

RESOLUCION No. 226/28-02-2011

“Tegucigalpa, M.D.C.,
14 de marzo de 2011

Licenciado

JOHNNY ROBERTO KAFATI

Presidente Ejecutivo

La Constancia Inmobiliaria, S. A.

Ciudad

Señor Presidente Ejecutivo:

La Constancia Inmobiliaria, S.A. (antes La Constancia Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A.), por medio de su Presidente y representante legal, presentó al Fondo de Seguro de Depósitos (FOSEDE), una solicitud fechada 10 de febrero de 2011 y ampliada el 24 de febrero del mismo año, tendente a que se autorice la modificación del Convenio de Desembolso firmado el 31 de agosto de 2006, mediante el cual se realizó un único desembolso por la cantidad de Trescientos Millones de Lempiras (L.300,000,000.00), con cargo al contrato de apertura de crédito suscrito con el FOSEDE el 31 de agosto de 2006, a 8 años plazo, con 4 años de gracia y con las demás condiciones que se establecen en el citado Convenio para Desembolsos.

Dicho crédito a la fecha tiene tres (3) cuotas de capital vencidas por L.56,250,000.00, la primera venció el 01 de Septiembre de 2010, la segunda el 01 de diciembre del 2010 y la tercera el 01 de marzo de 2011, e intereses vencidos por un monto de L.79,444,812.46 al 28 de febrero de este año.

La Constancia Inmobiliaria, S.A., solicita modificar en forma específica las condiciones de plazo, tasa de interés y forma de pago del préstamo de L.300,000,000.00, referido anteriormente, pidiendo también capitalizar intereses vencidos y ofrece conceder garantía adicional, consistente en el compromiso de pagar en forma anticipada con los montos de los resultados de los juicios pendientes en contra del INJUPEMP y Banco Cuscatlán, incoados en los tribunales de justicia por La Constancia Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A., ahora La Constancia Inmobiliaria, S.A.

Sobre su solicitud hacemos del conocimiento de La Constancia Inmobiliaria, S.A., (antes La Constancia, Asociación de Ahorro y Préstamo S.A.), que la Junta Administradora del FOSEDE, en sesión realizada el 28 de febrero de 2011, resolvió:

1. Autorizar la modificación de los términos y condiciones del “Convenio de Desembolso” suscrito el 31 de agosto de 2006, por el FOSEDE con La Constancia, Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A. ahora La Constancia Inmobiliaria, S.A., y en lo pertinente el “Contrato de Apertura de Crédito”, suscrito el 31 de agosto de 2006, por el FOSEDE con La Constancia Asociación de Ahorro y Préstamo, ahora La Constancia Inmobiliaria, S.A., y las Sociedades Mercantiles: Majora Pajuca, S.A., Lotificadora Calpules, S.A., Distribuidora Atlántida, S.A., Lotes Modernos, S.A., e Inversiones Patria, S.A.; lo no modificado de manera expresa del Convenio de Apertura de Crédito continúa con plena vigencia y eficacia legal.

2. Autorizar las nuevas condiciones del préstamo de Trescientos Millones de Lempiras (L.300,000,000.00) otorgado por FOSEDE el 31 de agosto de 2006, a La Constancia Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A. ahora La Constancia Inmobiliaria, S.A., así:
 - a. Monto del Crédito reestructurado: Trescientos setenta y nueve millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil ochocientos doce lempiras con cuarenta y seis centavos (L.379,444,812.46), que incluye el saldo de capital por L.300,000,000.00 y los intereses acumulados de dicho crédito al 28 de febrero del 2011, que suman L.79,444,812.46.
 - b. Plazo de Pago: 8 años, incluyendo uno (1) de gracia, contado a partir del uno (1) de marzo de 2011.
 - c. Tasa interés: 2.5% anual, pagaderos mensualmente a partir del uno (1) de Abril de 2011.
 - d. Forma de pago del capital: A partir del uno (1) de marzo de 2012, veinte y siete (27) pagos trimestrales de L.13.575.000.00 cada uno y un (1) pago final de L.12,919,812.50.
 - e. La Constancia Inmobiliaria, S.A., (antes La Constancia Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A.), se compromete de forma irrevocable a: 1. Efectuar como pago extraordinario y anticipado el monto total de los recursos económicos que obtenga al resolverse a su favor los juicios incoados contra el INJUPEMP y Banco Cuscatlan; 2. A realizar otro pago extraordinario de Cincuenta Millones de Lempiras (L.50,000,000.00), al venderse la propiedad de 4.6 manzanas de terreno ubicadas en Calpules, Departamento de Cortés, este inmueble debe enajenarse a más tardar el 30 de junio de 2012; 3. Autorizar que el Fiduciario queda facultado para comercializar y vender por su cuenta los bienes que él considere y que sean autorizados por el Comité Técnico del Fideicomiso, a fin de que el producto sea abonado al préstamo; en este caso los valores serán aplicados a los intereses que estén pendientes y al capital.
 - f. Garantía: Los Fideicomitentes, señalados en el Contrato de Fideicomiso que consta en la escritura pública No. 890 de fecha 31 de agosto de 2006, autorizada por el Notario Julio César Melara Hernández, se comprometen de manera irrevocable a mantener la relación garantía/deuda del 115%, para lo cual formaran parte de las garantías los bienes actualmente fideicomitados en el Fideicomiso La Constancia 11/2006, que consta en la escritura pública señalada, que incluye pagarés por Veinte Millones de Lempiras (L.20,000.000.00) y Cincuenta y Cinco Millones de Lempiras (L.55,000,000.00), suscritos por los Señores Johnny Roberto Kafati Segebre y José María Agurcia Fasquelle, más las propiedades actualmente en trámite de cesión al señalado Fideicomiso La Constancia 11/2006, consistentes en el Edificio Jalil, en la ciudad de Tegucigalpa, M.D.C.; 25 manzanas de terreno en la Colonia Villeda Morales de Tegucigalpa, M.D.C.; 66 lotes por un total de 18,054.09 vrs² en la Colonia Santa Fe de Villa Nueva, Departamento de Cortés. También las resultas pecuniarias presentes y futuras de los juicios incoados en los tribunales de justicia por La Constancia, Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A., en contra del INJUPEMP y del Banco Cuscatlán, así como cualquier otro juicio que produjere

ingresos de recursos económicos a La Constancia, S.A., asimismo, los avales solidarios e irrevocables de las sociedades mercantiles: Majora Pajuca, S.A, Lotificadora Calpules, S.A, Distribuidora Atlántida, S.A, Lotes Modernos, S.A., e Inversiones Patria, S.A., como también los avales personales de los Señores Johnny Roberto Kafati Segebre y José María Agurcia Fasquelle; todas estas garantías deben quedar incorporadas en la masa fideicomitida del fideicomiso en referencia. Las Empresas antes mencionadas deben presentar al FOSEDE a más tardar el 31 de julio de 2011 sus Estados Financieros auditados con cifras al 31 de diciembre de 2010.

- g. Documentación: Para documentar las condiciones y términos de la readecuación en referencia, se elaborará un contrato de modificación al “Convenio para Desembolso”, que deberá ser suscrito por el representante legal de La Constancia Inmobiliaria, S.A., y sus avales, asimismo, se elaborará un contrato de modificación al Contrato de Apertura de Crédito suscrito por La Constancia Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A., y sus avales el 31 de agosto de 2006, incorporando los avales personales, solidarios e irrevocables de los Señores Johnny Roberto Kafati Segebre y José María Agurcia Fasquelle.

También se modificará el Contrato de Fideicomiso de Garantías otorgado por los Fideicomitentes inicialmente el 31 de agosto de 2006 y modificado el 17 de diciembre de 2007, en el testimonio de escritura pública No. 2937 del Notario Julio César Melara Hernández, incorporando al mismo todas las condiciones de cobertura y las modificaciones que correspondan por haberse pagado la totalidad de las deudas de los Fideicomitentes con Banco del País y en consecuencia, el FOSEDE será el Fideicomisario de Primer Orden, también por el cambio de las condiciones en el crédito otorgado por FOSEDE a los fideicomitentes, asimismo, para incorporar a la masa fideicomitida todas las garantías descritas anteriormente y cualquier otro cambio que FOSEDE considere pertinente incorporar a dicho Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, para hacer acorde el plazo de pago de los pagares de L. 20.0 MM y L. 55.0 MM suscritos por los Señores Johnny Roberto Kafati y José María Agurcia, a la nueva vigencia del fideicomiso de garantías se deben suscribir nuevos pagares con igual valor y condiciones, pagaderos a la vista, siendo su presentación a más tardar el 01 de marzo de 2019 ó cuando FOSEDE lo considere pertinente en caso de incumplimiento de pago.

- h. Se señala un plazo perentorio de sesenta (60) días naturales para la formalización de la documentación relacionada a entera satisfacción del FOSEDE y el Fiduciario, quedando claro que de no ser así la presente Resolución quedará sin valor y efecto y dará derecho al FOSEDE, como Fideicomisario a ejercer su derecho conforme la documentación actual.
- i. Condiciones Especiales: La Constancia Inmobiliaria, S.A., en su carácter de deudor, fideicomitente y representante frente al FOSEDE, debe comprometerse y suscribir el documento correspondiente para que:
- El fiduciario (Banco FICOHSA) pueda en caso que lo considere conveniente, comercializar y vender por su cuenta los bienes fideicomitados y el producto de estas ventas abonarlo al préstamo pendiente de los

fideicomitentes con el FOSEDE. Estas ventas serán autorizadas por el Comité Técnico.

- En caso de conflictos en las decisiones del Comité Técnico, el representante del FOSEDE en dicho Comité, tenga voto de calidad.
 - Al comienzo de cada año y con revisión trimestral se elabore y apruebe en el Comité Técnico un plan de venta y desarrollo de bienes fideicomitados, para que con su producto se pueda cumplir con los pagos de capital e interés programados en esta readecuación de deuda.
 - Se mantenga y disponga de una estructura administrativa y de gestión de venta de bienes fideicomitados, la cual será financiada con rentas u otros ingresos de bienes fideicomitados y con los valores que se perciban en exceso de su valor fideicomitado en la venta de lotes ubicados en la Lotificación CGT de Comayagua y la Lotificación Bosques de San Pedro, en San Pedro Sula.
3. Dejar en suspenso la notificación realizada el 01 de febrero de 2011, por la Presidencia Ejecutiva de FOSEDE al Licenciado Rafael Medina, Vicepresidente de Fideicomiso de Banco FICOHSA (Banco Fiduciario/Fideicomiso La Constancia 11/2006), comunicando el incumplimiento de pago de principal e intereses de parte de La Constancia, Asociación de Ahorro y Préstamo, S. A., ahora La Constancia Inmobiliaria, S.A., y en consecuencia, solicitando notificar a los fideicomitentes que ha quedado facultado el fiduciario para subastar extrajudicialmente bienes y derechos fideicomitados.
 4. Autorizar a la Presidencia Ejecutiva de FOSEDE para que comunique a La Constancia, Asociación de Ahorro y Préstamo, S.A., ahora La Constancia Inmobiliaria, S. A. la presente Resolución.
 5. Autorizar a la Presidencia Ejecutiva de FOSEDE a suscribir los documentos que sean necesario para formalizar la readecuación autorizada.

Atentamente,

CESAR F. CARRANZA E.

✉: Señores:
José María Agurcia Fasquelle, Majora Pajuca, S. A.
Johnny Roberto Kafati Segebre, Lotificadora Calpules, S. A.
Jorge Demetrio Kafati Segebre, Distribuidora Atlántida, S. A.
Salomón Kafati Simon, Lotes Modernos, S. A.
Salomón Kafati Simon, Inversiones Patria, S. A.
Rafael Medina, Vicepresidente Fideicomiso, Banco FICOHSA
Roy Morales Tábora, Gerente General, La Constancia Inmobiliaria, S.A.
María Lydia Solano, Directora Ejecutiva de AHIBA
Renán Sagastume Fernández
Abel García Bonilla
Jorge Castellanos
Carlos Ernesto Canizales Solano
Carlos Armando Pinel Ramos
Roberto Oseguera Sosa"