectivo del bloque de cédulas titularizadas, después de haber variado la tasa de las cédulas.
11. El fideicomitente que aporta las cédulas al fideicomiso para preparar un bloque de titularización, tiene la responsabilidad, de acuerdo al manual operativo, de comprar las cédulas que se atrasen para no provocar un desequilibrio en el flujo de efectivo, para la ordenada distribución de los fondos, de acuerdo al diseño realizado. Este desequilibrio se produce a partir de que varias cédulas se retrasen más allá de cuatro cuotas y por lo tanto el compromiso del fideicomitente es el de comprar las cédulas cuando sobrepase las cuatro cuotas en mora y se altere la regla de emisión.
12. El fiduciario está facultado para contratar líneas de crédito temporales para poder afrontar cualquier falta de liquidez que pueda presentarse en algún bloque.

7.3.11. Procedimiento de Variación de Rendimiento del Certificado Fiduciario como consecuencia de cambio en la tasa de interés de las cédulas:

1. Cuando el fiduciario y la totalidad de los tenedores de certificados de un bloque específico se pongan de acuerdo en hacer un cambio en la tasa que devengan las cédulas de ese bloque, entonces solicitan formalmente al fiduciario que gestione ante el administrador hipotecario ese cambio.
2. En respuesta el administrador expondrá las consecuencias al fiduciario, de los posibles atrasos o susceptibilidades que esas cédulas reflejarían por las costumbres y capacidades de pago de los deudores.
3. El fiduciario con base a esta información realizará una nueva proyección del flujo de fondos para poder establecer un nuevo monto y rendimiento efectivo para los tramos. Esta nueva proyección puede tener diferentes efectos en el rendimiento y monto de cada uno de los tramos y por lo tanto en cada una de las series.
4. Al tener el estudio terminado el fiduciario le dará a conocer al fideicomitente y a los tenedores de los certificados, tanto las consecuencias de atrasos en cartera expuestos por el administrador, como el riesgo a ser aceptado por los tenedores, así como los ajustes necesarios en el diseño de tramos que puede incluir la creación de nuevos tramos para un mismo período de tiempo, así como la amortización anticipada de certificados, y el efecto en el rendimiento de los mismos.
5. Si todo esto es aceptado por la totalidad de los tenedores y el fideicomitente, entonces se procederá a hacer los cambios en los rendimientos, a realizar cancelaciones anticipadas y/o venta de certificados nuevos, si fueran necesarias, para que las series de ese bloque vuelvan a estabilizarse.
6. Si al momento de que el bloque, con sus nuevas condiciones, empieza a deteriorarse, el fideicomitente, al haber aceptado el cambio de condiciones, tendrá que comprar las cédulas que sobrepasen las cuatro cuotas en atraso.

7. Si se alteró la regla de emisión y si el fideicomitente no puede afrontar el deterioro de la cartera, el fiduciario puede contratar una línea de crédito para poder cumplir con las obligaciones inmediatas del fideicomiso.
8. Cuando el fideicomitente pague la compra de las cedulas en atraso se cancela la línea de crédito y se vencen anticipadamente los certificados necesarios.
9. Si la cartera se recupera se cancela la línea de crédito, si todavía existe algún saldo y todo vuelve a la normalidad.
10. Si estos esfuerzos no son suficientes se puede proceder a la venta de la cartera al día y el reclamo de la cartera en atraso para recuperar los capitales invertidos y cancelar así el bloque.

El fideicomitente tiene voz y voto dentro de un bloque como parte del comité técnico, para poder hacer un cambio de condiciones, él debe de estar de acuerdo; en esa situación el riesgo de atrasos en la cartera recae sobre el fideicomitente de forma inmediata, aunque luego sea trasladado el reclamo al asegurador o afianzador de deudas. Por estas razones es muy difícil que el fideicomitente que aportó las cedulas acepte un cambio en la tasa de interés que le afecte directamente.

El hecho de que los tenedores se pongan de acuerdo para hacer un cambio es muy difícil ya que siempre tienen la opción de primero liquidar su posición en el mercado secundario antes de entrar en un proceso tan engorroso.

Por lo complicado del proceso, y el complejo rediseño de los tramos, para cambiar las condiciones de los certificados, es muy poco probable que una iniciativa de cambio de tasa prospere en un bloque determinado en vista que es más fácil la liquidación de la posición del tenedor del certificado, aunque esto implique vender el título con un descuento.

7.3.12. Procedimiento de Variación de Rendimiento del Certificado Fiduciario como consecuencia de atrasos en pagos de las cédulas:

1. Cuando la regla de emisión (sobrecolateralización) no sea suficiente, se haya agotado la línea de crédito temporal y el fideicomitente no haya podido comprar o restituir las cédulas en atraso, se procederá a realizar la nueva proyección del flujo y se seguirán en lo aplicable, los pasos del inciso anterior.

7.3.13. Derechos de los tenedores de los valores: Los inversionistas de los certificados tienen los siguientes derechos:

- a) A una parte alícuota de los productos de las cédulas titularizadas que integran el correspondiente bloque de cédulas hipotecarias;
- b) A una parte alícuota del derecho de propiedad de las cédulas hipotecarias titularizadas en el correspondiente bloque, o sobre el precio que se obtenga en la venta de las mismas, en caso de liquidación del patrimonio;

7.3.14. Procedimiento para el pago de rendimientos

Los rendimientos correspondientes a los certificados serán fijos o variables y su rendimiento estará indicado en el título al igual que su frecuencia de pago.

La variabilidad del rendimiento será determinado al momento de solicitar una nueva serie para oferta pública, en caso se presenten variaciones el fiduciario en forma inmediata

deberá informar a los inversionistas por el o los medios que estime convenientes, que garanticen que todos los tenedores fueron notificados de los cambios en el monto de los rendimientos y en la fecha en que éstos entrarán en vigencia.

Los rendimientos de los certificados se pagarán periódicamente, el día final del mes respectivo o el día hábil siguiente si este cae en día inhábil. La periodicidad de las amortizaciones de los rendimientos estará indicada en el título.

El pago de la inversión y/o los rendimientos se hará dentro del horario normal de trabajo del fiduciario. Si el día que venza la obligación es un día no hábil se trasladará al día hábil siguiente.

En caso el tenedor del certificado no lo presente oportunamente al cobro de su inversión o de los rendimientos, éste no generará rendimientos adicionales con posterioridad a su vencimiento.

Los pagos se harán al tenedor del título ó a un tercero debidamente autorizado por éste, en las oficinas centrales del Fiduciario BANCO DEL CAFÉ, SOCIEDAD ANÓNIMA, situadas en la Torre del País, Avenida Reforma 9-30, zona 9 de la Ciudad de Guatemala, sin perjuicio de que el fiduciario posteriormente especifique otro lugar.

El capital se amortizará en una sola cuota, en la fecha de su vencimiento. La fecha de vencimiento está incluida en cada título y corresponde a una fecha en la cual se hará exigible.

En el evento que el pago del capital de los títulos se realice antes de la fecha de vencimiento prevista en el título, la fecha en que se realizará el pago será dada a conocer a los tenedores de los certificados por el fiduciario.

7.3.15. Fuente de pago y asignación:

Los fondos para cubrir los pagos de los certificados provendrán de los pagos mensuales de las cuotas que realizan los emisores de las cédulas hipotecarias que integran cada uno de los bloques de cédulas hipotecarias. Los rendimientos de los certificados están cubiertos por los intereses provenientes de las cédulas hipotecarias que se titularizaron y el capital invertido en los certificados, será cubierto con el capital que amortizan éstas. En el evento de una interrupción en el flujo de pagos, el fideicomiso puede contratar líneas de crédito, para cubrir temporalmente las deficiencias de liquidez.

7.3.16. Amortización: plan de amortización de los valores o de las diferentes series, cuando aplique.

Cada uno de los bloques de cédulas hipotecarias se encuentra formado por un grupo de cédulas hipotecarias, mismas que generan flujos de fondos determinados, a los cuales se les ha denominado tranches (tramos), con el fin que cada tranch tenga características similares entre sí. Por lo que de cada bloque de cédulas se derivan diversos tranches.

Los planes de amortización de los capitales invertidos se basan en los flujos proyectados de las amortizaciones de capital de las cédulas titularizadas que conforman cada uno de los tranches. Estas amortizaciones definen las fechas de inicio de los diferentes tranches (tramos) que se generan en cada bloque, así como los vencimientos de los mismos.

Con base a las características de dichos tranches se establecen los montos, rendimientos y fecha de vencimiento de cada una de las series de certificados fiduciarios a emitir.

7.3.17. Condiciones de la oferta publica:

- 1. Legislación y foro competente:** Los certificados fiduciarios son emitidos con base en el Capítulo XV del Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República y en el Capítulo IV de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Decreto número 34-96 del Congreso de la República. Los foros competentes son dos, uno contractual, que es arbitraje y uno judicial, que son los tribunales de lo civil del país.
- 2. Revolvencia:** Dentro de la autorización hasta por Q250,000,000.00, la emisora podrá emitir en cualquier momento, dentro de un plazo máximo de 23 años, series individuales. Conforme vayan disminuyendo los saldos de cada serie debido a los vencimientos de cada certificado de una o mas series en circulación, el emisor podrá emitir series adicionales de certificados por el valor de los saldos vencidos.
- 3. Contrato de liquidez:** No existe ninguna obligación de recompra por parte del fideicomiso.
- 4. Suscripción:** Se usan dos formas de adquisición: mediante el pago de su valor, se entregará al inversionista el correspondiente certificado fiduciario. Para el caso de inversiones cuyo valor exacto no es inmediatamente determinado, debido a rendimientos corridos, se entregará al inversionista un comprobante que certifica su adquisición donde se especifica el plazo en el cual se le entregarán los títulos correspondientes, el cual no podrá exceder de 5 días hábiles. A la fecha de elaboración del presente prospecto el fideicomiso no cuenta con un comprador de la totalidad de las emisiones (underwriter).
- 5. Procedimiento en caso de exceso o falta de demanda frente a la oferta:** En el evento de que el total de la demanda para la oferta primaria excediere el monto de la misma, se procederá a la suscripción en el mismo orden en el que las ofertas formuladas se hubieren recibido y hasta cubrir el total de la oferta. Este procedimiento se aplicará para cada una de las series que se emitan. Si se presentaran simultáneamente dos o más demandas para la oferta, se adjudicará a la de mayor valor, hasta por el monto disponible de certificados en ese momento.

En caso de no existir demanda del título, al momento la oferta, el fideicomiso mantendrá a disposición del público la misma, durante la vigencia de la serie autorizada.
- 6. Desmaterialización y/o forma de circulación de los valores:** el proceso de desmaterialización no aplica en estos valores. Los certificados fiduciarios se expiden al portador y por ende podrán ser negociados por la simple tradición del título. La oferta pública del presente título podrá ser única y exclusivamente negociado en Bolsa de Valores Nacional, S. A. siempre y cuando el emisor o la emisión se encuentren activos o vigentes; Cuando el emisor o la emisión no estén activos o vigentes en la bolsa, los títulos se podrán negociar por cualquier medio.
- 7. Subordinación y sistema de amortización:** la subordinación no es aplicable a estos valores. El sistema de amortización de la inversión consiste en la liquidación de la inversión y de sus rendimientos cuando estos ocurran, efectuándose el día hábil siguiente a la fecha de vencimiento, contra la entrega física del título correspondiente.

8. Forma en que se distribuirán los prepagos de los créditos titularizados: Los prepagos del capital de las cédulas, pueden amortizar a cualquiera de los certificados fiduciarios que representan a las cédulas hipotecarias que conforman el bloque específico en donde el prepagado ha sido realizado. Queda a criterio del Comité Técnico del Fideicomiso decidir cual certificado se amortiza, de acuerdo al reglamento de la emisión de certificados del fideicomiso.

7.3.18. Fecha de autorizaciones (bolsa y registro): Fecha de Autorizaciones: En la Bolsa de Valores Nacional, S.A. el 24 de septiembre de 2004 en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el 5 de enero de 2005

7.3.19. Agente de bolsa: Agente de bolsa: Valores del País, Sociedad, Anónima.

7.3.20. Calificación de riesgo, en caso se tenga: Los títulos no tienen ninguna calificación.

7.3.21. Serie: Las series de los certificados estarán identificadas por las siglas CCHMC seguidas de un número romano correlativo a partir del dos. El número de series a emitir en el mercado bursátil es indeterminado.

Al momento de solicitar la inscripción de las series de certificados fiduciarios, el emisor dará a conocer en el reglamento respectivo, la siguiente información sobre la cartera de cédulas hipotecarias que conforman el bloque correspondiente: Serie, número de Cédula, Saldo Actual, Monto Original, Tasa Actual, Tasa Original, Plazo Restante, Plazo Original, Ubicación y Proyecto cuando hubiere, Asegurador (Afianzador) Deuda, Asegurador Incendio, Terremoto y Líneas Aliadas, y Asegurador Vida.

La serie inscrita en el mercado secundario se identificó como: CCHMC uno (CCHMC I), misma que está compuesta por nueve tranches (tramos). *(OBSERVACIÓN: Tomar nota que la nomenclatura usada para la emisión que se inscribe para mercado secundario o extrabursátil, es diferente de la empleada en este prospecto de acuerdo a la normativa de Bolsa de Valores Nacional, S.A.)*

7.3.22. Fecha de emisión: Abril de 2005

7.3.23. Forma de circulación de los certificados fiduciarios: Los Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja se expiden al portador. Únicamente podrán ser negociados por medio de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.

7.3.24. Características especiales. descripción sucinta de los derechos inherentes a los valores, en especial:

7.3.24.1. Derecho a la distribución de rendimientos: Los tenedores de los certificados tiene derecho a una parte alícuota de los productos de los bienes fideicometidos, correspondiente al bloque de cédulas hipotecarias de que se trate; o sobre el precio que se obtenga en la venta de los mismos, es decir que representan el título de propiedad, proporcional al monto comprado, de las cédulas hipotecarias titularizadas, en el bloque respectivo.

7.3.24.2. Derecho a la participación en los excedentes de la liquidación: Los titulares de los certificados tienen derecho a una participación alícuota a los resultados de una liquidación de las cédulas incluidas en determinado bloque.

7.3.24.3. Cualquier privilegio: Los certificados únicamente gozarán de los privilegios específicamente puestos en el texto del mismo, es decir ningún otro privilegio que no esté explícitamente mencionado en el certificado.

- 7.3.25. Período y modalidades de la colocación e indicación de los establecimientos encargados de recibir las solicitudes de suscripción o compra. La colocación de los certificados no tiene un período establecido para su venta o colocación y serán colocados en el mercado bursátil por medio de Agentes de Bolsa. Inicialmente por: Valores del País, Sociedad Anónima (VALPAIS). Se usan dos formas de adquisición: mediante el pago de su valor, se entregará al inversionista el correspondiente certificado fiduciario. Para el caso de inversiones cuyo valor exacto no es inmediatamente determinado, debido a rendimientos corridos, se entregará al inversionista un comprobante que certifica su adquisición donde se especifica el plazo en el cual se le entregarán los títulos correspondientes, el cual no podrá exceder de 5 días hábiles.
- 7.3.26. Modalidades y plazo de entrega de los valores: La colocación se realiza conforme el mercado lo permita o demande.
- 7.3.27. Agentes: El fiduciario del fideicomiso es el Banco del Café Sociedad Anónima, ente responsable del Grupo Financiero del País. El agente de Bolsa para la colocación de los certificados es "Valores del País, S.A." (VALPAIS) perteneciente al Grupo Financiero del País. El fideicomiso mantiene relación con Financiera del País, S.A., por medio de la compra de algunos certificados adquiridos por ésta, quien también pertenece al Grupo Financiero del País.
- 7.3.28. Otras emisiones: En la actualidad la única emisión existente es la serie CCHMC I que emitió Certificados De Copropiedad De Cédulas Hipotecarias Multicaja sobre nueve Tranches (Tramos) que se están negociando en el mercado privado e inscribiendo en el mercado secundario. *(OBSERVACIÓN: Tomar nota que la nomenclatura usada para la emisión que se inscribe para mercado secundario o extrabursátil, es diferente de la empleada en este prospecto de acuerdo a la normativa de Bolsa de Valores Nacional, S.A.)*
- 7.3.29. Contrato de liquidez: El Fideicomiso no cuenta con un contrato de liquidez.
- 7.3.30. Margen de Cobertura: Derivado de la aplicación de la regla de emisión, fijada por el Comité Técnico del Fideicomiso, de emitir certificados únicamente en un porcentaje menor del 100% de las cédulas titularizadas, la cual estará indicada en las características de cada serie, los certificados contarán con un margen positivo con relación al valor de las cédulas hipotecarias adquiridas; que representa una cobertura adicional. Adicionalmente el fiduciario está autorizado por el Comité Técnico del Fideicomiso para contratar líneas de crédito en entidades bancarias o financieras nacionales o extranjeras, para aquellos casos en que se requiera, temporalmente, recursos para atender normalmente el servicio de los certificados
- 7.3.31. Valores en circulación de distinta categoría: No hay.

7.4. Información sobre la evolución reciente y perspectivas fideicomiso:

El Fideicomiso ha emitido nueve tranches (tramos) de “Certificados Fiduciarios” denominados “Certificados De Copropiedad De Cédulas Hipotecarias Multicaja, serie Uno” (CCHMC I) los cuales están en proceso de negociación en forma privada y se inscriben por medio de este prospecto para oferta pública en el mercado secundario. Los montos y características de los tranches sobre los cuales se emitirán los certificados están indicados en el numeral 7.5.1 de este prospecto. El Fideicomiso pretende la colocación de los certificados en los montos solicitados durante el plazo de vigencia de esta solicitud. *(OBSERVACIÓN: Tomar nota que la nomenclatura usada para la emisión que se inscribe para mercado secundario o extrabursátil, es diferente de la empleada en este prospecto de acuerdo a la normativa de Bolsa de Valores Nacional, S.A.)*

7.5 Características de la serie en circulación

7.5.1. Valores emitidos y en circulación:

A la fecha de este prospecto el Fideicomiso ha emitido nueve tranches (tramos) de certificados fiduciarios denominadas “Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja, Serie Uno” (CCHMC I) las cuales han sido colocadas en mercado privado de forma privada fuera de bolsa, para los cuales se solicita su inscripción en el mercado secundario. *(OBSERVACIÓN: Tomar nota que la nomenclatura usada para la emisión que se inscribe para mercado secundario o extrabursátil, es diferente de la empleada en este prospecto de acuerdo a la normativa de Bolsa de Valores Nacional, S.A.)*

A continuación se presenta un detalle de las tranches (tramos) de certificados fiduciarios que a la fecha se encuentran en circulación.

Nombre	Vencimiento	Rendto./ Q.1,000	Disponibilid ad	En Circulación	Saldo por Colocar
(Tranch) 1	MR04	Q108	Q267,000.00	Q267,000.00	Q 0.00
(Tranch) 2	MR06	Q112	Q186,000.00	Q186,000.00	Q 0.00
(Tranch) 3	MR08	Q115	Q 97,000.00	Q 30,000.00	Q 67,000.00
(Tranch) 4	MR10	Q119	Q 53,000.00	Q 0.00	Q 53,000.00
(Tranch) 5	MR12	Q123	Q 50,000.00	Q 0.00	Q 50,000.00
(Tranch) 6	MR14	Q127	Q 15,000.00	Q 0.00	Q 15,000.00
(Tranch) 7	MR16	Q130	Q 22,000.00	Q 0.00	Q 22,000.00
(Tranch) 8	MR18	Q134	Q 34,000.00	Q 0.00	Q 34,000.00
(Tranch) 9	AG19	Q138	Q 33,000.00	Q 0.00	Q 33,000.00
TOTALES			Q757,000.00	Q483,000.00	Q274,000.00

7.5.2. Patrimonio Fideicometido de la Serie CCHMC I que a la fecha se encuentran en circulación:

Identificación de Cédulas	CEDULA	MONTO
MCFU001/LIA001	006	Q 156,354.34
MCFU001/LIA001	013	Q 114,566.26

MCFU001/LIA001	015	Q 143,311.42
MCFU001/LIA001	019	Q 148,280.77
MCFU001/LIA001	020	Q 159,552.47
MCFU001/PN001	069	Q 10,084.79
MCFU001/PN001	074	Q 33,039.79
MCFU001/PN001	091	Q 17,686.97
MCFU001/PN001	255	Q 113,720.87
TOTAL		Q 896,597.69

Estas cédulas del bloque CCHMC I describen la totalidad de las cédulas, incluyendo las que coadyuvarán a la formación del índice de sobrecolateralización.

La siguiente tabla describe las cédulas hipotecarias que conforman el patrimonio inicial de cédulas del fideicomiso, las cuales se tomaron para iniciar la primera titularización conformando la serie uno. *(OBSERVACIÓN: Tomar nota que la nomenclatura usada para la emisión que se inscribe para mercado secundario o extrabursátil, es diferente de la empleada en este prospecto de acuerdo a la normativa de Bolsa de Valores Nacional, S.A.)*

No Cédula	Identificación de Cédulas	Fecha aporte	Monto aporte
006	MCFU001/LIA001	31 Enero 2002	Q156,520.25
069	MCFU001/PN001	31 Enero 2002	Q 10,642.89
091	MCFU001/PN001	31 Enero 2002	Q 19,001.82
108	MCFU001/PN001	31 Enero 2002	Q128,762.71
074	MCFU001/PN001	31 Enero 2002	Q 34,526.64
255	MCFU001/PN001	31 Enero 2002	Q117,747.00
013	MCFU001/LIA001	31 Enero 2002	Q127,364.66
015	MCFU001/LIA001	31 Enero 2002	Q145,139.40
019	MCFU001/LIA001	31 Enero 2002	Q148,760.71
020	MCFU001/LIA001	31 Enero 2002	Q163,755.79
Total			Q1,052,221.87

7.5.3. Retrasos o morosidad en el cobro de los rendimientos, su evolución y estado actual y su incidencia en la proyección del flujo de fondos:

Los retrasos y morosidad en el cobro de los rendimientos proyectados de la serie uno titularizado de cédulas está tomado en cuenta en base al comportamiento histórico de cada una de las cédulas titularizadas, por lo que la regla de emisión diseñada es del 85%. *(OBSERVACIÓN: Tomar nota que la nomenclatura usada para la emisión que se inscribe para mercado secundario o extrabursátil, es diferente de la empleada en este prospecto de acuerdo a la normativa de Bolsa de Valores Nacional, S.A.)*

7.5.4. Índice de prepago a la fecha :

En índice de prepago está tomado en cuenta en base al comportamiento histórico de cada una de las cédulas titularizadas, por lo que la regla de emisión diseñada es del 85%. *(OBSERVACIÓN: Tomar nota que la nomenclatura usada para la emisión que se*

inscribe para mercado secundario o extrabursátil, es diferente de la empleada en este prospecto de acuerdo a la normativa de Bolsa de Valores Nacional, S.A.)

7.5.5. Índice de sobrecolateralización:

El índice de sobrecolateralización es el margen adicional de cédulas que producen un flujo disponible para la entrega puntual de rendimientos y capital establecido en los certificados fiduciarios. El índice de sobrecolateralización para la serie I de los nueve tranches o tramos que actualmente se encuentran en circulación es del 85%. *(OBSERVACIÓN: Tomar nota que la nomenclatura usada para la emisión que se inscribe para mercado secundario o extrabursátil, es diferente de la empleada en este prospecto de acuerdo a la normativa de Bolsa de Valores Nacional, S.A.)*

7.6. Información financiera:

7.6.1. Estados financieros del fideicomiso: Para una mayor comprensión, se adjuntan el Estado Financiero del Fideicomiso, así como el Estado de Resultados, los cuales se encuentran en el anexo número II.

7.6.2. Situación fiscal: En el momento de realizar el presente prospecto, el emisor no ha tenido ningún reparo fiscal.

7.6.3. Síntesis de situación patrimonial: Los estados financieros adjuntos, proporcionan la información sobre la situación patrimonial del fideicomiso.

7.6.4 Estados financieros internos del fideicomiso: Ver anexo I

7.6.5. Información sobre el auditor externo: La empresa Aldana, Salazar, García y Asociados, es representante de la firma internacional KPMG, y está inscrita en la Superintendencia de Bancos. El Auditor responsable de dicha firma, para la auditoria externa del fideicomiso, es el Lic. Braulio Salazar, colegiado número 1468.

7.6.6. Cuadros correspondientes a los tres últimos ejercicios:

Ver cuadros comparativos en anexo II

7.6.7. Índices financieros:

a. Liquidez

- Razón corriente: N/A
- Rotación de cuentas por cobrar: N/A

b. Endeudamiento

- Razón de endeudamiento: N/A
- Razón pasivo-capital: N/A
- Rotación de inventario: N/A
- Cobertura de intereses: N/A


c. Rentabilidad

- Rendimiento sobre capital: N/A
- Margen de utilidad sobre ventas: N/A
- Ganancia operativa sobre ventas, excluyendo gastos financieros: N/A

Utilidad por acción: N/A

d. Inmovilización de la inversión: N/A

7.6.8 Informe del Comité Técnico del Fideicomiso:



FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PARA LA VIVIENDA MULTICAJA
MEMORIA DE LABORES 2002-2003

El fideicomiso quedó constituido por medio del auxilio del Notario GUSTAVO GIOVANNI MOLINA AYALA en Escritura Pública número 51 de fecha 28 de Febrero de 2002.

El año 2002-2003 se caracterizó por ser el año de consolidación de los procesos de titularización efectuados. El fideicomiso se inició con un aporte del fideicomitente fundador de Q1,098,721.87 el cual está compuesto sustancialmente de cédulas hipotecarias aseguradas del sistema FHA y Q46,500.00 en efectivo. En este período quedó integrado el Comité Técnico del Fideicomiso el cual aprobó el Manual Operativo del Fideicomiso, así como el Reglamento de Emisión de los Certificados Fiduciarios y el Reglamento de la 1ª Titularización.

Durante el año se realizó la primera titularización en la cual se agruparon nueve cédulas hipotecarias del patrimonio, constituyendo un fondo de Q896,597.69 en cédulas para proceder a la primera titularización.

SERIE	CEDULA	MONTO
MCFU001/LIA001	006	Q 156,354.34
MCFU001/LIA001	013	Q 114,566.26
MCFU001/LIA001	015	Q 143,311.42
MCFU001/LIA001	019	Q 148,280.27
MCFU001/LIA001	020	Q 159,552.47
MCFU001/PN001	069	Q 10,084.79
MCFU001/PN001	074	Q 33,039.79
MCFU001/PN001	091	Q 17,686.97
MCFU001/PN001	255	Q 113,720.87
TOTAL		Q 896,597.69

La titularización estableció los tramos de Certificados Fiduciarios por un monto de Q757,000.00 que constituye el 85% del monto de cédulas titularizadas, en la forma siguiente:

DESCRIPCIÓN	Tramo 1	Tramo 2	Tramo 3	Tramo 4	Tramo 5	Tramo 6	Tramo 7	Tramo 8	Tramo 9
MONTO	Q287,800	Q186,000	Q 97,000	Q 53,000	Q 50,000	Q 15,000	Q 22,000	Q 34,000	Q 33,000
VENCIMIENTO	March-04	March-05	March-06	March-10	March-12	March-14	March-16	March-18	August-19
RENDIMIENTO ANUAL POR CADA Q 1000.00	Q108.60	Q112.00	Q115.00	Q119.00	Q123.00	Q127.00	Q130.00	Q134.00	Q138.00
COLOCADOS	Q287,800	Q186,000	Q36,000						

Se inició la colocación de los certificados en forma privada, logrando la colocación de 8 certificados por un monto de Q 483,000.00.

La regla de emisión de la primera emisión fue establecida en 85% de certificados por cada 100% de cédulas titularizadas.


Se designó al Agente de Bolsa, Casa de Bolsa Valores del País, como agente colocador de los valores en oferta pública a través de la Bolsa de Valores Nacional, S.A.

Se inició el Trámite ante la Bolsa de Valores Nacional, S.A. para el registro para oferta pública de los Certificados Fiduciarios que emita el Fideicomiso en el futuro.

El Comité Técnico del Fideicomiso contrató a la Empresa KPMG Aldana, Salazar, García y Asociados como auditores externos del fideicomiso.

El Comité Técnico del Fideicomiso quedó integrado por las siguientes personas: como administrador por el Fiduciario el Sr. Edwin Oriando Cardona Montoya, Por el Fideicomitente Fundador, como representantes titulares: el Lic. Héctor Quezada Castro y el Lic. Juan José Morales Monroy, y como representante suplente del Fideicomitente Fundador el Ing. Guillermo Contreras Barrios.

Atentamente,

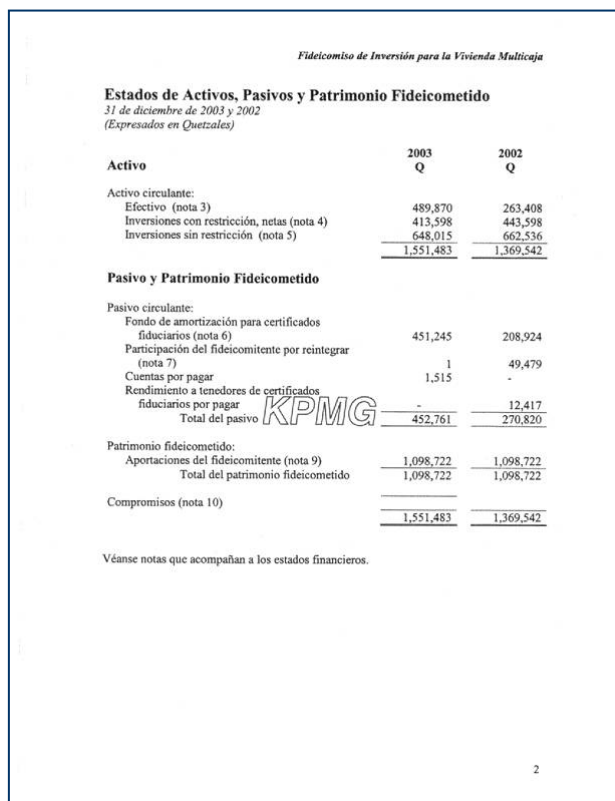
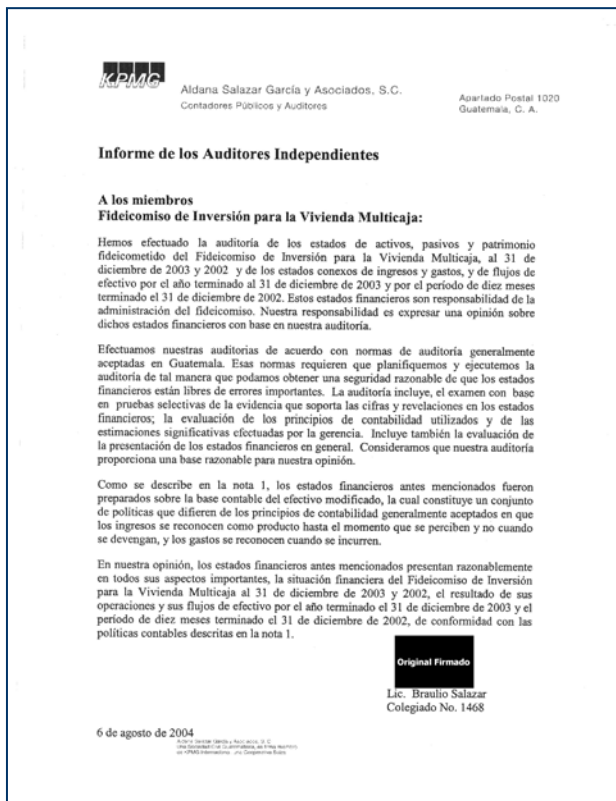
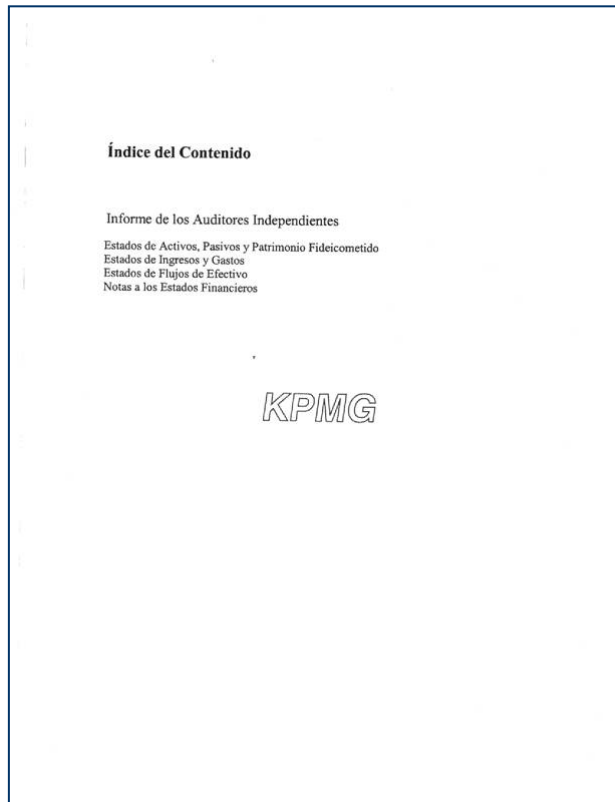
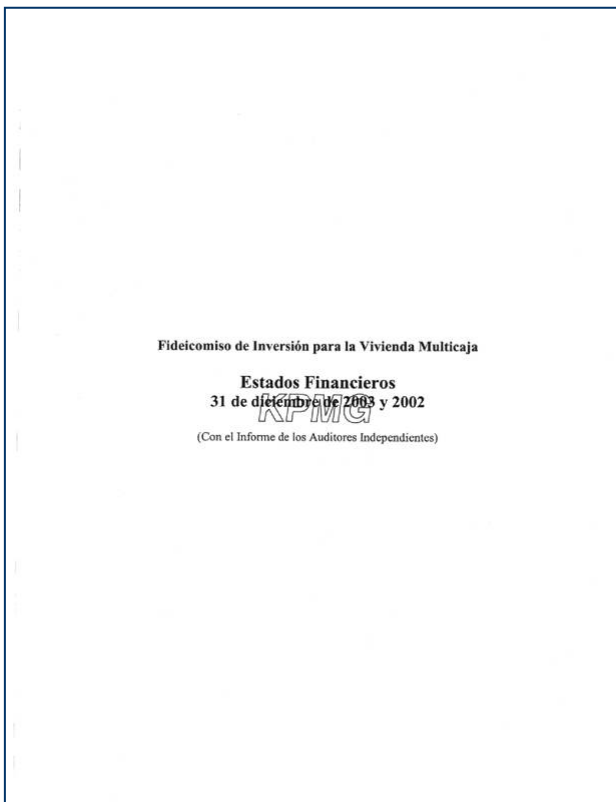


Edwin Oriando Cardona M
Administrador Fiduciario

Torre Del País, Avenida La Reforma 9-30 Zona 9, Guatemala, Guatemala 01009
Teléfonos: PBX (502) 3311311 - 3613580 - 3613680 - 3613560 - 3613605 Fax: (502) 3311418

ANEXO II

Estados Financieros Auditados



Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja

Estados de Ingresos y Gastos

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2003 y por el periodo de diez meses terminado el 31 de diciembre de 2002 (Expresado en Quetzales)

	2003 Q	2002 Q
Productos financieros:		
Intereses por disponibilidades	3,639	4,054
Intereses por inversiones	195,271	147,757
	<u>198,910</u>	<u>151,811</u>
Gastos de administración:		
Comisiones por administración	84,000	58,179
Honorarios profesionales	14,680	-
Impuestos, arbitrios y contribuciones	2,385	-
	<u>101,065</u>	<u>93,632</u>
Remanente por trasladar	97,845	93,632
Menos:		
Rendimientos trasladados a tenedores de certificados fiduciarios	(52,600)	(19,132)
Rendimientos trasladados al fideicomitente fundador	(45,244)	(25,021)
Rendimiento por reintegrar al fideicomitente fundador	(1)	(49,479)
Exceso neto de ingresos sobre gastos	<u>-</u>	<u>-</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja

Estados de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2003 y por el periodo de diez meses terminado el 31 de diciembre de 2002 (Expresados en Quetzales)

	2003 Q	2002 Q
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Cobros de capital por cédulas hipotecarias	358,734	277,269
Comisiones pagadas por administración	(84,000)	(58,179)
Rendimientos pagados al fideicomisario	(94,722)	(25,021)
Rendimientos pagados a tenedores de certificados fiduciarios	(10,903)	-
Honorarios y otros gastos pagados por administración	(17,064)	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>152,045</u>	<u>194,069</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adquisición de cédulas hipotecarias	(101,893)	(575,257)
Intereses recibidos por disponibilidades	3,639	4,054
Intereses recibidos por inversiones	195,271	147,757
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	<u>97,017</u>	<u>(423,446)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos del fideicomitente	-	46,500
Efectivo recibido por emisión de certificados fiduciarios	30,000	453,000
Intereses pagados por certificados fiduciarios	(52,600)	(6,715)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiamiento	<u>(22,600)</u>	<u>492,785</u>
Aumento neto en efectivo	226,462	263,408
Efectivo al inicio del periodo	263,408	-
Efectivo al final del periodo	<u>489,870</u>	<u>263,408</u>

Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2003 y 2002

1 Resumen de Políticas Significativas de Contabilidad

Los estados financieros adjuntos se prepararon sobre la base contable, del efectivo modificado, la cual constituye un conjunto de políticas que difieren en algunos aspectos de las normas internacionales de información financiera (NIIF), como se explica a continuación.

a Estados Financieros

Los estados financieros incluyen los activos, pasivos, patrimonio del fideicomitente, resultados de operación y flujos de efectivo del Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja.

b Inversiones

Las inversiones se registran al costo de adquisición.

c Certificados Fiduciarios

De conformidad con los incisos primero y segundo del artículo 611 del Código de Comercio, los tenedores de los certificados fiduciarios tienen derecho a una parte alícuota de los productos y del derecho de propiedad de los bienes fideicomitidos. Por consecuencia, el monto de las inversiones con restricción se reduce al monto de los certificados emitidos.

d Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos se reconocen como producto hasta en el momento que se perciben y los gastos se reconocen cuando se incurrir.

e Rendimientos

De conformidad con el contrato de fideicomiso y los reglamentos respectivos, el rendimiento neto obtenido de la colocación de los títulos se distribuirá, en primer lugar, a los tenedores de certificados fiduciarios y en segundo lugar el fideicomitente / fideicomisario.

2 Operaciones

El Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja, fue constituido el 28 de febrero de 2002, por un plazo de 25 años contados a partir de la fecha de la Escritura Pública, pudiéndose renovar a voluntad de las partes contratantes, quedando como fideicomitente principal Multicaja, S.A., fiduciario Banco del Café, S. A., y como fideicomisarios Multicaja, S.A., todas aquellas personas naturales y jurídicas que se adherían al fideicomiso como Fideicomitentes Adherentes y los tenedores de certificados fiduciarios emitidos dentro del presente fideicomiso, con el objeto siguiente:

Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja

Notas a los Estados Financieros

- a) Servir de instrumento financiero para hacer líquida la cartera de cédulas hipotecarias fideicomitidas con el fin de otorgar financiamiento de largo plazo a los nuevos compradores de vivienda.
- b) Organizar un patrimonio, el que estará constituido por los valores elegibles, transmitidos por los fideicomitentes.
- c) Emitir certificados fiduciarios tomando como base parte o todos los valores elegibles y según los términos y condiciones establecidos en el contrato y en el reglamento donde se regula su emisión.

3 Efectivo

El detalle de esta cuenta en el siguiente:

	31 de diciembre	
	2003 Q	2002 Q
Depósito a la vista:		
Banco del Café, S.A.	489,870	263,408
	<u>489,870</u>	<u>263,408</u>

Dentro del saldo de esta cuenta se tiene constituido un fondo para la amortización de certificados fiduciarios a su vencimiento (véase nota 6). Al 31 de diciembre de 2003 el saldo del fondo de amortización para certificados fiduciarios asciende a Q 451,245 (Q 208,924 en 2002)

4 Inversiones con Restricción (T titularizadas), Netas

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2003 Q	2002 Q
Cedulas Hipotecarias aportadas por Multicaja, S.A., que devengan tasas de interés que oscilan entre 13% y 17% anual, con plazos que oscilan entre 60 y 240 meses.	896,598	896,598
Menos:		
Certificados fiduciarios emitidos	(483,000)	(453,000)
	<u>413,598</u>	<u>443,598</u>

Notas a los Estados Financieros

- a) La autorización para la emisión de certificados fiduciarios, está contenida en el contrato de constitución del fideicomiso. El total de las emisiones no podrá exceder del 85% del total de las cédulas hipotecarias u otros títulos valores, que se tienen invertidos. El 15% restante sobre las cédulas hipotecarias servirá para formar una reserva de liquidez a fin de contar con los recursos necesarios para el pago puntual de los rendimientos de los certificados fiduciarios.
- b) Los certificados fiduciarios representan la propiedad de una parte alcuota de las cédulas hipotecarias del fideicomiso. Al 31 de diciembre del 2003, devengan una tasa de interés que oscila entre 10.80% y 11.50% (10.80% y 11.20% en el 2002), y el monto colocado asciende a Q 483,000 (Q453,000 en 2002).

Los certificados fiduciarios serán amortizados mediante pagos de capital al vencimiento y de intereses en forma trimestral. Los vencimientos de dichos certificados fiduciarios son los siguientes:

Descripción	Monto en Q	Fecha de vencimiento
Certificado fiduciario CCHMCI-MAR 08 del No. 1 al No. 9	(267,000)	Marzo 2004
Certificado fiduciario CCHMCI-MAR 08 No. 7	(186,000)	Marzo 2006
Certificado fiduciario CCHMCI-MAR 08 No. 8	(30,000)	Marzo 2008
	<u>(483,000)</u>	

5 Inversiones sin Restricción (No Tutarizadas)

El detalle de las inversiones es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2003 Q	2002 Q
Cédulas Hipotecarias aportadas por Multicaja, S.A., que devengan tasas de interés que oscilan entre 13% y 17% anual, con plazos que oscilan entre 60 y 240 meses.	155,624	155,624
Cédulas Hipotecarias, que devengan tasas de interés que oscilan entre 14.5% y 19.75% anual, con plazos que oscilan entre 55 meses y 180 meses.	677,150	575,257
	<u>832,774</u>	<u>730,881</u>
Menos:		
Reintegros de capital recibidos	(184,759)	(68,345)
	<u>648,015</u>	<u>662,536</u>

7

Notas a los Estados Financieros

6 Fondo para Amortización de Certificados Fiduciarios

Corresponde a la obligación que tiene el Fideicomiso para cubrir la emisión de los certificados fiduciarios a su vencimiento. Este fondo se constituye con los reintegros de capital recibidos (véase nota 3). Al 31 de diciembre de 2003 el monto del fondo para amortización de certificados fiduciarios asciende a Q451,245 (Q208,924 en el 2002).

7 Participación del Fideicomitente por Reintegrar

De conformidad con el contrato de fideicomiso, el fideicomitente / fideicomisario tiene derecho a que se le reintegren los excedentes que quedan luego de haber pagado los rendimientos a los tenedores de títulos.

8 Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Fideicomiso por los años terminados el 31 de diciembre de 2003 y 2002 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales. El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro años.

9 Patrimonio Fideicomitido

El patrimonio fideicomitido conforma el aporte inicial de Multicaja, S.A. que asciende a Q 1,098,722 que está conformado por cédulas hipotecarias debidamente aseguradas por valor de Q 1,052,222, así como por un aporte en efectivo por valor de Q 46,500. También lo formarán, las cédulas hipotecarias aseguradas, que serán aportadas con posterioridad a la creación de este fideicomiso por los fideicomitentes, los fondos y recursos obtenidos de la colocación y venta en el mercado local e internacional de los certificados fiduciarios y los títulos aprobados por el Comité Técnico y adquiridos por el fideicomiso.

10 Compromisos

Los compromisos del fideicomiso hacia el fideicomitente / fideicomisario y hacia los tenedores de los certificados fiduciarios constan en la escritura de constitución del fideicomiso y en los títulos correspondientes.

11 Instrumentos Financieros

Debido a la naturaleza de corto plazo de ciertos instrumentos financieros, la entidad es de la opinión que el valor en libros es comparable al valor razonable estimado. Estos instrumentos financieros incluyen disponibilidades e inversiones.

8

Notas a los Estados Financieros

12 Reclasificaciones del Año Anterior

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2002, incluyen algunas reclasificaciones para una mejor comparación con los estados financieros al 31 de diciembre de 2003.

13 Unidad Monetaria

Los estados financieros del Fideicomiso están expresados en quetzales, moneda nacional de Guatemala.

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002 los tipos de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario de divisas estaba alrededor de Q8.01 = US\$ 1.00 y Q7.73 por US\$1.00, respectivamente.

KPMG

9

ANEXO III
Opinión Legal

Beltranena, de la Cerda y Chávez
Abogados y Notarios

DIAGONAL 6, 10-66 ZONA 10, CENTRO GERENCIAL LAS MARGARITAS, TORRE 1, OFICINA 801
GUATEMALA, GUATEMALA, C. A. 00100
TELE. (502) 202-1030, (502) 202-1420 FAX (502) 201-7803

FRANCISCO CHAVEZ ROSQUE
BERNARDO DE LA CERDA COLON
RODOLFO ALEGRIA TORUÑO
MARGARITA MONTENEGRO DE PENABAZEN
ARTURO PEREZ GALIANO T
BENJAMIN GARCIA CARRERA
CARLA MARTINEZ DE GARZANO

CONSEJERO:
LUIS BELTRANENA VALLADARES

Guatemala,
16 de agosto de 2004

Señores
Comité Técnico
FIDEICOMISO DE INVERSION PARA
LA VIVIENDA MULTICAJA
Guatemala, Ciudad.-

Estimados Señores:

He sido requerido para emitir una opinión legal sobre la emisión de certificados fiduciarios del FIDEICOMISO DE INVERSION PARA LA VIVIENDA MULTICAJA (en adelante simplemente el Fideicomiso), y para el efecto he revisado los originales y/o copias de los siguientes documentos:

1. Primer testimonio de la escritura de constitución del Fideicomiso, número cincuenta y uno, autorizada en la ciudad de Guatemala el veintiocho de febrero de dos mil dos por el Notario Gustavo Giovanni Molina Ayala.
2. Las siguientes actas del Comité Técnico del Fideicomiso:
 - 2.1. Acta número 1-02 de la sesión celebrada el 20 de marzo de 2002.
 - 2.2. Acta número 2-02 de la sesión celebrada el 5 de abril de 2002.
 - 2.3. Acta número 3-02 de la sesión celebrada el 12 de abril de 2002.
 - 2.4. Acta número 3-03 de la sesión celebrada el 19 de mayo de 2003.

Beltranena, de la Cerda y Chávez
Abogados y Notarios

3. El documento denominado "MANUAL OPERATIVO DEL FIDEICOMISO DE INVERSION PARA LA VIVIENDA MULTICAJA", en adelante simplemente el Manual.
4. El documento denominado "Reglamento para la Emisión, Negociación, Amortización y Servicio de los Certificados Fiduciarios Multicaja", en adelante simplemente el Reglamento.
5. El dictamen número BODEL-43-07-2004 emitido por la asesoría jurídica del Banco de Guatemala el 7 de julio de 2004.
6. El texto de los certificados fiduciarios del Fideicomiso.

Los documentos anteriores han sido analizados de conformidad con las leyes aplicables vigentes al día de hoy, y específicamente en relación a:

- i. El Código de Comercio, Decreto 2-70 del Congreso de la República.
- ii. La Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Decreto 34-96 del Congreso de la República.
- iii. La Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002 del Congreso de la República.

El análisis de los documentos y leyes antes indicadas se ha hecho bajo la presunción que los documentos analizados son verdaderos y exactos y reflejan fielmente el contenido de los mismos, a efectos de establecer:

- a. La debida existencia del Fideicomiso.
- b. La validez de los acuerdos del Comité Técnico del Fideicomiso relativos a la autorización para emitir valores mediante oferta pública y su concordancia con el régimen normativo vigente.
- c. La validez y ejecutabilidad de los certificados fiduciarios del Fideicomiso.
- d. La validez y ejecutabilidad de las garantías en caso se hayan constituido.

En base a lo expuesto y a los documentos e información analizada, emito las siguientes opiniones:


- I. El Fideicomiso se encuentra legalmente constituido y operando de acuerdo a las normas legales aplicables. La regulación de dicha escritura relativa a la emisión de certificados fiduciarios cumple con los requisitos establecidos en el artículo 611 del Código de Comercio.
- II. Los acuerdos que respaldan la emisión de los certificados fiduciarios del Fideicomiso, contenidos en las actas del Comité Técnico del Fideicomiso antes relacionadas, se han emitido en concordancia con

Beltranena, de la Cerda y Chávez
Abogados y Notarios

lo estipulado en las cláusulas quinta y sexta de la escritura constitutiva del Fideicomiso, y de acuerdo a las normas legales aplicables. El Manual y el Reglamento también reflejan las disposiciones de la escritura constitutiva del Fideicomiso.

- III. El texto de los certificados fiduciarios del Fideicomiso cumple con los requisitos de la escritura constitutiva del Fideicomiso y con los requisitos establecidos en el artículo 613 del Código de Comercio, por lo que tales títulos de crédito, una vez firmados por quien corresponde, debiesen reputarse válidos y ejecutables conforme a las normas procesales aplicables.
- IV. Según mi leal saber y entender, los certificados fiduciarios representan una parte alícuota del patrimonio fideicometido descrito en los propios certificados fiduciarios, y no se ha constituido adicionalmente garantía alguna respecto de la emisión de los certificados fiduciarios.

Indistintamente del uso que pueda darse a la presente opinión, la misma representa únicamente un criterio legal sobre los aspectos aquí enunciados, y no constituye una garantía en relación a la inversión en certificados fiduciarios del Fideicomiso.



Atentamente  Original Firmado

Rodolfo Alegria Toruño

ANEXO IV

Dictamen Asesoría Jurídica Junta Monetaria

Guatemala, 24 de mayo de 2004

Licenciado
Lizardo A. Sosa López
Presidente de la
Junta Monetaria y del
Banco de Guatemala
Ciudad

Señor Presidente:


Tengo el agrado de dirigirme a usted, para hacer de su conocimiento que en escritura pública número 51, autorizada en esta ciudad el 28 de febrero de 2000 por el notario Gustavo Giovanni Molina Ayala, cuya fotocopia acompaño, se constituyó el fideicomiso de inversión denominado FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PARA LA VIVIENDA MULTICAJA, con el objeto de emitir certificados fiduciarios por la titularización de títulos valores generados por el sistema FHA, en él figuran, como fideicomitente, la sociedad mercantil Multicaja, S.A., y como fiduciario mi representado, Banco del Café, Sociedad Anónima.

En la calidad indicada, el fideicomitente fundador ha iniciado las gestiones ante la Bolsa de Valores Nacional, S.A., para inscribir los Certificados Fiduciarios y ofrecerlos en oferta pública; sin embargo, dicha entidad requiere la opinión del Banco de Guatemala respecto a si es necesaria la aprobación previa de la Junta Monetaria, del reglamento de emisión de los certificados fiduciarios por parte del fideicomiso, previo a la inscripción para oferta pública de los títulos en mención, tomando en cuenta lo dispuesto en los artículos 609,610 y 611 del Código de Comercio de Guatemala y 76 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías.

Dentro de ese contexto, mucho le agradeceremos indicarnos si, desde el punto de vista legal, es procedente que el FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PARA LA VIVIENDA MULTICAJA cuente con la autorización de la Junta Monetaria para emitir certificados fiduciarios y, de ser el caso, se nos indique el procedimiento a seguir para obtener la misma.

Atentamente,

Licda. Anadella Barrientos
Mandataria con Representación.



Tuna Del Pal, Avenida La Reforma 9-33 Zona 9, Guatemala, Guatemala, G.T.

Guatemala,
12 de julio de 2004

02489

BANCO DE GUATEMALA


PABLO AL GARCIA LARA
VICEDIRECTOR

Licenciada
Anadella Barrientos
Mandataria con Representación
Banco del Café, S. A.
Ciudad


Licenciada Barrientos:

Para atender su solicitud, relativa a que se le indique si el Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja, en el que BANCAFE figura como fiduciario, requiere de la autorización de la Junta Monetaria para emitir certificados fiduciarios, me permito remitirle el Dictamen Jurídico Número BODEL-43-07-2004 del 7 de julio de 2004.

Atentamente,



Anexo lo indicado



7A AVENIDA 22-21 ZONA 1, GUATEMALA, GUATEMALA
TELÉFONO DIRECTO (502) 238-1234
FAX (502) 499 4000 Y 448 4000 EXT 2102 Y 2102 FAX (502) 263 4096
APARTADO POSTAL 386, GUATEMALA, GUATEMALA, G.T.

BANCO DE GUATEMALA

**DICTAMEN NUMERO BODEL-43-07-2004
ASESORIA JURIDICA**

Guatemala,
7 de julio de 2004

Licenciado
Lizardo A. Sosa L.
Presidente de la
Junta Monetaria y
del Banco de Guatemala
Edificio

Señor Presidente:

La mandataria con representación del Banco del Café, Sociedad Anónima, solicita se le indique si el Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja, en el que dicho banco figura como fiduciario, requiere de la autorización de la Junta Monetaria para emitir certificados fiduciarios.

Sobre el particular, nos permitimos manifestar lo siguiente:

- En la escritura pública número 51, autorizada en esta ciudad el 28 de febrero de 2002 por el notario Gustavo Giovanni Molina Ayala, se constituyó el Fideicomiso de Administración e Inversión de Carácter Abierto denominado Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja, con el fin, entre otros, de emitir certificados fiduciarios (inciso c) Cláusula Segunda), cuya colocación en el mercado podrá hacerse mediante la contratación de los servicios de las casas de bolsa autorizadas para operar en el país (Numeral V, Cláusula Sexta), en oferta pública (inciso a 12, Cláusula Séptima).
- Dentro del anterior contexto, cabe traer a cuenta el artículo 76 de la Ley del

BANCO DE GUATEMALA
Dictamen Jurídico No. BODEL-43-07-2004
Hoja No. 2

Mercado de Valores y Mercancías, el cual dispone lo siguiente:

Artículo 76. Contrato de fideicomiso de inversión. Los bancos y las sociedades financieras privadas podrán convenir con los agentes la delegación de su función como fiduciarios. El fiduciario delegado podrá realizar todas las actividades propias de un fiduciario y será junto con la entidad delegante, solidariamente responsable por su actuación.

Tanto los bancos y las sociedades financieras privadas, como los fiduciarios delegados, podrán fungir como fiduciarios de fideicomisos constituidos para la inversión en valores que se encuentren en oferta pública. Si como resultado de la constitución del fideicomiso se acordare la emisión de certificados fiduciarios, su oferta pública deberá inscribirse en el registro y a su vez podrá el fiduciario solicitar su inscripción para cotizarse en bolsa, en cuyo caso, el régimen fiscal de los certificados respectivos será el mismo que el aplicable a los bonos emitidos por sociedades financieras privadas.

El documento constitutivo del fideicomiso de inversión, así como sus modificaciones podrá constar en documento privado; y la emisión y negociación de los certificados fiduciarios a que se refiere el presente artículo estarán sujetas únicamente a los requisitos que esta ley establece para realizar oferta pública de valores emitidos por sociedades mercantiles. (El subrayado no aparece en el texto original)

Como puede observarse, la disposición transcrita claramente establece que si en un fideicomiso de inversión se acordare la emisión de certificados fiduciarios, su oferta pública deberá inscribirse en el registro y, a su vez, el fiduciario podrá solicitar su inscripción para cotizarse en bolsa. Asimismo, que la emisión y negociación de tales certificados estará sujeta únicamente a los requisitos que la mencionada ley establece para realizar oferta pública de valores emitidos por sociedades mercantiles.

En esa dimensión, si bien es cierto que el artículo 610 del Código de Comercio de Guatemala prescribe que "El procedimiento que establece la ley para la emisión de bonos bancarios deberá seguirse para la creación de certificados fiduciarios", lo que implica obtener previamente la autorización de la Junta Monetaria, a la luz de lo dispuesto en el numeral 4 del inciso a) del artículo 41 de

BANCO DE GUATEMALA
Dictamen Jurídico No. BODEL-43-07-2004
Hoja No. 3

la Ley de Bancos y Grupos Financieros, también lo es que dichas normas legales no son aplicables al caso que se examina, por virtud de que el artículo 76 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías recién citado, que es una disposición posterior a la contenida en el artículo 610 del mencionado código, en forma expresa señala cuáles son los requisitos a que están sujetas la emisión y negociación de certificados fiduciarios, cuando tales actos resulten de la constitución de un fideicomiso de inversión, entre los cuales no figura el requisito de solicitar y contar con la previa autorización de la Junta Monetaria.

3. La Asesoría Jurídica concluye, entonces, en el sentido de que el Banco del Café, Sociedad Anónima, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja, para la emisión y negociación de los certificados fiduciarios contemplados en el contrato de constitución del relacionado fideicomiso, no requiere de la previa autorización de la Junta Monetaria, debiendo cumplir únicamente las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías que sean aplicables, por lo que nos permitimos sugerirle al señor Presidente que dé respuesta a la solicitud que motiva el presente dictamen, en los términos del proyecto de oficio que se adjunta.

Atentamente,

Original Firmado

Beatriz Ordoñez de León
Asesora III
Asesoría Jurídica

Vo. Bo.

Original Firmado

Leonel Morúa Méndez
Gerente Jurídico

BODEL43-07-2004
FIDEICOMISO MULTICAJA

ANEXO V

Reglamento Para La Emisión, Negociación, Amortización Y Servicio De Los Certificados De Copropiedad De Cédulas Hipotecarias Multicaja Serie I

REGlamento PARA LA Emisión, Negociación, Amortización Y Servicio De LOS "CERTIFICADOS DE COPROPIEDAD DE CÉDULAS HIPOTECARIAS MULTICAJA SERIE I"

CCHMC I

Artículo 1. Objeto: El presente reglamento establece las normas y procedimientos aplicables a los **Certificados Fiduciarios** denominados **"Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja serie I"** (CCHMC I) emitidos por el "Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja". Los fideicomitantes, a la adquisición de Cédulas Hipotecarias (Aseguradas) y el Decreto ciento veintidós guion noventa y seis (120-96), del Congreso de la República, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos y sus modificaciones contenidas en el Decreto Ley 74-97 del Congreso de la República, para la creación de nuevas series.

Artículo 2. Autorización y Aprobación: Las disposiciones reglamentarias para la emisión de **Certificados Fiduciarios**, fueron aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja, según consta en el Acta No. 1 de sesión celebrada por el Comité Técnico del Fideicomiso el día 30 de marzo de 2002, donde se indica la necesidad de emitir y aprobar las disposiciones reglamentarias específicas por cada serie de Certificados que se emitan.

La emisión y la oferta pública de los Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja serie I serán inscritas en el Registro de Valores y Mercancías y en el mercado bursátil, oportunamente por el Fiduciario.

Artículo 3. Denominación y Régimen: Los títulos a emitir serán denominados "Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja", identificando ésta serie por el numeral I (uno romano), abreviándose con las iniciales CCHMC seguidas del número correlativo uno romano. Estos títulos se regirán por las disposiciones aplicables a los Certificados Fiduciarios, contenidas en el Capítulo XV, de Mercado de Valores y Mercancías, Decreto 2-70 del Congreso de la República; la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Decreto 34-96 del Congreso de la República; por el Decreto 1448, Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (F.H.A.), por el Decreto ciento veintidós guion noventa y seis (120-96) del Congreso de la República, "Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos" y sus modificaciones; por el Estatuto de "Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja"; por el "Reglamento para la Emisión, Negociación, Amortización y Servicio de los Certificados Fiduciarios Multicaja" y el presente reglamento.

Artículo 4. Monto de la Emisión: El Monto de la presente emisión de los **Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja**, ascende a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUETZALES EXACTOS (Q 757,000.00). Expresarán su valor nominal en Quetzales. La cantidad mínima por la que serán emitidos será de UN MIL QUETZALES (Q1,000.00).

Los Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja podrán ser emitidos dentro del límite del importe total del cupo, en una relación máxima de 85% de Certificados Fiduciarios Multicaja por NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE QUETZALES CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS DE QUETZAL (Q 896,597.69) siendo éstas las siguientes:

Serie	Número	Monto
MCFU001AIA001	006	Q 156,354.34
MCFU001AIA001	013	Q 114,566.25
MCFU001AIA001	015	Q 143,311.42
MCFU001AIA001	019	Q 148,280.77
MCFU001AIA001	020	Q 159,252.47
MCFU001PN001	069	Q 10,064.79
MCFU001PN001	074	Q 33,038.79
MCFU001PN001	091	Q 17,886.67

1

MCFU001PN001 255 Q 113,720.87

Artículo 5. Plazo de la emisión: El plazo de la emisión de Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja serie uno será de hasta diecinueve (19) años, contados a partir del mes de marzo del 2002. Cada Certificado Fiduciario, tiene las condiciones y características particulares, fijadas de acuerdo a los tramos o tramos derivados del estudio de las cédulas hipotecarias aseguradas que se titulizaran y cuya identificación deberán estar contenidas en el texto de cada Certificado.

Artículo 6. Características específicas de los Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja serie I:

- Plazo:** Los plazos de los diferentes tramos o tramos están determinados por el Comité Técnico del Fideicomiso dentro de los límites de un día; hasta diecinueve años, contados a partir de marzo del 2002, tomando en consideración todas las características de las cédulas hipotecarias que se titulizaran y la vigencia del Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja.
- Forma de Emisión:** Los Certificados, expresan su valor en quetzales (moneda de curso legal en la República de Guatemala), serán emitidos al portador, y tendrán cupones para el control de la entrega de los rendimientos correspondientes. Serán impresos en papel seguridad y llevarán: El número de serie de la emisión, siendo el de ésta el uno romano y el correlativo del documento.
- Rendimiento:** Esta fijado por el Comité Técnico del Fideicomiso. Este rendimiento es variable de acuerdo a las características de las cédulas hipotecarias titulizadas. La modalidad del rendimiento que se aplica, la base y forma de cálculo, está consignada en cada uno de los Certificados.

El Rendimiento variable, el Comité Técnico del Fideicomiso, podrá reducirlo o aumentarlo tomando como base la tasa de interés efectiva que paguen las cédulas hipotecarias que se titulizaran. El Fiduciario en forma inmediata deberá informar a los inversionistas por el o los medios que estime convenientes, los cambios en montos de los rendimientos así como la fecha en que entrarán en vigencia, tomando en consideración los plazos de los años efectuados a los deudores hipotecarios, emisores de las cédulas hipotecarias aseguradas, que se titulizaran.

- Tramo o Tramo:** Los tramos creados de acuerdo al análisis del flujo de caja que producen las cédulas titulizadas, en la serie CCHMC I, son los siguientes:

Tramo	Identificación	Hasta un Monto	Rendimiento anual	Vencimiento
1	Marzo 2004-1080	Q 267,000.00	10.80%	31 Marzo 04
2	Marzo 2006-1120	Q 186,000.00	11.20%	31 Marzo 06
3	Marzo 2008-1160	Q 97,000.00	11.20%	31 Marzo 08
4	Marzo 2010-1190	Q 53,000.00	11.90%	31 Marzo 10
5	Marzo 2012-1230	Q 50,000.00	12.30%	31 Marzo 12
6	Marzo 2014-1270	Q 15,000.00	12.70%	31 Marzo 14
7	Marzo 2016-1300	Q 22,000.00	13.00%	31 Marzo 16
8	Marzo 2018-1340	Q 34,000.00	13.40%	31 Marzo 18
9	Agosto 2019-1380	Q 33,000.00	13.80%	31 Agosto 19

- Derecho de Propiedad:** Los **Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja I (CCHMC I)** a que se refiere el presente reglamento otorgarán derecho de propiedad a una parte proporcional del monto total de las cédulas titulizadas de acuerdo al Reglamento para la Emisión, Negociación, Amortización y Servicio de los Certificados Fiduciarios Multicaja, la Escritura de Constitución del Fideicomiso de Inversión para la vivienda Multicaja, número cincuenta y uno (51) de fecha veintiocho de febrero del dos mil dos, autorizada por el Notario Gustavo Giovanni Molina Ayala y el artículo 611 del Código de Comercio.

2

Los certificados fiduciarios otorgan copropiedad de las cédulas titulizadas de acuerdo a la regla de emisión correspondiente.

- Amortización:** Los Certificados CCHMC I vencidos o amortizados serán pagados a su valor nominal en Quetzales, en las oficinas centrales del fiduciario o en las entidades que éste designe, el día hábil siguiente a su vencimiento.
- Amortización Anticipada:** Cuando así convenga a los intereses del Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja, con aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso, el Fiduciario podrá efectuar amortizaciones anticipadas, cuyos recursos son los provenientes del capital pagado anticipadamente de las cédulas titulizadas. Para el efecto comunicará a los tenedores de los certificados por el o los medios que estime convenientes, por lo menos con ocho días de anticipación, especificando el número de los certificados, la fecha y lugar en que se efectuará la amortización anticipada.
- Garantía y Comisión de Recompra:** Los Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja, no gozan de garantía de recompra, lo cual deberá quedar claramente establecido en el texto de los Certificados.

Artículo 7. Endosos: Los Certificados se emitirán al portador y éstos se transferirán por la simple transmisión del título.

Artículo 8. Lugar de Pago: Los pagos de rendimientos y de capital de los Certificados, se efectuarán en las oficinas de la entidad fiduciaria ubicadas en Torre del País, Avenida la Reforma 9-30, Zona 9 de esta Ciudad Capital. Los rendimientos de los Certificados se harán efectivos mediante la entrega de los cupones correspondientes y la entrega del capital al vencimiento del plazo, por medio de la entrega del título original que respalda la inversión.

Artículo 9. Exención de Impuestos: El Artículo treinta y dos (32) del Decreto Ley un mil cuatrocientos cuarenta y ocho (1,448), Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, establece en su parte conducente que están exentos de los impuestos de Papel Sellado y Timbres Fiscales, de Beneficios de Capital, Sobre Herencias Legados y Donaciones y de otros, presentes y futuros, directos o indirectos, que pudieran afectarles; el principal e intereses a favor de los tenedores de bonos o valores respaldados por las hipotecas aseguradas por el F.H.A., así como la negociación por cualquier título, pignoración de los mismos y los documentos que para la celebración o ejecución de tales actos hubiera necesidad de emitir o suscribir.

Gozarán de la misma exención, los capitales, los fondos del fideicomiso, los valores que los representan, cualquiera que sea la forma de titularidad o representación de los mismos; los intereses que ellos devengan, los dividendos y participaciones que les sean declarados y pagados, de los fondos de inversión, fideicomisos constituidos por las entidades aprobadas, destinados a ser y que sean invertidos o reinvertidos exclusivamente bajo el régimen que la ley establece.

Quedan exentos de los mismos tributos las operaciones de traspaso, venta o cesión de los documentos de crédito representativos de hipotecas aseguradas por el F.H.A. y los certificados o títulos de los fondos de inversión constituidos por las entidades aprobadas para operar hipotecas aseguradas.

El Decreto número 74-97 del Congreso de la República, modifica el artículo 30 de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, decreto número 120-96 del Congreso de la República, así: "CAPITULO III. DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA. Artículo 33. De los créditos para vivienda. Los créditos hipotecarios de mediano y largo plazo para compra de solución habitacional para familias de menores ingresos, las cédulas hipotecarias y cualquier otro título o documento que exprese una garantía hipotecaria para vivienda, pueden ser garantizados por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas o Afianzadoras legalmente autorizadas; siempre y cuando tales entidades estén sujetas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos. Los créditos, documentos o títulos a que se refiere el presente artículo están sujetos al monto mínimo del patrimonio requerido a las instituciones bancarias, conforme a la ley de la materia, y gozan de los mismos derechos y privilegios fiscales que la ley confiere a los créditos, préstamos o cédulas hipotecarias que cuenten con el seguro hipotecario del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, exceptuando la garantía limitada del Estado".

3

La Ley de Timbres Fiscales y de Papel Sellado, Decreto ley número treinta y siete guion noventa y dos (37-92), del Congreso de la República en el artículo once (11) referente a los actos y contratos noventa y dos en su inciso noveno (9), establece: La creación, emisión, circulación, negociación y cancelación de títulos de crédito de toda clase, debentures y las cédulas hipotecarias, sus cupones e intereses.

El Decreto número 117-97 del Congreso de la República, Ley de supresión de exoneraciones, exoneraciones y deducciones en materia tributaria y fiscal, en su artículo 4, se derogan todas las de la República. Y quedan exceptuadas de la derogatoria anterior, las exoneraciones, exoneraciones y deducciones del Impuesto Sobre la Renta, concedidas por cualquiera ley de exoneraciones y deducciones del Impuesto Sobre la Renta establecidas en: ...inciso 5. El Decreto número 1448 del Congreso de la República, Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas; inciso 6. Los Decretos números 120-96 y 74-97 del Congreso de la República y sus reformas, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Artículo 10. Derechos que confieren los Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja:

- El tenedor tendrá derecho a recibir el pago de capital al final del plazo.
- Recibir los rendimientos de conformidad con la forma en que se haya pactado en el Certificado correspondiente.
- Todos aquellos que le confiere el artículo 611 del Código de Comercio y las demás leyes aplicables por ser el tipo de título a que se refiere.

Artículo 11. El texto de los Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja deberá tener la información siguiente:

- Nombre de la entidad Emisora: "FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PARA LA VIVIENDA MULTICAJA".
- Nombre de la emisión: "Certificado de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja I".
- Denominación del título y número de orden: "Certificado Fiduciario serie CCHMC I" y el número correlativo correspondiente.
- Valor nominal en Quetzales en letras y números depende del monto de la adquisición.
- Especificación de que el certificado es emitido al portador.
- Rendimiento: depende del tramo adquirido.
- Lugar, fecha de emisión y vencimiento.
- Lugar y fecha de pago del capital y su rendimiento.
- Base de la emisión: Identificación de las cédulas titulizadas.
- Indicación de que carece de la condición de Garantía de Recompra.
- Firma del Representante Legal del fiduciario y de una persona autorizada por el Comité Técnico del Fideicomiso.
- Clausulas judiciales y procesales.
- Número y fecha de la autorización respectiva para la emisión de los **Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja serie I**.
- Observaciones especiales.
- En el reverso, indicación del número de serie y número de las cédulas hipotecarias titulizadas.

Artículo 12. Modificaciones: El presente reglamento puede ser modificado en cualquier tiempo por el Comité Técnico del Fideicomiso, obligándose a hacerlo del conocimiento de los tenedores de los Certificados Fiduciarios que se encuentren vigentes a la fecha en que entren en vigencia dichas modificaciones.

4

COPIA

Artículo 13. Vigencia: El presente Reglamento para la Emisión, Negociación, Amortización y Servicios de los Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja, fue aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso, en el acta número dos de la sesión celebrada el día 5 de abril de 2002.

Original Firmado

Original Firmado



Original Firmado

ANEXO VI

Manual Operativo Del Fideicomiso De Inversión Para La Vivienda Multicaja

**MANUAL OPERATIVO DEL FIDEICOMISO DE INVERSION
"FIDEICOMISO DE INVERSION PARA LA VIVIENDA, MULTICAJA"**

I.-ASPECTOS GENERALES

Artículo 1^o. Objeto del Manual: Este Reglamento establece las normas y procedimientos que regularán el uso de los recursos del "Fideicomiso de Inversión Para la Vivienda Multicaja" que el Fiduciario, El Fideicomitente Fundador, los Inversoristas en Certificados Fiduciarios y los interesados en vender, valores elegibles o aportar cédulas hipotecarias para el financiamiento de vivienda o cualquier otro tipo de titularización, deben observar para que se cumplan los objetivos del Fideicomiso.

Artículo 2^o. Definiciones: Sobre la base de las normas que regulan la figura del fideicomiso de inversión para la vivienda se emplean las siglas y terminologías, las cuales se definen en los siguientes términos:

a) Fideicomiso: Contrato por medio del cual el Fideicomitente Fundador y los Fideicomitentes Adherentes, transmiten ciertos bienes y derechos al Fiduciario, quien los recibe con la limitación de carácter obligatorio de destinarlos a los fines específicamente determinados a efecto de cumplir con el contrato de fideicomiso.

b) Fideicomitentes: Las Instituciones que, conforme los términos del contrato de fideicomiso, transfieren valores elegibles, afectándolos a los fines del presente fideicomiso. Los Fideicomitentes se clasifican en:

b.1 Fideicomitente Fundador: Es **Multicaja s.a.**, quien ha transmitido las cédulas hipotecarias aseguradas o afianzadas que se indican en el Contrato de Fideicomiso y según los términos pactados en dicho instrumento; y

b.2 Fideicomitente Adherente: Son las instituciones administradoras de cédulas hipotecarias aseguradas y cualquier otra persona individual o jurídica, que en el futuro participen como Fideicomitentes del presente fideicomiso, al transferir valores elegibles, para que formen parte del patrimonio fideicometido, para cuyo efecto deberán adherirse, incondicionalmente y sin reservas a los términos, condiciones y demás estipulaciones que en el Contrato de Fideicomiso se indican. La admisión, obligaciones, responsabilidades y demás consecuencias derivadas de la participación de los Fideicomitentes Adherentes, quedarán sujetas a la aprobación del Fideicomitente Fundador.

c) Fideicomisarios: Son las personas que se beneficiarán de los productos que se originen o deriven del patrimonio fideicometido, de los bienes del fideicomiso y de las negociaciones que se indican en el Contrato de Fideicomiso, siendo estos **Multicaja, s.a.** como fideicomitente fundador; las Instituciones Bancarias, Financieras y cualquier otra persona individual o

Página 1

jurídica, que tengan la calidad de fideicomitentes adherentes; y cualquier otra persona natural o jurídica, que hubieren invertido en el "Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja" o adquirido Certificados Fiduciarios Multicaja.

d) Fiduciario: Es el Banco del Café, Sociedad Anónima, quien es el responsable de cumplir los fines a que se sujetan los valores elegibles que se transmitan al Fideicomiso.

e) Patrimonio Fideicometido: Son todos y cada uno de los bienes que se describen en el Contrato de Fideicomiso y que se destinarán al cumplimiento de los fines del fideicomiso: I) Los valores elegibles que transfiera el Fideicomitente Fundador al Fideicomiso; II) Los valores elegibles que las instituciones administradoras de cartera hipotecaria asegurada y cualquier otra persona individual o jurídica, transfieren al fideicomiso, que llenen los requisitos señalados en el Contrato; y III) Valores elegibles, que el Fideicomiso adquiera, usando para ello los recursos obtenidos de la colocación y negociación de los Certificados.

f) Base para la emisión de Certificados: son las Cédula hipotecarias aseguradas o afianzadas, y cualquier otro valor elegible sobre los cuales se emite una determinada serie de certificados fiduciarios.

g) Comité Técnico del Fideicomiso: Es la instancia creada de conformidad con el contrato de fideicomiso, que sirve como órgano de administración del fideicomiso. Está conformado por tres personas que son nombradas por un periodo de tres años así: dos por parte del Fideicomitente Fundador, uno por el Fiduciario.

h) Certificados Fiduciarios: Son los títulos de crédito que conceden derechos a una parte alcuota de la propiedad sobre los bienes que conforman el patrimonio fideicometido y/o a sus productos, sujeto a las condiciones, limitaciones y prohibiciones establecidas en el contrato de fideicomiso y a su reglamento de emisión.

Estos Certificados Fiduciarios, de acuerdo a su destino u origen, podrán tener diferentes nombres con el afán de aclarar sus cualidades, fines y propósitos.

i) Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja: Son los Certificados Fiduciarios emitidos para representar los flujos provenientes de un grupo específico de cédulas hipotecarias aseguradas del sistema FHA administradas por Multicaja. Todas las series que cumplan con esta condición se denominarán "Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja" (CCHMC) seguido de un número romano que identifica el número de correlatividad de la serie de que se trate.

j) Garantía de Recompra: Los Certificados, no gozarán de derecho de recompra, por el emisor. Cada uno de estos títulos tendrá vigencia hasta la fecha de su maduración de acuerdo a su diseño.

Página 2

k) Manual Operativo: Es el conjunto de normas e instrucciones que elaborará el Fiduciario conjuntamente con el Fideicomitente Fundador, en el que se normará el mecanismo operativo del fideicomiso, el cual será aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso, y donde se contemplan todos los requisitos de adhesión, operación y responsabilidades hacia y del fideicomiso.

l) Cédula Hipotecaria Asegurada: Título de crédito que representa total o parcialmente un derecho real hipotecario, emitido al portador, y que la obligación hipotecaria esté asegurada por el FHA o por una Afianzadora o Aseguradora Supervisada por la Superintendencia de Bancos.

m) Valores Elegibles: Se consideran valores elegibles las Cédulas Hipotecarias Aseguradas, los títulos representativos de cédulas hipotecarias aseguradas y cualquier otro título o documento que exprese una garantía hipotecaria para vivienda, que estén comprendidos dentro de los casos previstos en el Decreto Ley 1448 del Congreso de la República "Ley de Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) y el Artículo treinta (30) de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto número ciento veinte guión noventa y seis (120-96) del Congreso de la República, reformado por el Artículo ocho (8), del Decreto número setenta y cuatro guión noventa y siete (74-97) del Congreso de la República, los bonos del estado, los bonos bancarios, y cualquier otro título valor que declare como tal el Comité Técnico del Fideicomiso.

n) Titulares de los Certificados Fiduciarios: Son la o las personas tenedoras de los certificados fiduciarios.

o) Titularización de Bienes del Fideicomiso: Es el procedimiento por virtud del cual, con base a determinados valores elegibles, que forman parte de los bienes del Fideicomiso, a solicitud del fideicomitente y de común acuerdo con el Comité Técnico del Fideicomiso, vende una participación de dichos Valores por medio de la emisión de Certificados Fiduciarios, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y con el análisis del flujo de pagos proyectados de los valores elegibles titularizados.

p) Regla de Emisión inicial: Es la relación entre los valores elegibles y los certificados fiduciarios que debe observarse en la emisión de determinada serie, la cual, inicialmente se ha establecido de que de un cien por ciento (100%) de valores elegibles únicamente se puedan emitir un ochenta y cinco (85%) de certificados fiduciarios. Una vez emitida determinada serie, esta relación no se podrá variar durante la vigencia de la misma. Esta relación podrá variar dependiendo del comportamiento de la experiencia de la forma de pago de los valores elegibles y con el visto bueno del 100% de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso.

q) Quetzal: Moneda de curso legal en la República de Guatemala.

r) Moneda Extranjera: Cualquier moneda de curso legal en un país del extranjero, por la que se pueda establecer obligaciones y derechos,

Página 3

conforme las leyes del país, o por las que se pueda pactar una referencia para el pago de las obligaciones de conformidad con lo que en el Contrato de Fideicomiso se indica.

s) Administradora de Cartera Hipotecaria: Es la persona jurídica encargada de la administración y cobro, de cada valor elegible que sea o haya sido transferido al fideicomiso, de conformidad con el contrato de administración de cartera que se suscriba.

t) **Multicaja, s.a.** Es el Fideicomitente Fundador y administrador hipotecario encargado de la administración de la cartera inicialmente fideicometida.

u) Aseguradoras y/o afianzadoras: Empresas encargadas de emitir los seguros de deuda, incendio, terremoto y líneas aliadas así como el de vida del deudor hipotecario. Estos seguros podrán aceptarse y/o emitirse por las afianzadoras, Fianzas Universales, S.A., Afianzadora Confianza S.A. y por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), para la emisión de la garantía de pago del deudor hipotecario, y para los seguros de incendio, terremoto y líneas aliadas así como el de vida de los deudores, se pueden aceptar cualesquiera de las aseguradoras autorizadas para operar en la República de Guatemala y que estén debidamente supervisadas por la Superintendencia de Bancos, siempre que el Comité Técnico del Fideicomiso así lo recomiende.

v) Política de Inversión y Recepción de Recursos: Son los lineamientos y regulaciones establecidas en este reglamento que debe observar El Fiduciario al momento de recibir e invertir los recursos del Fideicomiso.

II POLITICA DE INVERSION DEL FIDEICOMISO

Artículo 3^o. De los Valores Elegibles:

3.1 Valor: El valor individual de los valores elegibles o de las Cédulas Hipotecarias Aseguradas que se aporten o adquieran para formar parte de la Cartera de Inversión del Fideicomiso, será el valor declarado en la certificación del administrador hipotecario emitida a la fecha del aporte o compra del título o el valor de adquisición, el que sea menor. Debiendo el Fiduciario llevar el control del valor nominal del título y su consiguiente ganancia o pérdida de capital de acuerdo a su valor de adquisición.

3.2 Plazo: El plazo de las Cédulas Hipotecarias Aseguradas y de los títulos elegibles que adquiera El Fideicomiso, podrá ser de hasta veinticinco (25) años.

3.3 Tasa de Interés: De las cédulas hipotecarias que se aporten o adquieran será la indicada en la certificación que emita el administrador hipotecario al momento de su aporte o adquisición. De los otros valores elegibles será el que se indique en el título correspondiente.

Página 4

3.4 Amortización del Capital: Las amortizaciones a capital que se reciban mensualmente de los Valores Elegibles, así como los pagos y liquidaciones anticipadas, se destinarán, al pago de los Certificados al momento de su vencimiento.

Artículo 4º. Adquisición de Cédulas Hipotecarias Aseguradas o Afianzadas: El Fideicomiso deberá recibir previamente la información de las cédulas para poder ser seleccionadas y calificadas como valores elegibles, estas cédulas deberán estar aseguradas por el FHA o por una Afianzadora o Aseguradora supervisada por la Superintendencia de Bancos. Posteriormente emitirá los certificados fiduciarios basados en la cartera seleccionada de los bienes del fideicomiso. Las bases de selección, calificación y compra que deben observarse y cumplirse son las siguientes:

- 1) Que los valores cuenten con seguro de hipoteca o fianza vigente o la garantía del estado, de un banco o de una financiera supervisada por la superintendencia de bancos del país.
- 2) Que los valores se encuentren al día en sus amortizaciones de capital e intereses de conformidad a certificación contable y por escrito, del administrador de los mismos.
- 3) Que las cédulas hipotecarias hayan sido emitidas o administradas por medio de entidades aprobadas por el FHA o cualquier entidad aprobada por los aseguradores de las cédulas hipotecarias. Los otros valores elegibles que estén administradas por entidades aprobadas por el Comité de Técnico del Fideicomiso.
- 4) Las entidades o personas individuales que vendan o que aporten Valores Elegibles al fideicomiso, se obligan a transferirlos físicamente al fideicomiso.
- 5) El Fideicomiso recibirá los Valores Elegibles a su valor o saldo pendiente de amortizar, certificado por el Contador del Administrador Hipotecario correspondiente, a la fecha de negociación, en el momento de la compra.
- 6) El Fiduciario será el responsable de la custodia física de los valores elegibles que conformen parte de los bienes del Fideicomiso, así como de los nuevos valores que sean adquiridos como parte de las inversiones del Fideicomiso.
- 7) En el caso del Fideicomitente Fundador o Adherente, recibirán los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados, a su elección, y quedarán sujetos a la aportación de nuevos valores elegibles.

Artículo 5º. Del Aporte de Valores: El Fideicomiso recibirá en aportación Valores Elegibles, en cualquier momento, siempre que se cumplan las bases de selección y calificación mencionadas en el artículo 4º anterior, sin importar la fecha de su emisión.

Artículo 6º. Garantía de Pago: Las instituciones que aporten valores elegibles al Fideicomiso son responsables de liquidar mensualmente, el primer día hábil del mes, los montos correspondientes a las amortizaciones de capital e intereses, recibidos de los emisores de los valores elegibles o de las cédulas hipotecarias, de los pagos recibidos el mes anterior. Los administradores de Valores Elegibles deberán sustituir dichos valores que presenten retraso en el pago de sus mensualidades siempre que se haya alterado la proporción establecida en la Regla de Emisión de la serie que corresponda y/o que presenten un atraso mayor de cuatro meses en sus amortizaciones. En caso que no pueda sustituir los valores elegibles o las cédulas caídas en mora por otras de similares características, deberá comprarlas en efectivo al valor contable a la fecha de su adquisición por el fideicomitente.

Artículo 7º. Emisión: Los valores propiedad del Fideicomiso que no formen parte de una serie existente (no titularizados), podrán ser utilizados para la creación de nuevas series de titularización y por lo tanto para la emisión de nuevos certificados fiduciarios.

Artículo 8º. Distribución de los recursos: a) Los recursos obtenidos con la colocación de los Certificados emitidos originalmente con el patrimonio del Fideicomitente Principal estarán disponibles para el Fideicomitente Principal. b) Los recursos obtenidos con la colocación de los Certificados emitidos originalmente con el patrimonio de cada Fideicomitente Adherente estarán disponibles para cada Fideicomitente Adherente.

III REGISTRO Y MANEJO DE LOS VALORES ELEGIBLES

Artículo 9º. Registro Y Manejo De Los Aportes De Los Fideicomitentes: Para cada Fideicomitente el Fideicomiso deberá llevar una contabilidad específica y por separado de los Valores Elegibles aportados, de los Valores Elegibles adquiridos y de los Certificados emitidos y colocados, llevando una cuenta separada por Fideicomitente.

El Fideicomiso, únicamente podrá emitir, como máximo, Certificados en una relación, de acuerdo a la Regla de Emisión aprobada para la serie de que se trate, la cual no podrá variarse. La regla de emisión para nuevas series podrá variar únicamente con el visto bueno del Comité Técnico del Fideicomiso en sesión específica convocada para el efecto y la resolución deberá ser tomada por unanimidad de la totalidad de sus miembros, asentando su resolución en el acta correspondiente, el cual deberá tomar muy en cuenta el comportamiento histórico de amortización de los emisores de los valores elegibles a titularizar.

Las amortizaciones a capital que se reciban mensualmente de los Valores Elegibles en cartera, así como los pagos y liquidaciones anticipadas de capital, se destinarán al pago de vencimientos de los Certificados.

Los flujos de efectivo de los rendimientos que generen los Valores Elegibles servirán para el pago puntual a los inversionistas de los rendimientos de los

Certificados colocados, posteriormente para el pago de los honorarios del Fiduciario, y para cubrir los eventuales costos o gastos del fideicomiso.

Artículo 10º. Emisores de los Seguros de Deuda, Vida y Terremoto: Los aseguradores o afianzadores de los valores elegibles deberán extender a solicitud del Fideicomiso constancia de vigencia de los seguros y fianzas emitidos.

Artículo 11º. Mora en la Cartera de Valores Elegibles: Los Valores Elegibles Fideicomitados, que presenten mora en sus pagos, por un periodo de tres cuotas consecutivas, serán declaradas en reserva, por el administrador hipotecario, cuando se traten de cédulas hipotecarias aseguradas, para llevar un control cercano del comportamiento de las mismas y a la cuarta cuota en mora deberán ser sustituidas por la Institución que aporte o vendió dichos valores elegibles al Fideicomiso, por una u otras de su mismo valor y características, o la compra de las mismas en caso de que no tenga títulos del mismo valor y características de las atrasadas.

Para efectos de control, los administradores de cartera deberán reportar mensualmente la situación de la cartera, con certificación de contador autorizado. Esta certificación deberá incluir la situación de mora de los emisores.

Asimismo en cualquier momento el administrador de cartera deberá comprometerse a proporcionar, a requerimiento del Fiduciario, los saldos de la cartera administrada, para que este pueda efectuar una confirmación de saldos con los emisores.

Artículo 12º. Liquidez: Para que el Fideicomiso pueda cumplir puntualmente las obligaciones pactadas con los inversionistas de los Certificados, los requerimientos de liquidez serán cubiertos por los flujos producidos por el 100% de los Valores Elegibles Fideicomitados por el Fideicomitente de que se trate.

Después de haber cubierto las obligaciones cíclicas antes descritas se entregará al fideicomitente el efectivo de los rendimientos que haya quedado de dichos flujos. Las amortizaciones a capital efectuadas por valores elegibles serán entregadas a los fideicomisarios en el momento de vencimiento de las inversiones realizadas en los montos invertidos.

Artículo 13º. Línea de Crédito para cubrir eventualidades en Valores Elegibles de la Cartera de Inversiones: Únicamente en casos excepcionales el Fiduciario podrá contratar, con respaldo de la cartera aportada y con autorización expresa del Comité Técnico del Fideicomiso, líneas de crédito en entidades bancarias o financieras nacionales o extranjeras, en aquellos casos que requiera cubrir necesidades temporales de recursos para atender puntualmente las obligaciones derivadas de los Certificados en circulación.

La tasa de interés aplicada a esta línea de crédito será pactada tomando como referencia el costo prevalente en el mercado y haciendo valer la reciprocidad existente con la Entidad contratante.

Artículo 14º. Administración de Cartera de cédulas hipotecarias aseguradas o de Valores Elegibles: Las Instituciones Administradoras de Cartera de cédulas hipotecarias que administren la cartera propiedad del Fideicomiso serán las designadas por el emisor, como agente financiero de la cédula de que se trate y que hayan sido aportadas al fideicomiso, y con la cual el fideicomiso ha pactado como mínimo los siguientes aspectos:

- a) Un porcentaje máximo del 1.5% en concepto de participación de la tasa de rendimiento que perciba la cédula que se le reconocerá al administrador hipotecario por la administración de la cartera fideicomitada. Los montos anuales de las primas de los seguros y fianzas correspondientes a la garantía de deuda, seguros de vida, terremotos, incendio y líneas aliadas. Los montos de las primas de seguros y fianzas únicamente podrán variar cuando las afianzadoras y/o aseguradoras alteren los costos las pólizas anuales de los seguros y fianzas correspondientes.
- b) Procedimientos para el manejo de los pagos anticipados parciales o totales que efectúen los deudores hipotecarios, entregando mensualmente al Fideicomiso del capital amortizado.
- c) Procedimientos para la realización de Auditoría de Cartera propiedad del Fideicomiso por parte del Fiduciario.
- d) Reportes mensuales relacionados con la administración de la cartera fideicomitada.
- e) Mecanismo para la sustitución de las cédulas hipotecarias que presenten cuatro meses de mora en sus pagos mensuales. En caso que la entidad administradora no pueda sustituir el título, deberá proceder a liquidar el monto de capital pendiente de amortizar y trasladarlo al Fideicomiso por medio de la compra del caso en atraso.

IV EMISION DE LOS CERTIFICADOS:

Artículo 15º. Forma de Emisión: Los Certificados, podrán ser emitidos por El Fiduciario en papel de seguridad y con el formato y texto aprobado para el efecto.

El pago de los rendimientos podrá ser pactado en forma mensual, bimensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento de acuerdo al análisis del flujo de pagos proyectados, que producirán las cédulas hipotecarias titularizadas.

Las características de los Certificado Fiduciario deberán ser establecidas en el Reglamento para la Emisión, Negociación, Amortización y Servicio de los Certificados, elaborado por el Fiduciario y aprobado por el Comité del Fideicomiso.

V MECANISMOS OPERATIVOS

Artículo 16^o. Comité Técnico del Fideicomiso: El Comité Técnico del Fideicomiso, es el cuerpo colegiado encargado de dictar las políticas sobre la administración e inversión de los bienes que formen el patrimonio fideicomitido. Cuenta con las facultades y obligaciones que se establecen en la escritura de constitución del Fideicomiso. Entre estas se incluye la de instruir a la Entidad Fiduciaria sobre la Política de Inversión y consecución de Recursos, la cual contempla la emisión, negociación y amortización de los Certificados a partir de contar con una cartera de valores elegibles. Es el encargado de observar el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso.

La función primordial del Comité Técnico del Fideicomiso es orientar, recomendar y asesorar al Fiduciario en el manejo del Fideicomiso. Las decisiones finales en relación con el fideicomiso las tomará el Comité Técnico por decisión unánime de sus integrantes.

El Comité Técnico del Fideicomiso estará conformado por tres (3) personas, así: dos delegados, uno por el Fideicomitente Fundador, y uno por los Fideicomitentes Adherentes y un representante del Fiduciario. En tanto no existan Fideicomitentes Adherentes, el Fideicomitente Fundador tendrá la representación de dichos adherentes.

Para el cumplimiento de sus funciones El Comité puede contar con la participación y apoyo de asesores específicos.

Artículo 17^{mo}. Responsabilidades del Fiduciario: Recibir, previamente seleccionados y calificados, los valores elegibles otorgados por el Fideicomitente Fundador, los Fideicomitentes Adherentes y cualquier persona individual o jurídica.

Emitir los Certificados de acuerdo a la Regla de Emisión acordada por el Comité Técnico del Fideicomiso, de acuerdo al reglamento específico, para la serie de que se trate, que el Fiduciario emitirá para el efecto.

Mantener separado del patrimonio dichos bienes y abrir una o varias cuentas relativas a los actos administrativos que genere el desarrollo del Fideicomiso.

Custodiar los valores elegibles, que sean fideicomitidos.

Por otra parte, se incluyen dentro de las atribuciones específicas las siguientes:

- a) Revisar la veracidad de los Valores Elegibles en cuanto a sus características, seguros y garantías, que respaldarán los Certificados Fiduciarios.
- b) Llevar el registro y control, por Fideicomitente, de los ingresos, tanto del capital como de intereses, de los Valores Elegibles aportados o adquiridos por el Fideicomiso.

- c) Exigir a los Administradores de Cartera o agentes financieros el pago mensual de las amortizaciones de las cédulas, conforme se perciban de los deudores de las mismas.
- d) Mantener un estricto control sobre la morosidad de los Valores Elegibles para que no se afecte la relación de emisión.
- e) Verificar que los agentes financieros de los Valores Elegibles mantengan al día las garantías de deuda y seguros de vida, terremotos y líneas aliadas que requieren las cédulas hipotecarias del sistema FHA.
- f) Liquidar cíclicamente los rendimientos de los flujos restantes de la cartera administrada del fideicomitente de que se trate, después de haber cubierto las obligaciones del Fideicomiso.
- g) Proporcionar el servicio de ventanilla para el pago de los rendimientos y capital al momento de los vencimientos de los Certificados a los tenedores de los mismos.
- h) Tramitar la calificación de los Certificados como valores de primer orden ante la comisión de valores del Banco de Guatemala.
- i) Efectuar el registro de los Certificados en las oficinas del Registro de Valores Mercancías y en una de las bolsas de valores.
- j) Registro del fideicomiso ante los entes fiscales correspondientes.

VI COLOCACION Y NEGOCIACION DE CERTIFICADOS.

Artículo 18^{mo}. Colocación y Negociación de los Certificados: El Fideicomitente Fundador y los fideicomitentes Adherentes son los encargados de colocar en el mercado los Certificados emitidos por El Fideicomiso, en su cuenta respectiva.

Podrá ser inversionista cualquier persona individual o jurídica que pueda contraer derechos y adquirir obligaciones.

Los títulos podrán ser colocados directamente en el mercado por El Fiduciario o los Fideicomitentes a través de un Intermediario bursátil que llene los requisitos establecidos para dicha labor.

El Fiduciario, los Fideicomitentes, o cada uno en su caso, de mutuo acuerdo con el Intermediario Bursátil establecerán el porcentaje de comisión que se le reconocerá por colocación de los Certificados. El costo de dicho porcentaje de comisión será con cargo a los bienes del Fideicomitente que lo solicite.

La comisión del Intermediario Bursátil deberá estar de acuerdo con el éxito logrado en la colocación de los Certificados en el Mercado bursátil.

Los montos, los plazos y los rendimientos de los Certificados se hará de conformidad con los tramos diseñados para el efecto y aprobados por el Comité Técnico del Fideicomiso dentro de la Política de Inversión del Fideicomiso, los

cuales se basarán en la proyección de los flujos de pago proyectados de las cédulas hipotecarias, y con el reglamento específico que se emita para estos.

Dichos tramos serán revisados periódicamente a propuesta del Fideicomitente Fundador, por la mayoría de los fideicomitentes adherentes y/o del fiduciario, a efecto de mantenerlos vigentes y acordes a las condiciones del mercado de inversiones de largo plazo.

Para evitar anular una emisión de Certificados ya autorizada y en proceso de colocación y que tengan un rendimiento específico, podrán venderse con premio o descuento, según sea el caso, para ajustarse a las condiciones prevalecientes en el mercado, al momento de su negociación.

Artículo 19^{mo}. Pago de rendimiento y amortización de las inversiones: El traslado de los rendimientos se hará de acuerdo a la modalidad establecida en el reglamento específico de la emisión de cada una de las series de los Certificados, en las Cajas del Fiduciario al siguiente día hábil de la fecha prevista.

Con la autorización expresa del Inversionista el pago de los rendimientos podrá efectuarse mediante el mecanismo de acreditarlos en cuenta.

La amortización de la inversión será entregada contra entrega del título respectivo a partir de siguiente día hábil de la fecha de maduración del Certificado.

Artículo 20^{mo}. Información a los Inversionistas: Con la finalidad de mantener informados a los inversionistas El Fiduciario enviará periódicamente estados de cuenta en los cuales se incluirá la información correspondiente a cada inversión vigente y en circulación.

Asimismo, El Fiduciario informará a los Inversionistas, que a su costa, podrán solicitar información acerca de su inversión cuando así lo requieran, siendo así, el cobro de estos servicios ingresos para el Fideicomiso con los que cubrirá los costos de generación de dicha información.

Con la finalidad de dar y mantener la reserva del caso de las Inversiones El Fiduciario comunicará a los tenedores de los Certificados que la información se proporciona únicamente en forma personal.

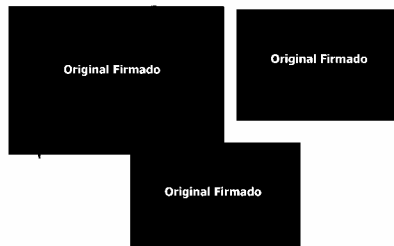
VII REVISIONES, MODIFICACIONES Y VIGENCIA:

Artículo 21^o. Modificaciones: Cualquier modificación al contenido del presente Manual deberá ser aprobada por el Comité Técnico del Fideicomiso en sesión convocada especialmente y por unanimidad del comité.

El presente Manual operativo tiene vigencia a partir del día 20 de marzo del año dos mil dos, fecha en que fuera aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso, como consta en el Acta No uno guión cero dos de la sesión celebrada ese mismo día por el Comité.


COPIA


1^o Revisión: Este manual ha sido revisado por el Comité Técnico del Fideicomiso para hacerlo más claro en sus conceptos y se aprobó dicha revisión en el acta número cero ocho guión cero tres de fecha 16 de Septiembre de 2003.




ANEXO VII

Contrato de Administración




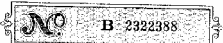

PROTOCOLO

NUMERO TREINTA Y SEIS (36) En la ciudad de Guatemala, el día veintiséis de abril de dos mil cuatro. Ante mí: **MARIA ELENA GONZALEZ PINEDA**, Notaria, comparecen. Por una parte **Héctor Humberto Quezada Castro** de treinta y cuatro años de edad, casado, licenciado en Administración de Empresas, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno (A-1) y registro seiscientos noventa y un mil ochocientos dos (791,802), extendida por el Alcalde del Municipio de Guatemala, Departamento de Guatemala, quien comparece en su calidad de **Presidente y Representante Legal de la entidad mercantil Multicaja, Sociedad Anónima**, calidad que acredita con su nombramiento contenido en el acta notarial autorizada en esta ciudad el veintidós de agosto de dos mil dos por el Notario David Louis Coffey Apaticio. Dicho nombramiento se encuentra inscrito en el Registro Mercantil General de la República, al número ciento noventa y seis mil ciento dieciocho, folio ciento dos, del libro ciento veintitrés de Auxiliares de comercio, el día veintinueve de agosto del dos mil dos. El Licenciado Héctor Humberto Quezada Castro, comparece debidamente facultado por el Órgano de Administración de la entidad que representa, lo cual acredita con la certificación del acta número doce guión cero uno guión cero tres (12-01-03) correspondiente a la sesión celebrada por Consejo de Administración de Multicaja, Sociedad Anónima con fecha diecinueve de diciembre de dos mil tres, la cual el Notario da fe de tener a la vista, quien en lo sucesivo se denominará **La Administradora**. Por la otra parte comparece la Licenciada **Anabella Catalina Barrios Pineda**, de cincuenta y siete años de edad, soltera, guatemalteca, Contadora Pública y Auditora, de este domicilio, con cédula de vecindad número de orden A guión uno y de registro número trescientos veintiseis mil cuatrocientos cincuenta y tres (327,453) extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala, departamento de Guatemala, quien actúa en su calidad de **Mandataria Especial con Representación de la entidad BANCO DEL CAFÉ**,

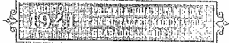


SOCIEDAD ANÓNIMA, (Entidad Privada de depósito y crédito). Calidad que acredita con el primer testimonio de la escritura pública número seis de fecha veinticuatro de enero de dos mil autorizada por el Notario Gustavo Adolfo Barrios Flores, inserto en el Registro de Poderes del Archivo General de Protocolos al número seiscientos cinco mil doscientos noventa y nueve (605,299) con fecha veintiocho de enero de dos mil y en el Registro Mercantil General de la República al número veintitres mil ochocientos treinta y tres (27833), folio seiscientos veintiano (62), del libro diecinueve (19) de Mandatos con fecha veinticuatro de febrero de dos mil; entidad que actúa en su calidad de Fideatario del Fideicomiso de Administración e Inversión de carácter abierto denominado, **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PARA LA VIVIENDA MULTICAJA**, encontrándose especialmente facultada para el otorgamiento del presente contrato, de conformidad con el mandato anteriormente descrito, doy fe de haber tenido a la vista los documentos y disposiciones citados, de que las representaciones que se ejercitan son suficientemente amplias de conformidad con la ley y a mi juicio, para el otorgamiento del presente contrato; de que los otorgantes, no obstante ser personas de mi conocimiento, se identifican con las cédulas de vecindad anteriormente relacionadas, me aseguran ser de los datos de identificación personal consignados, hallarme en el libre ejercicio de sus derechos civiles y que por este acto celebran **CONTRATO ADMINISTRACIÓN DE CARTERA DE CÉDULAS HIPOTECARIAS ASEGURADAS**, de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** Manifiesta la Licenciada **Anabella Catalina Barrios Pineda**, quien actúa en su calidad de representante legal del Fideatario del Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja, (en adelante llamado El Propietario) que Multicaja, Sociedad Anónima ejerce las funciones de Agente Financiero para la administración y servicio de las cédulas hipotecarias del sistema FHA, que el Fideicomiso tenga en cartera y que actualmente forman parte de su cartera hipotecaria. **SEGUNDA:**






PROTOCOLO

El Señor, **Héctor Humberto Quezada Castro**, en la calidad con que actúa, manifiesta que su representación se encuentra debidamente facultada y habilitada por las autoridades del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) y de Finanzas Universitarias, Sociedad Anónima, como una entidad aprobada dentro de dicho sistema, según resolución número cincuenta y siete guión noventa y nueve (57-99) del veinte (20) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999), a efecto que pueda realizar, dentro de otras actividades, la actividad de agente financiero o de administrador hipotecario de las cédulas hipotecarias provenientes de los aportes de los Fideicomitentes del "Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja". **TERCERA:** Se entiende expresamente que el presente encargo, de Agente Financiero o Administrador Hipotecario, lo realiza Multicaja, Sociedad Anónima, de conformidad con las obligaciones y estipulaciones consignadas en los contratos de emisión de las cédulas hipotecarias, como apoderado especial del emisor, función que permanecerá vigente hasta la finalización del plazo de las cédulas. **I) PLAZO:** El plazo del presente convenio correrá a partir de la presente fecha, hasta el veintiseis de febrero de dos mil veintitres (2027), o antes, si cesare la función de fideatario del propietario antes de tiempo por cualesquiera de las causas previstas en el contrato constitutivo del referido fideicomiso. **II) MECÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN DE MULTICAJA:** **II.1)** Multicaja, Sociedad Anónima custodiará los expedientes de las cédulas que administre. El o los testimonios de la o las escrituras constitutivas originales de la deuda o sus ampliaciones, debidamente registrados en el Registro General de la Propiedad; Una fotocopia simple de la Cédula Hipotecaria, cuya original queda en poder del Propietario; Una copia del formulario de solicitud de crédito que utilizó el cliente al momento de haber sido evaluado como emisor, por la entidad aseguradora o afianzadora de la deuda, cuyo original se encuentra en el expediente del asegurador; Copia del certificado de garantía emitido por el constructor; Originales de las





pólizas de seguro o fianza si fuera aplicable y demás documentación que sea relacionada con la creación, modificación o administración de la hipoteca cedulada. **II.2)** Toda gestión relacionada con los expedientes se realizará mediante un conocimiento por medio del cual se describe en forma detallada, el número de expediente administrativo, nombre del emisor, monto original, número de la cédula hipotecaria, número del documento de la cédula, y certificación contable del saldo de la obligación. **II.3) DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DE MULTICAJA:** Multicaja, Sociedad Anónima en su calidad de Agente Financiero encargado del servicio de la deuda, por este medio se obliga a **II.1)** A reintegrarle al fideicomiso, en su calidad de inversionista propietario de la cédula hipotecaria, el valor de los pagos a que se ha obligado la parte emisora por concepto de amortización de capital de la cédula, pago de intereses e intereses complementarios, estos últimos en las proporciones que mas adelante se describen, provenientes de los pagos que previamente hayan efectuado los emisores cedulados, correspondientes a la totalidad de la cartera, reintegros que efectuará por medio de cheque girado a favor del fideicomiso, un viernes si y un viernes no, y así sucesivamente, hasta el vencimiento del plazo de este contrato, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, en las cajas del fideatario, adjuntando un listado de las cuotas recolectadas durante las semanas anteriores, indicando el nombre completo y número de las cédulas hipotecarias, para que el fideicomiso tenga un control detallado de la gestión de Multicaja, Sociedad Anónima. **II.2)** A verificar la correcta inscripción y titulación de los valores en el Registro General de la Propiedad en los casos en que actúe como agente financiero. **II.3)** A comprobar que la parte emisora cumpla con las obligaciones que le imponen el documento constitutivo de la cédula y las leyes aplicables a la obligación. **II.4)** A vigilar la correcta conservación y mantenimiento del bien hipotecado. **II.5)** A ejecutar las demás atribuciones inherentes a su función que fueron asignadas a la figura de agente financiero,





PROTOCOLO


al momento de la emisión de la cédula hipotecaria, según los instrumentos públicos correspondientes; III.vij) A dar aviso al tenedor de la cédula del incumplimiento del deudor; III.viii) A constatar por cuenta de la parte emisora el seguro de terremoto y vida que señala, cuando corresponda, la escritura constitutiva de emisión de la cédula; III.viii) que señala, cuando corresponda, la escritura constitutiva de emisión de la cédula; III.viii) A pagar por cuenta de la parte emisora las primas de seguro o fianza de deuda, de vida y terremoto en forma anual anticipada, cuando corresponda, así como a realizar los pagos de impuestos, arbitros y demás tasas aplicables a la obligación administrada, siempre que el emisor haya efectuado los pagos de las cuotas a que se ha obligado, y si lo hiciera, sin que el deudor haya efectuado los pagos antes referidos, se le reintegrarán dichos pagos de la liquidación que el afianzador o asegurador realice del reclamo correspondiente; III.ia) A realizar las gestiones de cobro judicial y reclamo de la fianza o seguro de deuda, cuando le sea delegada esta función por el tenedor de la cédula mediante la entrega física de la misma; III.ia) A realizar en su calidad de agente financiero, las renegociaciones de la deuda, cuando corresponda, así como otorgar las ampliaciones o modificaciones a la o las escrituras constitutivas, así como suscribir las cartas de pago correspondientes, cuando se haya pagado la totalidad de la deuda; III.ia) A proporcionar al Propietario un informe mensual del estado de la cartera, que se encuentre siendo administrada bajo los conceptos y demás estipulaciones de este contrato y cumplir los informes específicos y periódicos que acuerda mutuamente; III.iaii) A notificar al emisor de la Cédula Hipotecaria, a su discreción o a solicitud del fideicomiso, el nombre del inversionista cedentario, cuando ello sea necesario según las circunstancias de la operación; III.iaiii) Queda especialmente pactado por las partes, y así lo acepta expresamente la entidad MULTICAJA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que el presente convenio de Agente Financiero encargado de servicio de deuda, lo ejecuta a partir de la presente fecha AD HONOREM, de esta suerte no cobrará cuota, comisión u honorario alguno al fideicomiso por los servicios que se



 Notario





PROTOCOLO


obliga a realizar aquí pactados, con excepción a lo previsto en el numeral IV) y V) siguientes que se detallan a continuación. **IV) DEL INTERES COMPLEMENTARIO:** Multicaja, Sociedad Anónima, en su calidad de Agente Financiero encargado del servicio de la deuda, según los contratos constitutivos de las cédulas, suscritos por cada emisor, aplica sobre las cuotas dejadas de pagar en la forma, modo y tiempo convenidos, un recargo de interés complementario el cual compartirá con el fideicomiso o inversionista a razón de una tasa igual a la tasa promedio ponderada de la totalidad de la cartera del fideicomiso, que se encuentre bajo la administración de Multicaja, Sociedad Anónima. La diferencia que resulte entre los cargos de interés complementario efectivamente cobrados y el cálculo que resulte con la tasa de interés promedio ponderada antes descrita, será exclusivamente propiedad de Multicaja, Sociedad Anónima. **V) DE LA FUNCION DE AGENTE FINANCIERO:** Multicaja, Sociedad Anónima queda facultada para que, en su calidad de Agente Financiero encargado del servicio de la deuda, participe hasta en un punto cinco (1.5) puntos porcentuales de la tasa de interés que devengan las cédulas administradas; y que dicho monto lo tome de los intereses percibidos de la cuota mensual que paga el emisor de la cédula hipotecaria, según los términos y estipulaciones de la escritura constitutiva de la cédula. La variabilidad de la tasa de interés será dispuesta exclusivamente por el COMITÉ TÉCNICO del Fideicomiso y notificada de forma inmediata a Multicaja a efecto de que haga efectiva la modificación de la cuota de cada emisor. **VI) DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL FIDEICOMISO:** El Fideicomiso se obliga ante Multicaja, Sociedad Anónima a lo siguiente: **VI.1)** El Fideicomiso tendrá derecho a supervisar las operaciones de Multicaja, que se refieren al manejo y administración de la cartera de su propiedad según los términos de este contrato. **VI.ii)** Asumir por su cuenta los riesgos en su calidad de inversionista, por cualquier incumplimiento del emisor de la cédula. **VI.iii)** A reintegrarle, por cuenta y cargo del





PROTOCOLO




patrimonio fideicometido del FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PARA LA VIVIENDA MULTICAJA, al Agente Financiero o Administrador Hipotecario, después de liquidados los reclamos correspondientes de la deuda ante el ente asegurador o afianzador de la obligación, todos los gastos que el Administrador Hipotecario halla incurrido por los reclamos o ejecuciones correspondientes de la deuda, así como, las primas de seguros o fianzas y los impuestos territoriales que ésta halla efectuado por cuenta del emisor. **CUARTA: RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Las partes contratantes convienen que todos los conflictos, que surjan del presente contrato, tanto durante su vigencia, como a la terminación del mismo, por cualquier causa, deberán ser resueltos a través del proceso de conciliación, transcurridos treinta días sin llegar a un acuerdo, la controversia será resuelta mediante arbitraje de derecho, de conformidad con el Reglamento de Arbitraje y Conciliación del Centro de Arbitraje y Conciliación, el cual las partes aceptan desde ya en forma irrevocable. Las partes autorizan para que el Centro de Arbitraje y Conciliación nombre al conciliador y para el caso de arbitraje, cada parte podrá consultar el registro de árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación y proponer un árbitro; Centro de Arbitraje y Conciliación, nombra al tercero que fungirá como presidente del Tribunal Arbitral. Adicionalmente, acuerdan los contratantes que el Centro de Arbitraje y Conciliación será la institución encargada de administrar los procedimientos de conformidad con su normativa. **DOMICILIO CONTRACTUAL:** Las partes señalan como domicilio especial para el cumplimiento de las obligaciones y derechos que del presente contrato se derivan, las siguientes: I) La entidad Multicaja, Sociedad Anónima, la Avenida Reforma, seis guión cero uno, zona diez, de esta ciudad, II) La entidad Fiduciaria Torre del País, Avenida la Reforma nueve guión treinta Zona nueve. Se establece expresamente, que la entidad MULTICAJA, SOCIEDAD ANÓNIMA, se encuentra obligada a notificar al Fiduciario ó Propietario en caso de


 Notario




PROTOCOLO

cambio de domicilio. Dicho aviso deberá hacerse por escrito y deberá constar sello de recepción con firma, del aviso. En todo caso, en cualquier notificación, en caso de que alguna de las partes se mudare de domicilio sin atender lo anteriormente previsto, podrá hacerse por medio de una publicación en el Diario Oficial, y la misma será totalmente válida y surtirá todos los efectos legales correspondientes. **QUINTA:** Las otorgantes manifiestan su plena conformidad con todas y cada una de las cláusulas y estipulaciones del presente contrato, y en la calidad con que comparecen, lo aceptan sin tener que añadir, suprimir o modificar, y leído íntegramente lo escrito por las otorgantes y bien impuestos de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales lo aceptan, ratifican y firman juntamente con el infrascripto Notario. DOY FE



Ante mí


ANEXO VIII

Escritura Constitutiva del Fideicomiso

PRIMERA

Escritura NÚMERO Cincuenta y uno (51) En la ciudad de Guatemala, el día veintiocho de febrero de dos mil dos. Ante mí GUSTAVO GIOVANNI MOLINA AYALA, Notario, comparecen:

Por una parte Héctor Humberto Quezada Castro de treinta y un años de edad, soltero, licenciado en Administración de Empresas, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno (A-1) y registro seiscientos noventa y un mil ochocientos dos (791,902), extendida por el Alcalde del Municipio de Guatemala, Departamento de Guatemala, quien comparece en su calidad de **Presidente y Representante Legal de la entidad mercantil Multicaja, Sociedad Anónima**, calidad que acredita con su nombramiento contenido en el acta notarial autorizada en esta ciudad el doce de julio de dos mil por el Notario David Louis Coffey Aparicio. Dicho nombramiento se encuentra inscrito en el Registro Mercantil General de la República, al número ciento sesenta y ocho mil trescientos dos, folio ciento ochenta y ocho, del libro noventa y cinco de Auxiliares de comercio. El Licenciado Héctor Humberto Quezada Castro, comparece y otorga debidamente facultado por el Órgano de Administración de la entidad que representa, lo cual acredita con la certificación del acta número otro ocho guión cero uno guión cero uno (08-01-01) correspondiente a la sesión celebrada por el Consejo de Administración o Asamblea de accionistas de Multicaja, Sociedad Anónima con fecha catorce de agosto de dos mil uno, la cual el Notario da fe de tener a la vista. Por la otra parte comparece la Licenciada Anadella Catalina Barrientos Pinada, de cincuenta y cinco años de edad, soltera, guatemalteca, Contadora Pública y Auditora de este domicilio, con cédula de vecindad número de orden A guión uno, y de registro número trescientos veintisiete mil cuatrocientos cincuenta y tres (327,453) extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala.

Original Firmado Original Firmado

Gustavo Barrios Flores Gustavo Barrios Flores
ABOGADO Y NOTARIO ABOGADO Y NOTARIO

SEGUNDA

PROTOCOLO

departamento de Guatemala, quien actúa en su calidad de Mandatario Especial con Representación de la entidad BANCO DEL CAFÉ, SOCIEDAD ANÓNIMA, (Entidad Privada de depósito y crédito). Calidad que acredita con el primer testimonio de la escritura pública número N° 634965, de fecha veintiocho de enero de dos mil autorizada por el Notario Gustavo Adolfo Barrios Flores inscrito en el Registro de Poderes del Archivo General de Protocolos al número seiscientos cinco mil doscientos noventa y nueve (605,299) con fecha veintiocho de enero de dos mil y en el Registro Mercantil General de la República al número veintisiete mil ochocientos treinta y tres (27833), folio seiscientos veintidós (621), del libro diecinueve (19) de Mandatos con fecha veintiocho de febrero de dos mil encontrándose especialmente facultado para el otorgamiento del presente contrato, de conformidad con el punto tercero (3°) del acta número dos guión dos mil dos (2-2002), de fecha veintinueve de enero de dos mil dos, emitida por el Comité Fiduciario de su representada; doy fe de haber tenido a la vista los documentos y disposiciones citados, de que las representaciones que se ejercitan son auténticamente amplias de conformidad con la ley y a mi juicio, para el otorgamiento del presente contrato, de que los otorgantes, no obstante ser personas de mi conocimiento, se identifican con las cédulas de vecindad anteriormente relacionadas; me aseguran ser de los datos de identificación personal consignados, hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y que por este acto celebran **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE CARÁCTER ABIERTO** denominado **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PARA LA VIVIENDA MULTICAJA**, de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA: DEFINICIONES.** Para una mejor comprensión, interpretación y cumplimiento del presente contrato, los otorgantes convienen en las definiciones siguientes: I) **Fideicomiso:** Contrato por medio del cual una persona natural o jurídica denominada fideicomitente transmite a otra persona jurídica denominada el Fiduciario, ciertos y determinados fondos y/o bienes, para que los administre e invierta en la forma que se le indica en el presente contrato de fideicomiso; II) **Denominación Del Fideicomiso:** El fideicomiso

Original Firmado Original Firmado

Gustavo Barrios Flores Gustavo Barrios Flores
ABOGADO Y NOTARIO ABOGADO Y NOTARIO

TERCERA

que se constituye por este acto, se denominará **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PARA LA VIVIENDA MULTICAJA**. III) **Fideicomitente Principal:** Persona jurídica que constituye el fideicomiso y aporta los bienes o derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines, transfiriendo su titularidad al fiduciario, y que en tal calidad comparecen en el presente contrato, siendo en el presente caso la entidad MULTICAJA, SOCIEDAD ANÓNIMA; IV) **Fideicomitente Adherente:** Persona Natural o Jurídica, Nacional o Extranjera que con la anuencia del Fideicomitente Principal y de la entidad fiduciaria, decide invertir en el Fideicomiso para aumentar el monto del patrimonio fideicometido, aportando recursos en efectivo o Cédulas Hipotecarias para el cumplimiento de los fines del mismo, transfiriendo su titularidad al fiduciario por medio de un contrato de adhesión; V) **Fiduciario:** Persona jurídica que tiene la titularidad de los bienes o derechos fideicometidos y que se encarga de la realización de los fines del fideicomiso, en este caso es la entidad jurídica BANCO DEL CAFÉ, SOCIEDAD ANÓNIMA (Entidad Privada de depósito y crédito), que en adelante se denominará ampliamente como "El Fiduciario"; VI) **Fideicomisario o Beneficiario:** a) **MULTICAJA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, b) Todas aquellas personas naturales o jurídicas que se adhieren al Fideicomiso como Fideicomitentes Adherentes, c) los titulares de certificados fiduciarios emitidos dentro del presente fideicomiso; VII) **Patrimonio Fideicometido:** Consiste en la totalidad de los bienes que se entregan al fiduciario, para el debido cumplimiento de los fines del fideicomiso, tales como: a) Cédulas hipotecarias aseguradas, b) Títulos valor que representen cédulas hipotecarias aseguradas, c) Fondos en efectivo, y d) Cualquier otro título valor que acepte el comité técnico del fideicomiso, previa calificación del mismo; VIII) **Comité Técnico:** Cuerpo colegiado encargado de dictar las políticas sobre la administración e inversión de los bienes del fideicomiso; IX) **Administrador De Cartera Cediularia:** Persona jurídica encargada de la administración y cobro de la cartera cediularia que se aporta al fideicomiso o se compra por medio del fiduciario; de conformidad con el contrato de administración que se suscriba; X)

PROTOCOLO

Cédula Hipotecaria: Título de crédito que representa todo o una parte de un crédito garantizado con un derecho real hipotecario, debidamente asegurado; XI) **Cedulización:** Proceso por medio del cual se emiten cédulas hipotecarias de créditos previamente seleccionados y asegurados a través del seguro que otorga el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas - FHA- o compañías aseguradoras privadas supervisadas por la Superintendencia de Bancos o por fianza de deuda que otorgan compañías afianzadoras privadas, supervisadas por la Superintendencia de Bancos; XII) **Bienes y Patrimonio Fideicometido base de la Emisión de Certificados Fiduciarios:** Cédulas Hipotecarias o títulos representativos de las mismas, así como otros títulos valor que sean propiedad del fideicomiso y sobre los cuales se emite una serie determinada de Certificados Fiduciarios; XIII) **Titularización del Patrimonio Fideicometido:** Es el procedimiento en virtud del cual, de acuerdo con determinados valores elegibles propiedad del fideicomiso, el Fiduciario a solicitud del fideicomitente y con la previa aprobación del Comité Técnico del fideicomiso, emite Certificados Fiduciarios, de conformidad con este instrumento; XIV) **Certificados Fiduciarios:** Títulos de Crédito emitidos al portador, que conceden derechos a una parte alícuota del derecho de propiedad sobre los bienes del fideicomiso y/o sus productos, sujeto a las condiciones, limitaciones y prohibiciones establecidas en este contrato y en el reglamento donde se regula su emisión; XV) **Manual Operativo:** El conjunto de normas e instrucciones que elaborará el Comité Técnico, el cual será aprobado por el Fiduciario y donde se contemplan todos los requisitos de adhesión, operación y responsabilidades del fideicomiso y del fiduciario; XVI) **Valores Elegibles:** Son las Cédulas Hipotecarias Aseguradas, que estén comprendidas dentro de los casos previstos en el artículo treinta (30) de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto número ciento veinte guión noventa y seis (120-96) del Congreso de la República, reformado por el artículo ocho (8), del Decreto número setenta y cuatro guión noventa y siete (74-97) del Congreso de la República, y cualquier otro título valor aprobado por el Comité Técnico; XVII) **Titulares De Los Certificados Fiduciarios:** Son las

Original Firmado Original Firmado

Gustavo Barrios Flores Gustavo Barrios Flores
ABOGADO Y NOTARIO ABOGADO Y NOTARIO

1974
REPUBLICA DOMINICANA
EN LA CUAL SE REGISTRA EL PATRIMONIO DE LOS DEUDORES EXTRANJEROS

personas naturales o jurídicas tenedoras de los certificados fiduciarios. **VIII) Moneda Extranjera:** Cualquier moneda de curso legal en un país del extranjero, por la que se pueda establecer obligaciones y derechos, conforme las leyes del país, o por las que se pueda pactar una referencia para el pago de las obligaciones de conformidad con lo que en esta escritura pública se indica. **SEGUNDA. FINES DEL PRESENTE FIDEICOMISO:** El presente fideicomiso se constituye con la finalidad de: a) Servir de instrumento financiero para hacer líquida la cartera de cédulas hipotecarias fideicometadas con el fin de otorgar financiamiento de largo plazo a los nuevos compradores de viviendas; b) El de organizar un patrimonio, el que estará constituido por los valores elegibles, transmitidos por los fideicomitantes; c) El de emitir Certificados Fiduciarios, tomando como base parte o todos los valores elegibles y según los términos y condiciones establecidos en este contrato y en el reglamento donde se regule su emisión. **TERCERA. PLAZO:** El presente fideicomiso tendrá un plazo de **VEINTICINCO AÑOS (25)**, contados a partir de la fecha de la presente Escritura Pública, pudiéndose renovar a voluntad de las partes contratantes. Dicho plazo será irrevocable, a menos que exista causa valedera y justificativa que haga imposible el cumplimiento de los fines o que alguna de las partes no cumpla con lo pactado dentro del presente Instrumento Público. El fiduciario podrá evaluar con base a los resultados del negocio que involucra el presente fideicomiso la posibilidad de renunciar al cargo. **CUARTA. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETADO.** El patrimonio fideicometado inicialmente se constituye por los bienes que en esta cláusula se establecen. Dicho patrimonio se conforma por la aportación de: a) Las cédulas hipotecarias debidamente aseguradas y administradas por Multicaja, Sociedad Anónima siguientes: a.a) cédula número cero cero seis (006), serie Número MCFU cero cero uno diagonal LIA cero cero uno (MCFU001/LIA001), cuyo saldo actual, según declaración bajo juramento que hace el fideicomitente principal, advertido por el infrascrito Notario de las penas relativas al perjuicio, y de conformidad con certificación contable, la cual el infrascrito Notario tiene a la vista, emitida con fecha treinta y uno de enero de dos mil dos, por la

CUARTA -109-

REPUBLICA DE DOMINICANA
ABOGADO Y NOTARIO

PROTOCOLO

REGISTRO
Nº 634967
 QUINQUENIO
 DE 1.998 A 2.002

contadora general de Multicaja, Sociedad Anónima, señora Fátima Lisette Dorantes Marroquín, registrada en la Dirección General de Rentas Internas bajo el número cincuenta y dos mil quinientos veintitrés, ascendiendo a ciento cincuenta y seis mil quinientos veinte quetzales con veinticinco centavos (Q.168.620.25) a.b) cédula número cero cero sesenta y nueve (69), serie número MCFU cero cero uno diagonal PN cero cero uno (MCFU001/PN001), cuyo saldo actual, según declaración bajo juramento que hace el fideicomitente principal, advertido por el infrascrito Notario de las penas relativas al perjuicio, y de conformidad con certificación contable, la cual el infrascrito Notario tiene a la vista, emitida con fecha treinta y uno de enero de dos mil dos, por la contadora general de Multicaja, Sociedad Anónima, señora Fátima Lisette Dorantes Marroquín, registrada en la Dirección General de Rentas Internas bajo el número cincuenta y dos mil quinientos veintitrés, ascendiendo a diez mil sesientos cuarenta y dos quetzales con ochenta y nueve centavos (Q.10.842.89); a.c) cédula número noventa y uno (91), serie número MCFU cero cero uno diagonal PN cero cero uno (MCFU001/PN001), cuyo saldo actual, según declaración bajo juramento que hace el fideicomitente principal, advertido por el infrascrito Notario de las penas relativas al perjuicio, y de conformidad con certificación contable, la cual el infrascrito Notario tiene a la vista, emitida con fecha treinta y uno de enero de dos mil dos, por la contadora general de Multicaja, Sociedad Anónima, señora Fátima Lisette Dorantes Marroquín, registrada en la Dirección General de Rentas Internas bajo el número cincuenta y dos mil quinientos veintitrés, ascendiendo a diecinueve mil un quetzales con ochenta y dos centavos (Q.19.001.82); a.d) cédula número ciento ochenta (108), serie número MCFU cero cero uno diagonal PN cero cero uno (MCFU001/PN001), cuyo saldo actual, según declaración bajo juramento que hace el fideicomitente principal, advertido por el infrascrito Notario de las penas relativas al perjuicio, y de conformidad con certificación contable, la cual el infrascrito Notario tiene a la vista, emitida con fecha treinta y uno de enero de dos mil dos, por la contadora general de Multicaja, Sociedad Anónima, señora Fátima Lisette Dorantes Marroquín, registrada en la Dirección General de

Original Firmado Original Firmado
 Gustavo Barrios Flores ABOGADO Y NOTARIO Gustavo Barrios Flores ABOGADO Y NOTARIO

1974
REPUBLICA DOMINICANA
EN LA CUAL SE REGISTRA EL PATRIMONIO DE LOS DEUDORES EXTRANJEROS

Rentas Internas bajo el número cincuenta y dos mil quinientos veintitrés, ascendiendo a ciento veintiocho mil setecientos sesenta y dos quetzales con setenta y un centavos (Q.128.762.71); a.a) cédula número setenta y cuatro (74), serie número MCFU cero cero uno diagonal PN cero cero uno (MCFU001/PN001), cuyo saldo actual, según declaración bajo juramento que hace el fideicomitente principal, advertido por el infrascrito Notario de las penas relativas al perjuicio, y de conformidad con certificación contable, la cual el infrascrito Notario tiene a la vista, emitida con fecha treinta y uno de enero de dos mil dos, por la contadora general de Multicaja, Sociedad Anónima, señora Fátima Lisette Dorantes Marroquín, registrada en la Dirección General de Rentas Internas bajo el número cincuenta y dos mil quinientos veintitrés, ascendiendo a treinta y nueve mil cuatrocientos sesenta y cinco quetzales con sesenta y cuatro centavos (Q.34.526.64) a.f) cédula número doscientos cincuenta y cinco (255), serie número MCFU cero cero uno diagonal PN cero cero uno (MCFU001/PN001), cuyo saldo actual, según declaración bajo juramento que hace el fideicomitente principal, advertido por el infrascrito Notario de las penas relativas al perjuicio, y de conformidad con certificación contable, la cual el infrascrito Notario tiene a la vista, emitida con fecha treinta y uno de enero de dos mil dos, por la contadora general de Multicaja, Sociedad Anónima, señora Fátima Lisette Dorantes Marroquín, registrada en la Dirección General de Rentas Internas bajo el número cincuenta y dos mil quinientos veintitrés, ascendiendo a ciento diecisiete mil setecientos cuarenta y siete quetzales (Q.117.747.00); a.g) cédula número trece (13), serie número MCFU cero cero uno diagonal LIA cero cero uno (MCFU001/LIA001), cuyo saldo actual, según declaración bajo juramento que hace el fideicomitente principal, advertido por el infrascrito Notario de las penas relativas al perjuicio, y de conformidad con certificación contable, la cual el infrascrito Notario tiene a la vista, emitida con fecha treinta y uno de enero de dos mil dos, por la contadora general de Multicaja, Sociedad Anónima, señora Fátima Lisette Dorantes Marroquín, registrada en la Dirección General de Rentas Internas bajo el número cincuenta y dos mil quinientos veintitrés, ascendiendo a ciento veintiseis mil trescientos

QUINTA -108-

REPUBLICA DE DOMINICANA
ABOGADO Y NOTARIO

PROTOCOLO

REGISTRO
Nº 634968
 QUINQUENIO
 DE 1.998 A 2.002

sesenta y cuatro quetzales con sesenta y seis centavos (Q.127.364.66); a.h) cédula número quince (15), serie número MCFU cero cero uno diagonal LIA cero cero uno (MCFU001/LIA001), cuyo saldo actual, según declaración bajo juramento que hace el fideicomitente principal, advertido por el infrascrito Notario de las penas relativas al perjuicio, y de conformidad con certificación contable, la cual el infrascrito Notario tiene a la vista, emitida con fecha treinta y uno de enero de dos mil dos, por la contadora general de Multicaja, Sociedad Anónima, señora Fátima Lisette Dorantes Marroquín, registrada en la Dirección General de Rentas Internas bajo el número cincuenta y dos mil quinientos veintitrés, ascendiendo a ciento cuarenta y cinco mil ciento treinta y nueve quetzales (Q.145.139.40); a.i) cédula número diecinueve (19), serie número MCFU cero cero uno diagonal LIA cero cero uno (MCFU001/LIA001), cuyo saldo actual, según declaración bajo juramento que hace el fideicomitente principal, advertido por el infrascrito Notario de las penas relativas al perjuicio, y de conformidad con certificación contable, la cual el infrascrito Notario tiene a la vista, emitida con fecha treinta y uno de enero de dos mil dos, por la contadora general de Multicaja, Sociedad Anónima, señora Fátima Lisette Dorantes Marroquín, registrada en la Dirección General de Rentas Internas bajo el número cincuenta y dos mil quinientos veintitrés, ascendiendo a ciento cuarenta y ocho mil setecientos sesenta quetzales con setenta y un centavos (Q.148.760.71); a.j) cédula número veinte (20), serie número MCFU cero cero uno diagonal LIA cero cero uno (MCFU001/LIA001), cuyo saldo actual, según declaración bajo juramento que hace el fideicomitente principal, advertido por el infrascrito Notario de las penas relativas al perjuicio, y de conformidad con certificación contable, la cual el infrascrito Notario tiene a la vista, emitida con fecha treinta y uno de enero de dos mil dos, por la contadora general de Multicaja, Sociedad Anónima, señora Fátima Lisette Dorantes Marroquín, registrada en la Dirección General de Rentas Internas bajo el número cincuenta y dos mil quinientos veintitrés, ascendiendo a ciento sesenta y tres mil setecientos cincuenta y cinco quetzales con sesenta y nueve centavos (Q.163.765.79). Dichas cédulas hipotecarias emitidas corresponden a

Original Firmado Original Firmado
 Gustavo Barrios Flores ABOGADO Y NOTARIO Gustavo Barrios Flores ABOGADO Y NOTARIO

1924 PRIMERA HOJA EXTRAIDA DE LA FOLIA ORIGINAL DEL LIBRO DE REGISTRO DE GARANTIAS EN AGUASCALIENTES

una parte de la cartera de cédulas hipotecarias propiedad de Muticaja, Sociedad Anónima, vigentes al día de hoy. Más un aporte en efectivo de cuarenta y seis mil quinientos quetzales (Q46,500.00) los cuales declara el representante legal del fiduciario que los recibe por este acto y lo cual constituye el aporte inicial del patrimonio fideicomiso, por lo que éste se estima en un valor de UN MILLON NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTIUN QUETZALES CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS (Q1,068,721.87), estimación que se hace para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo seiscientos setenta y uno (771) del Código de Comercio. b) Las cédulas hipotecarias garantizadas, debidamente aseguradas, las cuales serán aportadas con posterioridad a la creación de este Fideicomiso por los Fideicomitentes. c) Los fondos y recursos obtenidos de la colocación y venta, en el mercado local e internacional, de los certificados fiduciarios. d) Los títulos valor aprobados por el Comité Técnico y adquiridos por el fideicomiso. **QUINTA. DE LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO.** El presente fideicomiso será administrado por el fiduciario de conformidad con las estipulaciones contenidas en la presente escritura pública y con las indicaciones e instrucciones que, para el efecto, le dicte el Comité Técnico del Fideicomiso el cual se constituye por este acto como un cuerpo colegiado que actuará como órgano de decisión y asesor del fiduciario en materia administrativa, financiera y de inversión. El Comité Técnico del Fideicomiso, estará conformado por dos representantes de la entidad Muticaja, Sociedad Anónima inicialmente, en tanto existan Fideicomitentes Adherentes, uno de los cuales representará los intereses del Fideicomitente Principal, Muticaja, Sociedad Anónima, y el otro los intereses de los Fideicomitentes Adherentes. Este último será electo anualmente por los Fideicomitentes Adherentes; y un representante del Fiduciario. Inmediatamente de constituido este Fideicomiso se reunirán a iniciativa del fiduciario todos los miembros titulares con sus respectivos suplentes que ellos mismos designarán en la primera sesión que celebren. El Comité Técnico del Fideicomiso, podrá asesorarse por expertos en aspectos financieros y legales, quienes participarán en el Comité Técnico con voz, pero sin voto.

1924 PRIMERA HOJA EXTRAIDA DE LA FOLIA ORIGINAL DEL LIBRO DE REGISTRO DE GARANTIAS EN AGUASCALIENTES

SEXTA

GUSTAVO GUERRA Meléndez Aguilá
ABOGADO Y NOTARIO

PROTOCOLO

REGISTRO Nº 634969 QUINTIENQUIMO DE 1.996 A 2.002

Dichos asesores podrán ser personas individuales o jurídicas y serán contratados bajo concepto de servicios profesionales por el Fiduciario con aprobación del Comité Técnico. Los representantes del Comité Técnico actuarán ad honorem, no así los asesores contratados por el Fiduciario, quienes devengarán honorarios los cuales se pactarán en el momento de su contratación; dichos honorarios los pagará el fiduciario con cargo a la cuenta del patrimonio fideicomiso. Todos los miembros fungirán colegiadamente, constituyendo quórum con la presencia total de ellos y entre los cuales deberá estar presente el representante del fiduciario y las decisiones los tomarán por unanimidad de los presentes. Si habiendo concurrido todos, uno de los miembros del Comité se retirara de la reunión, se desintegrará el quórum. Queda especialmente pactado que el representante que nombre el banco fiduciario, será quien fungirá como Presidente del Comité Técnico. El Comité se reunirá cuantas veces lo estime necesario, a solicitud de cualquiera de los miembros. Dichas convocatorias se notificarán al fiduciario, quien se encargará de citar por escrito a todos los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso por lo menos dos días hábiles antes de la celebración de la sesión. El Comité llevará un libro de actas, en el que se asentarán por orden numérico y cronológico, todas las recomendaciones, decisiones y resoluciones que se adopten. Entre otras el Comité Técnico tendrá las siguientes funciones: a) Revisar la calidad de los seguros o fianzas emitidos para asegurar las Cédulas Hipotecarias que comprará el Fideicomiso; b) Decidir sobre las características de las oferentes y emisiones de títulos que genere el fideicomiso, como lo sería: b.1) El número y tipo de series de las emisiones; b.2) Plazos y tasas de rendimiento de los instrumentos a colocarse; b.3) Denominación de los instrumentos; y c) Forma de amortización y redención de los mismos.

SEXTA. FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO. Para el adecuado logro de sus fines, Fideicomitente y Fiduciario establecen la forma en la cual deberá funcionar y operar el presente fideicomiso: I) Selección. Seleccionar adecuadamente las cédulas hipotecarias y los títulos valor que sean susceptibles de ser aportados al fideicomiso; II) Aseguramiento. Todas las

Original Firmado
GUSTAVO GUERRA Meléndez Aguilá
ABOGADO Y NOTARIO

1924 PRIMERA HOJA EXTRAIDA DE LA FOLIA ORIGINAL DEL LIBRO DE REGISTRO DE GARANTIAS EN AGUASCALIENTES

cédulas hipotecarias tendrán que asegurarse o fianzarse con seguros o fianzas que se podrán obtener a través del seguro que otorga el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -IFA, o a través de compañías afianzadoras y aseguradoras privadas debidamente autorizadas, y supervisadas por la Superintendencia de Bancos; III) Regla de Emisión. La regla de emisión será de un cien por cien (100%) de la cartera de cédulas hipotecarias u otros títulos valor a un ochenta y cinco por ciento (85%) por emisión de certificados fiduciarios. Esta regla será revisada por el Comité Técnico de acuerdo al cumplimiento de la cartera cedularia, regla que deberá mantenerse en todas las emisiones, pudiendo variar cuando el Comité Técnico del Fideicomiso lo decida de conformidad con el estudio del comportamiento de la cartera cedularia; IV) Reserva de Liquidez. Derivado de la aplicación de la regla de inversión, quedará incalculable dentro de la cartera del Fideicomiso un quince por ciento (15%) sobre el porcentaje de cédulas hipotecarias fideicomitidas, que servirán para formar una reserva de liquidez a fin de contar con recursos necesarios para el pago puntual de los rendimientos pactados de los certificados fiduciarios; V) Venta de Instrumentos en el Mercado. La colocación de los certificados fiduciarios en el mercado será responsabilidad de los fideicomitentes, el cual podrá contratar los servicios de las casas de bolsa autorizadas a operar en el país. Los gastos de colocación y mercadeo de los títulos serán con cargo al patrimonio fideicomiso; VI) Ingreso de recursos al Fideicomiso. El ingreso de recursos al Fideicomiso obtenidos por la colocación y venta de certificados fiduciarios a terceros, servirán para comprar nuevas Cédulas Hipotecarias, las cuales pasarán a ser parte de los bienes del Fideicomiso; VII) Preparación de nuevas emisiones de certificados fiduciarios. Con la nueva capitalización del Fideicomiso, el Comité Técnico del Fideicomiso deberá establecer las condiciones de emisión de los nuevos instrumentos a ser colocados en el mercado, manteniendo la regla de emisión establecida; VIII) Repetición del proceso. El proceso se repetirá tantas veces como sea posible, para dar cumplimiento a los fines del Fideicomiso.

SEPTIMA. DEL FIDUCIARIO. a) Obligaciones del Fiduciario. a.1) Ejecutar el Fideicomiso de

1924 PRIMERA HOJA EXTRAIDA DE LA FOLIA ORIGINAL DEL LIBRO DE REGISTRO DE GARANTIAS EN AGUASCALIENTES

SEPTIMA

GUSTAVO GUERRA Meléndez Aguilá
ABOGADO Y NOTARIO

PROTOCOLO

REGISTRO Nº 634970 QUINTIENQUIMO DE 1.996 A 2.002

acuerdo a sus objetivos, constancia; a.2) Desempeñar el cargo con la diligencia debida y únicamente podrá renunciarlo cuando existan causas justas y válidas que hagan imposible el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o que alguna de las partes incumplan con lo pactado dentro de la presente Escritura Pública, lo cual deberá ser notificado con treinta (30) días de anticipación para los efectos pertinentes; a.3) Recibir y disponer de los bienes objeto del patrimonio fideicomiso en los términos de este contrato; a.4) Llevar cuenta detallada de su gestión, en forma separada de sus demás operaciones; a.5) Ejercer la titularidad de los bienes que hayan sido aportados al Fideicomiso; a.6) Participar activamente en el Comité Técnico del Fideicomiso, ejecutando cuando correspondiera, las resoluciones que se adopten; a.7) Informar con periodicidad que se determine en el seno del Comité Técnico, y a quienes este último señale, los resultados de su gestión, así como cualesquiera otra información que le sea requerida por los fideicomitentes del contrato; a.8) Defender el patrimonio fideicomiso, reportando en su caso las acciones que sean procedentes para tal fin, situación en la que los gastos, costas y honorarios que se ocasionen correrán por cuenta y a cargo del patrimonio fideicomiso. La principal obligación del fiduciario será conservar la propiedad de los bienes transmitidos en fideicomiso y aplicarla a los fines del mismo; a.9) Pagar los impuestos que correspondan a los bienes fideicomitados con cargo al patrimonio fideicomiso; a.10) Aprobar el manual operativo que elabore el Comité Técnico del Fideicomiso; a.11) El fiduciario velará por el cumplimiento de las cláusulas del presente Contrato, y en ningún caso, las operaciones que se efectúen con los recursos del fideicomiso, acarrearán obligación o responsabilidad financiera al fiduciario frente a los Fideicomitentes y, por consiguiente, cualquier pérdida que pudiera producirse como resultado de las operaciones, no dará derecho a los Fideicomitentes para reclamar indemnización al fiduciario; a.12) Inscribir en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, la emisión de certificados fiduciarios, ya que creará oferta pública, en el entendido que la emisión y negociación de dichos certificados está sujeta únicamente a los requisitos que

Original Firmado
GUSTAVO GUERRA Meléndez Aguilá
ABOGADO Y NOTARIO

PROTÓCOLO
1944
PRIMERA VISTA PREVIA DEL
EN EL TÍTULO NACIONAL DE
GRABADOS EN ABRIL

La Ley del Mercado de Valores y Mercancías establece, así como ayudar a la gestión de
 calificación como título de primer orden, de los certificados fiduciarios que se emitan, a.13) Emitir
 los certificados fiduciarios, a.14) Recibir y custodiar las cédulas hipotecarias aseguradas, a.15)
 Adquirir nuevas cédulas hipotecarias aseguradas con cargo a los bienes del fideicomiso, a.16)
 Aprobar el texto y características de los certificados fiduciarios, previo a su emisión, a.17)
 Responsabilidad de Fiduciario: El Fiduciario no asumirá responsabilidad alguna por el
 incumplimiento de pago de los deudores hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de
 cualquier cantidad que los mismos pudieran adeudar. Tampoco asumirá responsabilidad en
 garantía directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni
 incurrirá en pacto de recompra de los certificados fiduciarios emitidos, a.18) Las demás
 responsabilidades y funciones que por su propia naturaleza le correspondan y que se deriven del
 presente contrato y de la ley, b) **Derechos del Fiduciario**, El Fiduciario tendrá, en su carácter de
 tal, los siguientes derechos: b.1) Cobrar los honorarios o comisiones que se pacten en el
 presente contrato, por el manejo del Fideicomiso en un todo acorde con las finalidades para las
 que fue constituido, b.2) A ser reembolsado de todos los gastos que ocasione el Fideicomiso, el
 presente contrato y sus modificaciones, si las hubiere, así como los gastos de devolución de los
 bienes fideicomisados, b.3) Otorgar bajo su responsabilidad y conforme lo apruebe el Comité
 Técnico del Fideicomiso, los mandatos especiales que sean necesarios para el buen
 funcionamiento del Fideicomiso, sin perjuicio de que los gastos derivados del ejercicio de dichos
 mandatos, corran a cuenta del patrimonio fideicomisado, b.4) Ejecutar las erogaciones que se
 requieran para el cumplimiento del fideicomiso, b.6) Cualquier otro que provenga de su calidad
 de Fiduciario o que determine la ley, b.8) El fiduciario de manera irrevocable podrá negarse a
 efectuar cualquier operación de inversión que no observe las indicaciones a que se refiere a
 Reglamento Para Prevenir y Detectar el Lavado de Activos, contenido en el anexo a la
 Resolución de la Junta Monetaria JM guión ciento noventa y uno guión dos mil uno (JM-191-

REPÚBLICA DE GUATEMALA
GOBIERNO GUATEMALTECO
ABOGADO Y NOTARIO
OCTAVA
PROTÓCOLO

REGISTRO
 Nº 634971
 QUINQUENIO
 DE 1.998 A 2.002

2.001) publicado por la Superintendencia de Bancos, el día treinta (30) de abril de dos mil uno
 (2.001) **OCTAVA: DE LOS FIDEICOMISANTES. a) Obligaciones de los Fideicomisantes; a.1)**
 Transmitir el fiduciario en forma irrevocable por el plazo del Fideicomiso, los bienes que se
 aportan al mismo, libres de todo gravamen, anotación o limitación que pudiere afectar los
 derechos de los fideicomisarios; a.2) Cooperar con el fiduciario en la defensa del patrimonio
 fideicomisado; a.3) Otorgar a favor del Fiduciario, el finquillo que corresponda a la terminación del
 Fideicomiso, por cualquiera de las causas de finalización determinadas por la ley o en este
 contrato; y a.4) Las demás que provengan de este contrato y la ley b) **Derechos de los**
 Fideicomisantes. Se establecen como derechos de los Fideicomisantes, b.1) Tener acceso en
 cualquier tiempo, a la información contable y financiera sobre el Fideicomiso, así como revisar
 la contabilidad y el cumplimiento de las normas contractuales del Fideicomiso, lo que podrá
 hacerse por medio de su representante o por medio de Contadores o Auditores que autorice en
 debida forma y costo del Fideicomiso, b.2) A obtener del Fiduciario, los informes rutinarios que
 por el presente contrato debe recibir por parte de aquel; b.3) Los demás que establece este
 instrumento y la ley; b.4) Obtener la devolución del patrimonio fideicomisado en el caso de
 liquidación anticipada del Fideicomiso, conforme lo que en este contrato se establece, b.5) Los
 Fideicomisantes tendrán derecho a que se les otorguen los fondos o recursos obtenidos de la
 colocación de los certificados fiduciarios respaldados por el patrimonio fideicomisado en la
 proporción de sus aportaciones, mediante la venta de nuevos valores elegibles al fideicomiso.
NOVENA: DEL FIDEICOMISARIO. a) Derechos del Fideicomisario, El fideicomisario tendrá
 los siguientes derechos, a.1) Revisar las cuentas del Fideicomiso, por sí o por medio de
 contadores o auditores debidamente facultados, pudiendo obtener del fiduciario toda la
 información contable y financiera relacionada con el Fideicomiso, a costa de quien la pida; a.2)
 Exigir al fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones como tal; a.3) Otorgar, a costa de quien
 los pida, los informes que el Fiduciario esté obligado a proporcionar de acuerdo a este contrato;

Original Firmado
 Original Firmado
 Gustavo Barrios Flores
 ABOGADO Y NOTARIO

PROTÓCOLO
1944
PRIMERA VISTA PREVIA DEL
EN EL TÍTULO NACIONAL DE
GRABADOS EN ABRIL

a.4) También tendrá el Fideicomisario, los derechos que establece el artículo sesenta y siete
 y ocho del Código de Comercio **DÉCIMA: HONORARIOS DEL FIDUCIARIO**, El Fiduciario
 recibirá para cubrir los gastos el porcentaje sobre la inversión que se señale a continuación, la
 cantidad de cinco mil (Q5,000.00) quetzales mensuales durante los primeros seis meses
 contados a partir de la firma del presente contrato y del séptimo mes en adelante cero punto
 cinco por ciento (0.5%) anual de la emisión de cédulas o la cantidad de Siete mil quetzales
 (Q7,000.00) mensuales, siempre lo que sea mayor. Dichos honorarios se revisarán cada seis (6)
 meses, a través de un simple cruce de cartas con el visto bueno de ambas partes. Queda
 entendido que cualquier impuesto, tributo, tasa o contribución especial que recaiga sobre el
 patrimonio fideicomisado, sobre el presente contrato de Fideicomiso, productos o frutos del
 patrimonio fideicomisado y cualquier adjudicación que se haga a favor del Fideicomisario o de
 cualquier otra persona son a cargo del patrimonio fideicomisado. Si el Fideicomiso se reduce o
 termina antes del tiempo establecido en el plazo, los honorarios del fiduciario serán solo
 proporcionales al tiempo de vigencia del mismo. **DÉCIMA PRIMERA: EMISIÓN Y**
TRANSFERENCIA DE LOS CERTIFICADOS FIDUCIARIOS: El Fiduciario emitirá los
 certificados fiduciarios, debiendo aprobar previamente el texto de los mismos, con la
 recomendación del Comité Técnico del Fideicomiso, los cuales serán emitidos al portador,
 reconociéndose como propietario el tenedor de los mismos. La transferencia de los certificados
 fiduciarios se hará por medio del intercanbio físico de los títulos. **DÉCIMA SEGUNDA:**
CONVERSIÓN DE LA MONEDA: Los fondos provenientes de la colocación de los certificados
 fiduciarios generados de los valores elegibles en quetzales, serán colocados en el mercado,
 nacional o extranjero, en Cuetzales, moneda de la República de Guatemala. Los fondos
 provenientes de la colocación de los certificados fiduciarios generados de los valores elegibles
 en monedas extranjeras, serán colocados en el mercado, nacional o extranjero, en dólares de los
 Estados Unidos de Norte América. En caso de recibir moneda extranjera y se expresa la

REPÚBLICA DE GUATEMALA
GOBIERNO GUATEMALTECO
ABOGADO Y NOTARIO
NOVENA
PROTÓCOLO

REGISTRO
 Nº 634972
 QUINQUENIO
 DE 1.998 A 2.002

voluntad de colocación en moneda extranjera, se facultará al fiduciario para que proceda a la
 convertibilidad de la moneda que corresponda. Todos los costos y gastos que se deriven de
 dicha conversión y de la transferencia de tales recursos, deberán ser cubiertos con el patrimonio
 fideicomisado. **DÉCIMA TERCERA: REGISTROS Y EJERCICIO CONTABLE**, Las cuentas y
 registros contables del Fideicomiso serán llevados por el fiduciario en forma separada de sus
 propias operaciones contables, de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente
 aceptados. El ejercicio contable del presente Fideicomiso, se ajustará a periodos anuales
 computados de enero a diciembre, debiéndose ajustar el primer ejercicio fiscal y contable de la
 fecha de suscripción del contrato del Fideicomiso hasta el treinta y uno de diciembre del oca mil
 dos. **DÉCIMA CUARTA: TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO**, Convienen las partes que el
 Fideicomiso deberá darse por terminado por cualesquiera de las causas siguientes: a) Por
 vencimiento del plazo fijado si no se promozgara; b) Por convertir a los intereses de las partes
 contratantes; c) Por liquidación forzosa de la institución fiduciaria, si fuere imposible sustituirla; d)
 Por hacerse imposible la realización de los fines del Fideicomiso; e) Por sentencia judicial; y f)
 Queda especialmente pactado, y así lo aceptan expresamente los comparecientes, que el
 fiduciario y el fideicomisante fundador, podrán dar por terminado el fideicomiso y liquidar en forma
 unilateral el mismo, en los casos establecidos en la presente cláusula sin necesidad de acudir
 para ello al órgano jurisdiccional o al procedimiento ordinario previsto en el presente instrumento
 público. **DÉCIMA QUINTA: DEVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMISADO**, El superávit
 generado por los ingresos de la cartera de Múltiples, Sociedad Anónima y la de los
 Fideicomisantes Adherentes deberá ser liquidado en forma mensual a esta entidad y a los
 Fideicomisantes Adherentes, en la proporción de sus aportaciones, después de cubrir los
 compromisos del mes correspondiente, que tenga el Fideicomiso con terceros y con el
 Fiduciario. Al producirse cualesquiera de las causas de terminación del Fideicomiso, salvo la
 que dé lugar a una sustitución del Fiduciario, éste deberá proceder a la devolución del patrimonio

Original Firmado
 Original Firmado
 Gustavo Barrios Flores
 ABOGADO Y NOTARIO

1941
PRIMERA LEY DE LEY EN PROMOCIÓN
EN EL TALLER NACIONAL DE
BRABADOS EN ABBDO

74. fideicomiso de la manera siguiente: a) La devolución deberá hacerse a los Fideicomitentes,
75. previo cumplimiento de las obligaciones financieras contraídas por el fiduciario con cargo a los
76. bienes del fideicomiso, de todo aquel título que se encuentre en circulación, debiéndose
77. recomprar los títulos emitidos y vendidos por el fideicomiso. b) Para el efecto de la devolución,
78. previamente deberá proceder a la liquidación y rendición de cuentas del Fideicomiso lo cual se
79. hará extrajudicialmente. La liquidación y rendición de cuentas deberá hacerse dentro de los seis
80. meses siguientes a la fecha en que se haya dado por terminado el Fideicomiso. c) La devolución
81. se hará constar en escritura pública una vez cumplido el requisito establecido en el inciso que
82. antecede. **DÉCIMA SEXTA: LIQUIDACIÓN.** El Comité Técnico del Fideicomiso, será la instancia
83. liquidadora del Fideicomiso en caso de que éste termine por cualquiera de las causas
84. estipuladas en este contrato. La liquidación la efectuará El Comité Técnico, salvo caso fortuito o
85. de fuerza mayor, según las siguientes reglas: a) La liquidación del Fideicomiso se efectuará
86. por El Comité Técnico con la mayor brevedad sin exceder en ningún caso de un plazo seis (6)
87. meses contados desde la fecha en que se sujeta la causa de la extinción; b) En todo caso, en
88. lo que se refiere a la liquidación, El Comité Técnico regirá sus actos por las disposiciones que se
89. establecen en la presente cláusula y supletoriamente por lo que contiene el Código de Comercio
90. de Guatemala en lo relativo a la liquidación de sociedades; c) En cualquiera de los casos o
91. situaciones no previstas en las disposiciones que anteceden o en la ley, El Comité Técnico
92. actuará de acuerdo a su mejor criterio; d) Establecida la liquidación el Comité Técnico observará
93. en los pagos el orden siguiente: Primero (1º) cubrir las obligaciones financieras adquiridas por el
94. Fideicomiso con los terceros inversionistas; Segundo (2º) los gastos de liquidación y honorarios
95. del Fiduciario; Tercero (3º) las deudas del Fideicomiso con terceros no fideicomitantes, ni
96. fideicomitentes, entendiéndose que solamente se aceptarán deudas provenientes del giro
97. ordinario del Fideicomiso; Cuarto (4º) el cumplimiento de los compromisos pendientes con los
98. Fideicomisarios; Quinto (5º) devolución de los aportes al fideicomitente conforme a su naturaleza y

1941
PRIMERA LEY DE LEY EN PROMOCIÓN
EN EL TALLER NACIONAL DE
BRABADOS EN ABBDO

74. legales correspondientes. **DÉCIMA NOVENA: ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO.** La licenciada
75. Anadela Catalina Barrantes Pineda, en el carácter con que actúa en nombre y representación
76. del Fiduciario, declara que acepta el Fideicomiso constituido y la transmisión que para los fines
77. del mismo se hace de la totalidad de los bienes que constituirán el patrimonio fideicomiso.
78. **VIGÉSIMA:** En los términos relacionados, los otorgantes en las calidades con que actúan,
79. enterados de todas las condiciones de este instrumento lo aceptan y ratifican, manifestando su
80. plena conformidad con el mismo. Yo, el Notario, doy fe de todo lo expuesto, de haber tenido a la
81. vista la certificación de la resolución del Directorio de la entidad fiduciaria, que autoriza su
82. participación en este instrumento, así como la documentación que acredita la propiedad de las
83. Cédulas Hipotecarias que se fideicomitan. Leído íntegramente lo escrito por los otorgantes y
84. bien impuestos de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales lo aceptan, ratifican y
85. firman juntamente con el infrascripto Notario. **DOY FE.** Testado: Asamblea de Accionistas
86. Unificada.
87. Original Firmado por Fideicomitente
88. Original Firmado por Fiduciario
89. ANTE MÍ:
90. Original Firmado por Notario

1941
PRIMERA LEY DE LEY EN PROMOCIÓN
EN EL TALLER NACIONAL DE
BRABADOS EN ABBDO

UCELINA
Gustavo Barrios Méndez Aguá
ABOGADO Y NOTARIO

PROTOCOLO

REGISTRO
Nº 634973
QUINQUENIO
DE 1.998 A 2.002

conforme fueron aportados. En el caso que el Fideicomiso no tuviere liquidez para realizar
cualquiera de los pagos enunciados. El Comité Técnico venderá los títulos fideicomisarios que
sean necesarios para poder realizarlos, devolviendo en todo caso el resto de los títulos
fideicomisarios al Fideicomitante. **DÉCIMA SÉPTIMA: CONTROVERSIAS:** Las partes
contratantes convienen que todos los conflictos, que surjan del presente contrato, tanto durante
su vigencia, como a la terminación del mismo, deberán ser resueltos a través del proceso de
conciliación, transcurridos treinta días sin llegar a un acuerdo, la controversia será resuelta
mediante arbitraje de derecho, de conformidad con el Reglamento de Arbitraje y Conciliación del
CENAC, el cual las partes aceptan desde ya en forma irrevocable. Las partes autorizan para que
el CENAC nombre al conciliador y para el caso de arbitraje, cada parte podrá consultar al
registro de árbitros del CENAC y proponer un árbitro. CENAC, nombrará el tercero que fungirá
como presidente del Tribunal Arbitral. Adicionalmente acuerdan los contratantes que el CENAC
será la institución encargada de administrar los procedimientos de conformidad con su
normativa. **DÉCIMA OCTAVA: DOMICILIO ESPECIAL.** Las partes señalan como domicilio
especial para el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que del presente
contrato se deriven, el Departamento de Guatemala, República de Guatemala y las direcciones
siguientes: I) El Fideicomitente: Multiplaza, Sociedad Anónima la Diagonal seis decenas guión
cero uno de la zona diez de la ciudad de Guatemala, Ciudad de Guatemala; II) La entidad
Fiduciaria Banco del Café, Sociedad Anónima, la Torre del País, Avenida Reforma número
guión treinta, Zona nueve de la Ciudad de Guatemala; III) Se establece expresamente, que EL
FIDEICOMITENTE, se encuentra obligado a notificar al Fiduciario en caso de cambio de
domicilio. Dicho aviso deberá hacerse por escrito y deberá constar sello de recepción con firma
del aviso. En todo caso, en cualquier notificación, en caso de que alguna de las partes se
mudare de domicilio sin atender lo anteriormente previsto, podrá hacerse por medio de una
publicación en el Diario Oficial, y la misma será totalmente válida y surtirá todos los efectos

Original Firmado
Gustavo Barrios Méndez Aguá
ABOGADO Y NOTARIO

Original Firmado
Gustavo Barrios Méndez Aguá
ABOGADO Y NOTARIO

DÉCIMA PRIMERA

ES PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO
CINCUENTA Y UNO (51), que autorizó en esta ciudad con fecha veintiocho
de febrero de dos mil dos, que para entregar a BANCO DEL CAFE,
SOCIEDAD ANÓNIMA (Entidad Privada de depósito y Crédito), extiendo,
numero, sello y firma en once hojas, la primera fotocopiada únicamente en
su lado reverso, de la segunda a la décima fotocopiada en ambos lados,
las cuales son AUTENTICAS por haber sido reproducidas el día de hoy a
mi presencia, directamente de su original, y la presente. Hago constar que
el contrato contenido en la escritura relacionada, se encuentra exento del
pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA), de conformidad con el artículo
siete numeral ocho del Decreto número veintisiete guión noventa y dos (27-
92) del Congreso de la República. En la ciudad de Guatemala, el doce de
marzo de dos mil uno.

Original Firmado
Gustavo Barrios Méndez Aguá
ABOGADO Y NOTARIO

Original Firmado
Gustavo Barrios Méndez Aguá
ABOGADO Y NOTARIO

C. J. J. J.
[Handwritten signature]

En la ciudad de Guatemala, el veintuno de febrero de dos mil tres, como Notario, doy fe que las once (11) hojas de papel especial de fotocopia que anteceden impresas de la primera a la décima de ambos lados y la décima primera únicamente en su lado anverso, son auténticas por haber sido reproducidas el día de hoy en mi presencia de su original consistente en el Primer Testimonio de la escritura pública número cincuenta y uno (51) autorizada en esta ciudad el veintiocho de febrero de dos mil dos por el Notario Gustavo Giovanni Melino Ayala, que contiene CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE CARÁCTER ABIERTO denominado FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PARA LA VIVIENDA MULLCAJA. Las hojas relacionadas más la presente las número, firmo y sello.

POR MI Y ANTE MI

Original Firmado

[Handwritten signature]
Gustavo Barrios Flores
ABOGADO Y NOTARIO

13343
Agencia Inmobiliaria FIVMC
[Vertical stamp]

ANEXO DE ACTUALIZACIONES



Actualización de Prospecto:

Certificados de Copropiedad de Cédulas Hipotecarias Multicaja – “CCHMC” – 2004.

- **Importe neto del volumen anual de negocios del fideicomiso:**

Año	Importe Neto
2002	Q.151,785.94
2003	Q.208,051.49
2004	Q.155,623.99

- **Ganancias distribuibles del fideicomiso:** El fideicomiso de titularización no está diseñado para generar ganancias únicamente es un mecanismo de distribución de fondos, propiedad de cada uno de los inversionistas.
- **Retorno del capital invertido del fideicomiso:** El fideicomiso de titularización no está diseñado para generar ganancias únicamente es un mecanismo de distribución de fondos, propiedad de cada uno de los inversionistas.
- **Retraso o morosidad en el cobro de los rendimientos, su evolución y estado actual y su incidencia en la proyección del flujo de fondos:** Las cédulas hipotecarias aportadas no presentan atrasos importantes por lo que los atrasos no tienen incidencia en la proyección del flujo de fondos; las cedulas que se aportarán en un futuro, no deberán presentar atrasos de más de 4 cuotas.
- **Índice de prepago aplicable a la cartera titularizada y su incidencia en la proyección del flujo de fondos:** Los pagos anticipados de capital que realicen los emisores de cedulas hipotecarias del fideicomiso adelantan el flujo de caja proyectado. Estos monto de capital de las cedulas recibidas antes de tiempo, amortizaran los certificados anticipadamente.
- **Litigios:** El fideicomiso y su patrimonio no ha sido objeto ni se encuentra como sujeto activo o pasivo en ningún proceso judicial o arbitraje.
- **Breve descripción de los activos fijos:** El fideicomiso no cuenta con activos fijos.
- **Inversiones en otras sociedades:** El fideicomiso no ha invertido en ninguna sociedad y no tiene por objeto invertir capital en sociedades o entidades.
- **Inversiones en curso de realización:** No está contemplado en la escritura constitutiva que éste pueda invertir en empresas o entidades en forma de acciones. Únicamente está autorizado a invertir en valores que se encuentren en oferta pública que le defina el Comité Técnico del Fideicomiso.

7.6.8 Informe del Comité Técnico del Fideicomiso:



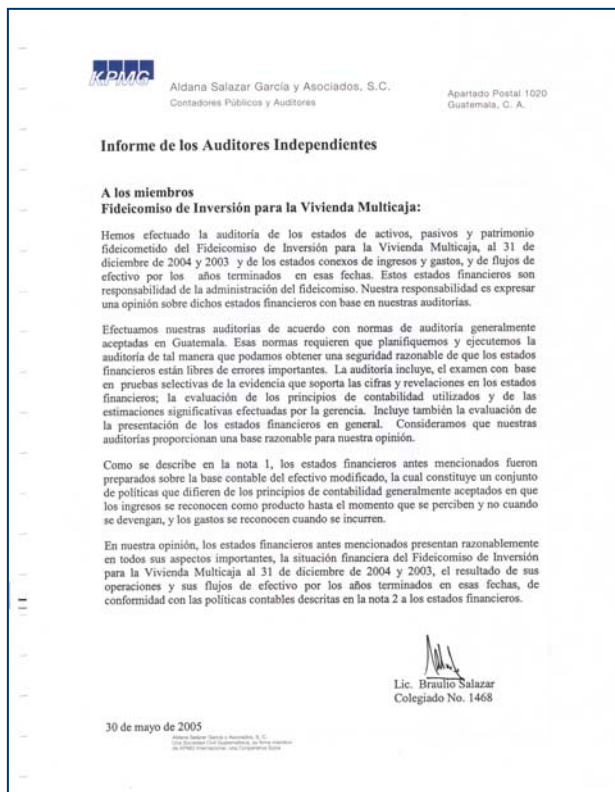
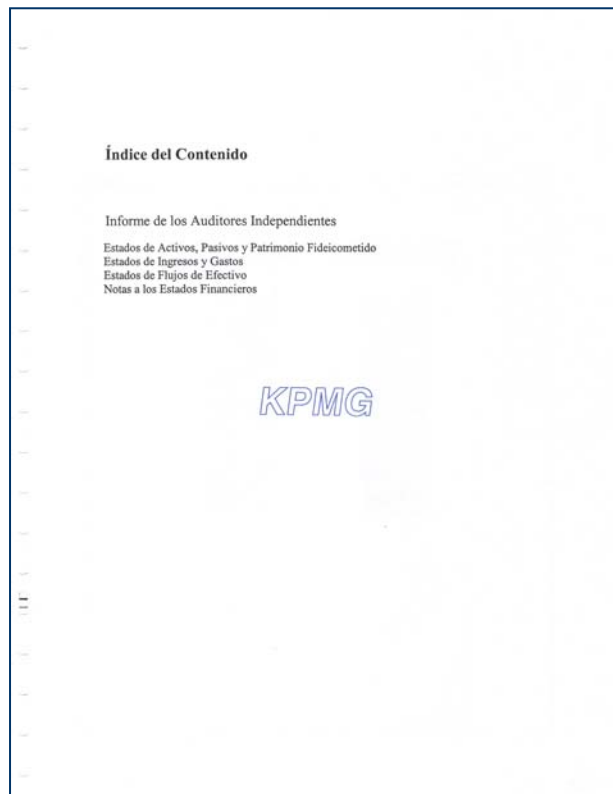
Memoria de Labores del año 2004 del fideicomiso Multicaja.

**FIDEICOMISO MULTICAJA
FIDEICOMITENTE FUNDADOR: MULTICAJA
FIDUCIARIO: BANCO DEL CAFÉ
FIDEICOMITENTE: INVERSIONISTAS Y MULTICAJA.**

En el año dos mil cuatro el Fideicomiso Multicaja inicio el primer trimestre del año con amortizaciones extraordinarias a Cédulas Hipotecarias que forman parte de los Certificados Fiduciarios de la serie CCHMCI por lo que se otorgaron a los inversionistas amortizaciones adelantadas con rendimientos corridos, se resuelve optar por el régimen del 5% como estructura tributaria del Fideicomiso. Durante el tercer trimestre el Comité Técnico del fideicomiso aprueba la contratación de la firma KPMG para realizar una auditoria externa y la Bolsa de Valores Nacional aprueba al Fideicomiso Multicaja la inscripción de certificados fiduciarios en oferta pública bursátil en el mercado de valores y mercancías y el manual de certificados de copropiedad de cédulas hipotecarias Multicaja.

Lic. Luis Humberto de León
Administrador Fiduciario

**INFORMES DEL AUDITOR EXTERNO Y NOTAS QUE LO ACOMPAÑAN:
Al 31 de Diciembre del 2004**



Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja

Estados de Activos, Pasivos y Patrimonio Fideicometido
Al 31 de diciembre de 2004 y 2003
(Expresados en Quetzales)

Activo	2004 Q	2003 Q
Activo circulante:		
Efectivo (nota 3)	529,264	489,870
Cuentas por cobrar	1,480	-
Inversiones con restricción, netas (nota 4)	274,598	413,598
Inversiones sin restricción (nota 5)	499,309	648,015
	<u>1,304,651</u>	<u>1,551,483</u>
Pasivo y Patrimonio Fideicometido		
Pasivo circulante:		
Fondo de amortización para certificados fiduciarios (nota 6)	205,393	451,245
Participación del fideicomitente por reintegrar (nota 7)	-	1
Cuentas por pagar	536	1,515
Total del pasivo	<u>205,929</u>	<u>452,761</u>
Patrimonio fideicometido:		
Aportaciones del fideicomitente (nota 9)	1,098,722	1,098,722
Total del patrimonio fideicometido	<u>1,098,722</u>	<u>1,098,722</u>
Compromisos (nota 10)		
	<u>1,304,651</u>	<u>1,551,483</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Al 31 de Diciembre del 2004

Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja

Estados de Ingresos y Gastos
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2004 y 2003
 (Expresados en Quetzales)

	2004 Q	2003 Q
Productos financieros:		
Intereses por disponibilidades	4,679	3,639
Intereses por inversiones	150,945	195,271
	<u>155,624</u>	<u>198,910</u>
Gastos de administración:		
Comisiones por administración	84,000	84,000
Honorarios profesionales	14,500	14,680
Impuestos, arbitrios y contribuciones	1,450	2,385
	<u>99,950</u>	<u>101,065</u>
Remanente por trasladar	55,674	97,845
Menos:		
Rendimientos trasladados a tenedores de certificados fiduciarios	(29,486)	(52,600)
Rendimientos trasladados al fideicomitente fundador	(26,187)	(45,244)
Rendimiento por reintegrar al fideicomitente fundador	(1)	(1)
Exceso neto de ingresos sobre gastos	<u>-</u>	<u>-</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja

Estados de Flujos de Efectivo
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2004 y 2003
 (Expresados en Quetzales)

	2004 Q	2003 Q
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Cobros de capital por cédulas hipotecarias	333,893	358,734
Comisiones pagadas por administración	(84,000)	(84,000)
Rendimientos pagados al fideicomisario	-	(94,722)
Rendimientos pagados a tenedores de certificados fiduciarios	(27,572)	(10,903)
Honorarios y otros gastos pagados por administración	(17,065)	(17,064)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>205,256</u>	<u>152,045</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adquisición de cédulas hipotecarias	-	(101,893)
Intereses recibidos por disponibilidades	4,679	3,639
Intereses recibidos por inversiones	150,945	195,271
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	<u>155,624</u>	<u>97,017</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido por emisión de certificados fiduciarios	-	30,000
Pago de certificados fiduciarios vencidos	(292,000)	-
Intereses pagados por certificados fiduciarios	(29,486)	(52,600)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(321,486)</u>	<u>(22,600)</u>
Aumento neto en efectivo	39,394	226,462
Efectivo al inicio del periodo	489,870	263,408
Efectivo al final del periodo	<u>529,264</u>	<u>489,870</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja

Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2004 y 2003

1 Operaciones
 El Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja, fue constituido el 28 de febrero de 2002, por un plazo de 25 años contados a partir de la fecha de la Escritura Pública, pudiéndose renovar a voluntad de las partes contratantes, quedando como fideicomitente principal Multicaja, S.A., fiduciario Banco del Café, S. A., y como fideicomisarios Multicaja, S.A., todas aquellas personas naturales y jurídicas que se adhieran al fideicomiso como Fideicomitentes Adherentes y los tenedores de certificados fiduciarios emitidos dentro del presente fideicomiso, con el objeto siguiente:

- Servir de instrumento financiero para hacer líquida la cartera de cédulas hipotecarias fideicometidas con el fin de otorgar financiamiento de largo plazo a los nuevos compradores de vivienda.
- Organizar un patrimonio, el que estará constituido por los valores elegibles, transmitidos por los fideicomitentes.
- Emitir certificados fiduciarios tomando como base parte o todos los valores elegibles y según los términos y condiciones establecidos en el contrato y en el reglamento del fideicomiso que regula su emisión.

2 Resumen de Políticas Significativas de Contabilidad
 Los estados financieros adjuntos se prepararon sobre la base contable, del efectivo modificado, la cual constituye un conjunto de políticas que difieren en algunos aspectos de las normas internacionales de información financiera (NIIF), como se explica a continuación:

- Estados Financieros**
 Los estados financieros incluyen los activos, pasivos, patrimonio del fideicomitente, resultados de operación y flujos de efectivo del Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja.
- Inversiones**
 Las inversiones se registran al costo de adquisición.
- Certificados Fiduciarios**
 De conformidad con los incisos primero y segundo del artículo 611 del Código de Comercio, los tenedores de los certificados fiduciarios tienen derecho a una parte alícuota de los productos y del derecho de propiedad de los bienes fideicometidos. Por esta razón, el monto de las inversiones con restricción se muestra neto de los certificados emitidos.

Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja

Notas a los Estados Financieros

d Reconocimiento de Ingresos y Gastos
 Los ingresos se reconocen como producto hasta en el momento que se perciben y los gastos se reconocen cuando se incurrían.

e Rendimientos
 De conformidad con el contrato de fideicomiso y los reglamentos respectivos, el rendimiento neto obtenido de la colocación de los títulos se distribuirá, en primer lugar, a los tenedores de certificados fiduciarios y en segundo lugar al fideicomitente / fideicomisario.

3 Efectivo
 El detalle de esta cuenta en el siguiente:

	31 de diciembre	
	2004 Q	2003 Q
Depósito a la vista:		
Banco del Café, S.A.	529,264	489,870
	<u>529,264</u>	<u>489,870</u>

Dentro del saldo de esta cuenta se ha constituido un fondo para la amortización de certificados fiduciarios a su vencimiento (véase nota 6). Al 31 de diciembre de 2004 el saldo del fondo de amortización para certificados fiduciarios asciende a Q 205,393 (Q 451,245 en 2003)

4 Inversiones con Restricción (Titularizadas), Netas
 El detalle de esta cuenta en el siguiente:

	31 de diciembre	
	2004 Q	2003 Q
Cédulas Hipotecarias aportadas por Multicaja, S.A., que devengan tasas de interés que oscilan entre 13% y 17% anual, con plazos que oscilan entre 60 y 240 meses.	465,598	896,598
Menos:		
Certificados fiduciarios emitidos	(191,000)	(483,000)
	<u>274,598</u>	<u>413,598</u>

Al 31 de Diciembre del 2004

Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja

Notas a los Estados Financieros

a) La autorización para la emisión de certificados fiduciarios, está contenida en el contrato de constitución del fideicomiso. El total de las emisiones no podrá exceder del 85% del total de las cédulas hipotecarias u otros títulos valores, que se tienen invertidos. El 15% restante sobre las cédulas hipotecarias servirá para formar una reserva de liquidez a fin de contar con los recursos necesarios para el pago puntual de los rendimientos de los certificados fiduciarios.

b) Los certificados fiduciarios representan la propiedad de una parte alícuota de las cédulas hipotecarias del fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2004 y de 2003, devengan una tasa de interés que oscila entre 11.20% y 11.50%. El monto colocado al 31 de diciembre de 2004 asciende a Q 191,000 (Q483,000 en 2003).

Los certificados fiduciarios serán amortizados mediante pagos de capital al vencimiento y de intereses en forma trimestral. Los vencimientos de dichos certificados fiduciarios son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2004:

	Monto en Q	Fecha de vencimiento
Certificado fiduciario CCHMC1-MAR04-1129 No. 9.	(171,000)	Marzo 2006
Certificado fiduciario CCHMC1-MAR 08 No. 10.	(20,000)	Marzo 2008
	<u>(191,000)</u>	

Al 31 de diciembre de 2003:

Descripción	Monto en Q	Fecha de vencimiento
Certificado fiduciario CCHMC1-MAR04-1080 del No. 1 al No. 6.	(267,000)	Marzo 2004
Certificado fiduciario CCHMC1- MAR06-1129 No. 7.	(186,000)	Marzo 2006
Certificado fiduciario CCHMC1-MAR 08 No. 8.	(30,000)	Marzo 2008
	<u>(483,000)</u>	

7

Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja

Notas a los Estados Financieros

5 Inversiones sin Restricción (No Titularizadas)
El detalle de las inversiones es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2004	2003
	Q	Q
Cédulas Hipotecarias aportadas por Multicaja, S.A., que devengan tasas de interés que oscilan entre 13% y 17% anual, con plazos que oscilan entre 60 y 240 meses.	155,624	155,624
Cédulas Hipotecarias, que devengan tasas de interés que oscilan entre 14.5% y 19.75% anual, con plazos que oscilan entre 55 meses y 180 meses.	677,150	677,150
	<u>832,774</u>	<u>832,774</u>
Menos:		
Reintegros de capital recibidos	(333,465)	(184,759)
	<u>499,309</u>	<u>648,015</u>

6 Fondo para Amortización de Certificados Fiduciarios
Corresponde a la obligación de pago del fideicomiso para cubrir la emisión de los certificados fiduciarios a su vencimiento. Este fondo se constituye con los reintegros de capital recibidos (véase nota 5). Al 31 de diciembre de 2004 el monto del fondo para amortización de certificados fiduciarios asciende a Q205,393 (Q451,245 en 2003).

7 Participación del Fideicomitente por Reintegrar
De conformidad con el contrato de fideicomiso, el fideicomitente / fideicomisario tiene derecho a que se le reintegren los excedentes que quedan luego de haber pagado los rendimientos a los tenedores de títulos.

8 Impuesto sobre la Renta
Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Fideicomiso por los años terminados el 31 de diciembre de 2004 y 2003 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales. El derecho del Estado para efectuar la revisión prescribe por el transcurso de cuatro años.

9 Patrimonio Fideicometido
El patrimonio fideicometido lo constituye un aporte inicial de Multicaja, S.A. que asciende a Q1,498,722 que está conformado por cédulas hipotecarias debidamente aseguradas por valor de Q 1,052,222, así como por un aporte en efectivo por valor de Q 46,500.

8

Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja

Notas a los Estados Financieros

También lo formarán las cédulas hipotecarias aseguradas que serán aportadas con posterioridad a la creación de este fideicomiso por los fideicomitentes, los fondos y recursos obtenidos de la colocación y venta en el mercado local e internacional de los certificados fiduciarios y los títulos aprobados por el Comité Técnico y adquiridos por el fideicomiso.

10 Compromisos
Los compromisos del fideicomiso hacia el fideicomitente / fideicomisario y hacia los tenedores de los certificados fiduciarios constan en la escritura de constitución del fideicomiso y en los títulos correspondientes.

11 Instrumentos Financieros
Debido a la naturaleza de corto plazo de ciertos instrumentos financieros, la entidad es de la opinión que el valor en libros es comparable al valor razonable estimado. Estos instrumentos financieros incluyen disponibilidades e inversiones.

12 Unidad Monetaria
Los estados financieros del Fideicomiso están expresados en quetzales, moneda nacional de Guatemala.

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, el tipo de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario de divisas estaba alrededor de Q7.76 = US\$ 1.00 y Q8.01 = US\$1.00, respectivamente.

9