

# **CONTRATO DE PRÉSTAMO No. 1944/ BL-NI**

entre la

REPÚBLICA DE NICARAGUA

y el

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

Programa Multifase de Vivienda para Poblaciones de Bajos Ingresos- Fase II

22 de febrero de 2008

# **CONTRATO DE PRÉSTAMO**

## **ESTIPULACIONES ESPECIALES**

### **INTRODUCCIÓN**

#### **Partes, Objeto, Elementos Integrantes y Organismo Ejecutor**

#### **1. PARTES Y OBJETO DEL CONTRATO**

CONTRATO celebrado el día 22 de febrero de 2008 entre la REPÚBLICA DE NICARAGUA, en adelante denominada el "Prestatario", y el BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO, en adelante denominado el "Banco", para financiar la ejecución de un programa de vivienda para poblaciones de bajos ingresos, en adelante denominado el "Programa", cuyo objeto es mejorar las condiciones de vivienda de las familias de ingresos bajos y moderados mediante la provisión de subsidios, la profundización de los mercados y el fortalecimiento del sector.

Los objetivos específicos son: (i) mejorar la calidad de vida de la población meta a través de subsidios para la vivienda y el mejoramiento de la misma; (ii) fortalecer a la población meta para que sea sujeto activo, apoyando su participación e incrementando y desarrollando sus capacidades de contraloría social y de calidad, mantenimiento de la vivienda y cuidado ambiental; (iii) fortalecer el microfinanciamiento a través de asistencia técnica que permita la profundización de la modalidad Ahorro/Bono/Crédito (A+B+C) por medio de las Micro financieras; (iv) fortalecer el sector a través de la implementación de las políticas del Plan Nacional de Vivienda; y (v) fortalecer la institucionalidad del sector por medio del incremento de capacidades de gestión y elaboración y manejo técnico de Planes Locales de Vivienda.

#### **2. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO Y REFERENCIA A LAS NORMAS GENERALES**

(a) Este Contrato está integrado por estas Estipulaciones Especiales, las Normas Generales y el Apéndice Único, que se agregan. Si alguna disposición de las Estipulaciones Especiales no guardare consonancia o estuviere en contradicción con las Normas Generales, prevalecerá lo previsto en las Estipulaciones Especiales. Cuando existiere falta de consonancia o contradicción entre disposiciones de las Estipulaciones Especiales o del Apéndice Único, prevalecerá el principio de que la disposición específica prima sobre la general.

(b) En las Normas Generales se establecen en detalle las disposiciones de procedimiento relativas a la aplicación de las cláusulas sobre amortización, intereses, comisión de crédito, inspección y vigilancia, desembolsos, así como otras disposiciones relacionadas con la ejecución del Programa. Las Normas Generales incluyen también definiciones de carácter general.

### 3. **ORGANISMO EJECUTOR**

Las partes convienen en que la ejecución del Programa y la utilización de los recursos del financiamiento del Banco serán llevadas a cabo en su totalidad por el Prestatario por intermedio del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural, en adelante denominado el "Organismo Ejecutor", o "INVUR", de cuya capacidad legal y financiera para actuar como tal deja constancia el Prestatario. Asimismo, participarán en la ejecución de los subcomponentes de subsidio de vivienda, las Entidades Auxiliares calificadas, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 5.01 de estas Estipulaciones Especiales.

## **CAPÍTULO I**

### **Costo, Financiamiento y Recursos Adicionales**

**CLÁUSULA 1.01. Costo del Programa.** El costo total del Programa se estima en el equivalente de treinta y dos millones seiscientos sesenta mil cuatrocientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$32.660.450). Salvo que en este Contrato se exprese lo contrario, en adelante el término "dólares" significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América. En el Apéndice Único de este Contrato se incluye el presupuesto del Programa con la distribución por categorías de inversión y por fuentes de financiamiento.

**CLÁUSULA 1.02. Monto del financiamiento.** (a) En los términos de este Contrato, el Banco se compromete a otorgar al Prestatario, y éste acepta, un financiamiento, en adelante denominado el "Financiamiento", integrado así:

- (i) hasta la suma de siete millones quinientos mil dólares (US\$7.500.000) con cargo a los recursos de la Facilidat Unimonetaria del capital ordinario del Banco, en adelante denominado el "Financiamiento del Capital Ordinario"; y
- (ii) hasta la suma de siete millones quinientos mil dólares (US\$7.500.000) con cargo a los recursos del Fondo para Operaciones Especiales, en adelante denominado el "Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales".

(b) Las cantidades que se desembolsen con cargo al Financiamiento constituirán el "Préstamo".

**CLÁUSULA 1.03. Recursos adicionales.** El monto de los recursos adicionales se estima en el equivalente de diecisiete millones seiscientos sesenta mil cuatrocientos cincuenta dólares (US\$17.660.450). Este monto incluye el equivalente de dieciséis millones ciento sesenta mil cuatrocientos cincuenta dólares (US\$16.160.450) provenientes de aportes de los beneficiarios en calidad de ahorro previo, del sistema financiero y de fondos complementarios, de acuerdo con el detalle del Apéndice Único.

El monto de los recursos adicionales que el Prestatario se compromete a aportar para la completa e ininterrumpida ejecución del Programa, de conformidad con el Artículo 6.04 de las Normas Generales, se estima en el equivalente de un millón quinientos mil dólares (US\$1.500.000), sin que esta estimación implique limitación o reducción de la obligación del Prestatario de conformidad con dicho Artículo. Para computar la equivalencia en dólares, se seguirá la regla señalada en el inciso (b) del Artículo 3.06 de las Normas Generales.

## **CAPÍTULO II**

### **Amortización, Intereses, Inspección y Vigilancia y Comisión de Crédito**

**CLÁUSULA 2.01. Amortización.** (a) El Préstamo será amortizado por el Prestatario de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 3.01 de las Normas Generales.

(b) **Financiamiento del Capital Ordinario.** La primera cuota de amortización de la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Capital Ordinario se pagará en la primera fecha en que deba efectuarse el pago de intereses luego de transcurridos setenta y dos (72) meses, contados a partir de la fecha de vigencia del Contrato, y la última a más tardar a los treinta (30) años de la fecha de suscripción de este Contrato.

(c) **Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales.** La porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales será amortizada por el Prestatario mediante un único pago que deberá efectuarse a los cuarenta (40) años de la fecha de suscripción de este Contrato.

**CLÁUSULA 2.02. Intereses.** (a) **Financiamiento del Capital Ordinario.** El Prestatario pagará intereses sobre los saldos deudores diarios de la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Capital Ordinario a una tasa que se determinará de conformidad con lo estipulado en el Artículo 3.04(a) de las Normas Generales para un préstamo de la Facilidad Unimonetaria con tasa de interés ajustable. El Banco notificará al Prestatario, tan pronto como sea posible después de su determinación, acerca de la tasa de interés aplicable durante cada Semestre.

(b) **Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales.** El Prestatario pagará intereses sobre los saldos deudores diarios de la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales a la tasa establecida en el Artículo 3.04(b) de las Normas Generales.

(c) Una vez que el presente Contrato haya entrado en vigencia, los intereses se pagarán semestralmente al Banco, en las fechas que se determinarán con base en el día y mes de la suscripción del Contrato, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 3.01(c) de las Normas Generales.

**CLÁUSULA 2.03. Recursos para inspección y vigilancia generales.** El Prestatario no deberá cubrir gastos del Banco por concepto de inspección y vigilancia generales del Financiamiento, salvo que, en lo que se refiere al Financiamiento del Capital Ordinario, el Banco

establezca lo contrario, como consecuencia de su revisión semestral de cargos financieros aplicables a sus operaciones financiadas con recursos de la Facilidad Unimonetaria del capital ordinario y notifique al Prestatario al respecto. En dicho caso, el Prestatario deberá pagar directamente al Banco el monto correspondiente, en dólares, durante el período de desembolso y en las fechas previstas para el pago de intereses. En ningún caso podrá cobrarse por este concepto, en un semestre determinado, más de lo que resulte de aplicar el 1% al monto del Financiamiento del Capital Ordinario, dividido por el número de semestres comprendido en el plazo original de desembolsos.

**CLÁUSULA 2.04. Comisión de crédito.** El Prestatario pagará al Banco, sobre el saldo no desembolsado del Financiamiento del Capital Ordinario, una comisión de crédito del 0.25% por año, de acuerdo con las disposiciones del Artículo 3.02(a) de las Normas Generales. Este porcentaje podrá ser modificado semestralmente por el Banco, sin que, en ningún caso, pueda exceder el porcentaje previsto en el mencionado Artículo.

### **CAPÍTULO III**

#### **Desembolsos**

**CLÁUSULA 3.01. Moneda de los desembolsos del Financiamiento.** El monto del Financiamiento se desembolsará en dólares, con cargo a los recursos de la Facilidad Unimonetaria de los recursos del capital ordinario del Banco, en lo concerniente al Financiamiento del Capital Ordinario, y con cargo a los recursos del Fondo para Operaciones Especiales, en lo concerniente al Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales.

**CLÁUSULA 3.02. Disponibilidad de moneda.** (a) No obstante lo dispuesto en las Cláusulas 1.02(a) y 3.01 de estas Estipulaciones Especiales, si el Banco no tuviese acceso a la Moneda Única pactada para realizar cualquier desembolso en la forma establecida en el Artículo 4.04 de las Normas Generales, el Banco, en consulta con el Prestatario, efectuará el desembolso en otra Moneda Única de su elección. El Banco podrá continuar efectuando los desembolsos en la Moneda Única de su elección mientras continúe la falta de acceso a la Moneda Única pactada.

(b) Si de conformidad con lo señalado en el literal (a) de esta Cláusula 3.02, el Banco realizara desembolsos en una Moneda Única distinta a la Moneda Única pactada, los cargos financieros para el Financiamiento del Capital Ordinario serán los que correspondan a la Moneda Única desembolsada, mientras que los cargos financieros para el Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales no se modificarán.

**CLÁUSULA 3.03. Condiciones especiales previas al primer desembolso.** El primer desembolso del Financiamiento está condicionado a que se cumplan, a satisfacción del Banco, en adición a las condiciones previas estipuladas en el Artículo 4.01 de las Normas Generales, los siguientes requisitos:

- (a) que se haya aprobado una versión revisada del Reglamento Operativo del Programa, en los términos acordados entre el INVUR y el Banco;

- (b) que se haya suscrito un convenio de ejecución y transferencia de recursos entre el Prestatario y el INVUR en el que se establezcan los términos financieros en que se transferirán los recursos del Financiamiento y los de la contrapartida local al INVUR así como las demás obligaciones de ejecución del Programa.

**CLÁUSULA 3.04. Reembolso de gastos con cargo al Financiamiento.** Con la aceptación del Banco, se podrán utilizar recursos del Financiamiento para reembolsar gastos efectuados o financiar los que se efectúen en el Programa a partir del 19 de diciembre de 2007 y hasta la fecha de vigencia del presente Contrato, siempre que se hayan cumplido requisitos sustancialmente análogos a los establecidos en este mismo instrumento.

**CLÁUSULA 3.05. Plazo para desembolsos.** El plazo para finalizar los desembolsos de los recursos del Financiamiento será de cuatro (4) años, contado a partir de la fecha de vigencia del presente Contrato.

**CLÁUSULA 3.06. Fondo Rotatorio.** Los informes relativos a la ejecución del Programa que el Prestatario deberá proveer al Banco según el Artículo 7.03(a)(i) de las Normas Generales del presente Contrato, deberán incluir la información contable-financiera sobre el manejo de los recursos del Fondo Rotatorio e información sobre la situación de las cuentas bancarias especiales utilizadas para el manejo de los recursos del Financiamiento y del aporte local, en la forma que razonablemente solicite el Banco.

## **CAPÍTULO IV**

### **Descripción del Programa y uso de los fondos del Financiamiento**

**CLÁUSULA 4.01. Utilización de los Recursos del Financiamiento.** Los recursos del Financiamiento sólo podrán ser utilizados para el pago de bienes y servicios y para los otros propósitos establecidos en el presente Contrato, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Cláusula 4.02 de estas Estipulaciones Especiales. Los bienes y servicios deberán ser originarios de los países miembros del Banco y adquirirse de acuerdo con los procedimientos previstos en este Contrato.

**CLÁUSULA 4.02. Actividades del Programa.** Para el logro del objetivo del Programa al que hace referencia el párrafo primero de la Introducción de estas Estipulaciones Especiales, los recursos del Financiamiento podrán utilizarse para la realización de las actividades comprendidas en los tres (3) componentes del Programa que se describen a continuación:

Componente 1. Inversión. Este componente financiará la entrega de subsidios a las familias de escasos recursos orientados a mejoras de vivienda, construcción de nuevas unidades habitacionales en lotes pertenecientes a las familias, compra de nuevas unidades construidas y regularización de la tenencia de la tierra. Se utilizarán dos modalidades de subsidios para alcanzar a diferentes segmentos de personas y grupos de inversión: a) subsidios de ingresos bajos (SIB) y b) subsidios de ingresos moderados (SIM). El primero es un subsidio grupal, complementado con ahorro de la familia y/o eventualmente con aporte de la Entidad Auxiliar (EA). El segundo es un subsidio individual que se complementa con ahorro de la familia (en

efectivo) y crédito otorgado con recursos propios de una entidad financiera a condiciones de mercado. El Reglamento Operativo detalla el monto del subsidio y otros términos del mismo.

De igual manera, bajo este componente se financiará: (i) hasta un monto de US\$130,00 (ciento treinta dólares) por cada núcleo familiar beneficiarios del Programa, en concepto de gastos de legalización y medición del lote en donde se construirá la vivienda. La modalidad de SIB tanto en vivienda nueva y mejoramiento de vivienda son elegibles a dichos fondos, en cambio en SIM, solamente se incluirán las propiedades que participen en subsidios para mejoramiento de vivienda (SIM-MV); (ii) una comisión, establecida en el Reglamento Operativo, para las Entidades Auxiliares participantes para sufragar gastos relacionados a la administración y ejecución del subsidio.

Componente 2. Fortalecimiento Sectorial e Institucional. Bajo este componente se financiarán los siguientes subcomponentes: (a) Capacitación a Entidades Auxiliares y Beneficiarios, para ejecutar acciones que permitan consolidar administrativa y operativamente a las EAs así como el desarrollo e implementación de una estrategia de capacitación de los beneficiarios; (b) Mantenimiento del Sistema de Información, para apoyar las tareas de mantenimiento, actualización o rediseño de los sistemas informáticos del INVUR; (c) Investigación y Evaluación de la Vivienda, para apoyar la realización de investigaciones en temas y aspectos relacionados con el sector vivienda; (d) Campaña de Divulgación al Sector, para informar sobre el marco del Programa; (e) Apoyo Técnico al Sector, para promover y financiar actividades que permitan el fortalecimiento integral de los respectivos actores; y (f) Evaluación y Auditorías.

Componente 3. Reforma de Política y Asistencia Técnica. Bajo este componente se financiarán los siguientes subcomponentes: (a) Acciones de Política Habitacional, tales como consolidar el esquema de subsidios, el crédito hipotecario, explorar la factibilidad de crear un sistema de ahorro y préstamo de la vivienda para trabajadores, esquemas de fondeos y fondo de garantía; y (b) Apoyo a microfinancieras, por medio de la elaboración de un plan de asistencia técnica para microfinancieras para contribuir a superar las barreras y limitaciones que tienen estas entidades para dar créditos en condiciones de pago favorables.

## **CAPÍTULO V**

### **Ejecución del Programa**

**CLÁUSULA 5.01. Condiciones de ejecución.** El Programa será ejecutado por el Organismo Ejecutor de acuerdo con las disposiciones del presente Contrato y del Reglamento Operativo, al cual se hace referencia en la Cláusula 3.03 (a), en el entendido de que dicho Reglamento podrá modificarse durante la ejecución del Programa, por acuerdo mutuo entre el INVUR y el Banco. El componente de subsidios será desembolsado por medio del Fondo Social de Vivienda (FOSOV).

En el Reglamento Operativo se establecerán, entre otros aspectos: el ciclo de proyecto, los niveles de ingreso y otros requisitos de elegibilidad, tanto para el subsidio de ingresos bajos como para el subsidio para ingresos moderados, el flujo de fondos, los requisitos de gestión

financiera, los criterios de elegibilidad para la participación de Entidades Auxiliares en el Programa.

De acuerdo con lo establecido en el párrafo 3 de estas Estipulaciones Especiales, participarán en la ejecución del componente de subsidio, las Entidades Auxiliares calificadas por el INVUR para tal propósito. El INVUR establecerá y operará un sistema de supervisión y evaluación de las Entidades Auxiliares que comprende: (a) informes de cada Entidad Auxiliar cuatro (4) veces por año con información sobre solicitantes, situación de proyecto/cartera y uso del subsidio y fondos para el pago inicial; (b) visitas en el terreno a las Entidades Auxiliares a fin de investigar una muestra aleatoria de, al menos, el cinco por ciento (5%) de los casos del subsidio como parte de las auditorías operacionales anuales; y (c) una línea telefónica directa para registrar e investigar reclamos.

Los criterios de elegibilidad para las Entidades Auxiliares que participarán en el Programa, así como las comisiones que se pagarán a dichas entidades, serán acordados entre el INVUR y el Banco y publicados en uno o más diarios de amplia circulación nacional, al comienzo de la ejecución del Programa y, en adelante, de manera anual, a fin de propiciar la participación del número más alto posible de instituciones calificadas. Las Entidades Auxiliares participantes deberán demostrar desempeño satisfactorio para poder mantener la calificación.

**CLÁUSULA 5.02. Adquisiciones de obras y bienes.** La adquisición de obras y bienes se llevará a cabo de conformidad con las disposiciones establecidas en el Documento GN-2349-7 ("Políticas para la adquisición de bienes y obras financiados por el Banco Interamericano de Desarrollo"), de fecha julio de 2006, en adelante denominado las "Políticas de Adquisiciones", que el Prestatario y el Organismo Ejecutor declaran conocer, y por las siguientes disposiciones:

(a) Licitación pública internacional: Salvo que el inciso (b) de esta cláusula establezca lo contrario, las obras y los bienes deberán ser adquiridos de conformidad con las disposiciones de la Sección II de las Políticas de Adquisiciones. Las disposiciones de los párrafos 2.55 y 2.56, y del Apéndice 2 de dichas Políticas, sobre margen de preferencia nacional en la comparación de ofertas, se aplicarán a los bienes fabricados en el territorio del Prestatario.

(b) Otros procedimientos de adquisiciones: Los siguientes métodos de adquisición podrán ser utilizados para la adquisición de las obras y los bienes del Programa, siempre que el Banco acuerde que dichos métodos reúnen los requisitos establecidos en las disposiciones de la Sección III de las Políticas de Adquisiciones:

- (i) Licitación Pública Nacional, para obras cuyo costo estimado sea menor al equivalente de un millón quinientos mil dólares (US\$1.500.000) por contrato y para bienes cuyo costo estimado sea menor al equivalente de ciento cincuenta mil dólares (US\$150.000) por contrato, de conformidad con lo previsto en los párrafos 3.3 y 3.4 de dichas Políticas; siempre que su aplicación no se oponga a las garantías básicas que deben reunir las licitaciones y a las Políticas de Adquisiciones. El Prestatario, adicionalmente, se compromete a:



- (1) No establecer restricciones a la participación de personas naturales o jurídicas, ni a la adquisición de obras y bienes provenientes de países miembros del Banco. Tampoco establecer: (A) porcentajes de bienes o servicios de origen local que deban ser incluidos como requisito obligatorio en los documentos de licitación; ni (B) márgenes de preferencia nacional.
- (2) No requerir, como condición de participación en las adquisiciones financiadas por el Banco, la inscripción en ningún registro. La calificación y clasificación de los oferentes será llevada a cabo directamente por la entidad encargada de la adquisición y según el procedimiento establecido en este Contrato.
- (3) Acordar con el Banco el documento o documentos de licitación que se propone utilizar en las Licitaciones Públicas Nacionales para la adquisición de obras y bienes financiados por el Banco.
- (4) Celebrar reuniones con los oferentes u otros interesados para la formulación de preguntas y observaciones que puedan afectar la participación de posibles oferentes en condiciones de igualdad, o aclarar sobre cualquier aspecto de los documentos de licitación de forma facultativa. En el caso de que se efectúen o soliciten observaciones o aclaraciones acerca de los documentos de licitación, en las disposiciones pertinentes de dichas bases deberá indicarse que la entidad encargada de contestar dichas consultas deberá hacerlo enviando la respuesta a todos los que adquirieron los documentos de licitación. Esta respuesta incluirá una descripción de las observaciones o solicitudes de aclaraciones que se hubiesen efectuado y la entidad mantendrá en reserva el nombre del o de los interesados que formularon las observaciones o aclaraciones. De existir modificaciones a los documentos, y si fuese necesario, ampliar el plazo para la presentación de ofertas por un período lo suficientemente amplio como para permitir que los oferentes puedan tener en cuenta las modificaciones al preparar sus ofertas.
- (5) Distinguir en los documentos de licitación entre errores u omisiones subsanables y los que no lo son, en relación con cualquier aspecto de las ofertas. No descalificar automáticamente a un oferente por no haber presentado la información completa, ya sea por omisión involuntaria o porque el requisito no estaba establecido con claridad en las bases. Siempre que se trate de errores u omisiones de naturaleza subsanable, -generalmente por tratarse de cuestiones relacionadas con constatación de datos, información de tipo histórico o aspectos que no afecten el principio de que las ofertas deben ajustarse substancialmente a lo establecido

en las bases de la licitación-, el Prestatario se compromete a permitir que, en un plazo razonable, el interesado proporcione la información faltante o corrija el error subsanable. El no firmar una oferta o la no presentación de una garantía requerida, serán consideradas omisiones no subsanables. Tampoco se permitirá que la corrección de errores u omisiones sea utilizada para alterar la sustancia de una oferta o para mejorarla.

- (6) Aceptar en relación con los tipos de las garantías de mantenimiento de ofertas, cumplimiento de contrato y por buena inversión de anticipo, entre otros, los siguientes: garantía pagadera a la vista, carta de crédito irrevocable y cheque de caja o certificado. En cuanto a los porcentajes de las garantías, éstos no podrán exceder en ningún caso los siguientes porcentajes máximos: (I) para bienes, la garantía de sostenimiento de oferta será entre el 2% y el 5% del valor estimado en el presupuesto oficial; y la garantía de cumplimiento de contrato, será entre el 5% y el 10% del valor del contrato; y (II) para obras, la garantía de sostenimiento de oferta no podrá exceder del 3% del valor del contrato, y la garantía de cumplimiento de contrato, será entre el 5% y el 10% del valor del contrato; y en el caso de bonos de cumplimiento emitidos por una compañía de seguros, la garantía será hasta del 30% del valor del contrato. Las garantías deberán ser emitidas por una entidad de prestigio de un país elegible. Cuando sean emitidas por bancos o instituciones extranjeras, a elección del oferente: (A) podrá ser emitida por un banco con sede en la República de Nicaragua o, (B) con el consentimiento del Prestatario, directamente por un banco extranjero de país miembro del Banco aceptable al Prestatario. En todos los casos las garantías deberán ser aceptables al Prestatario, quién no podrá irrazonablemente negar su aceptación.
- (7) Que en el proceso de evaluación de las ofertas, sus etapas, los factores que deban evaluarse, y la adjudicación se regirán, en principio, por lo indicado en los párrafos 2.48 al 2.54 y 2.58 al 2.60 de las Políticas de Adquisiciones. Para efectos de la publicidad, la misma podrá ser llevada a cabo por el Prestatario, de conformidad con lo establecido en el párrafo 3.4 de las Políticas de Adquisiciones.
- (8) Que no sea causal de rechazo de oferta el hecho de que un oferente tenga un litigio pendiente con el contratante u Organismo Ejecutor.
- (9) Que una vez llevada a cabo la apertura pública de las ofertas, y hasta que se haya notificado la adjudicación del contrato al adjudicatario, no se dará a conocer a los oferentes ni a personas que no tengan un vínculo oficial con los procedimientos de la

adquisición de que se trate, información alguna en relación con el análisis, aclaración y evaluación de las ofertas, ni sobre las recomendaciones relativas a la adjudicación.

- (10) Que cuando en un contrato financiado por el Banco sea necesario establecer un ajuste de precios, incluir cláusulas que serán redactadas de conformidad con la fórmula previamente acordada con el Banco y teniendo en cuenta los criterios establecidos en los párrafos 2.24 y 2.25 de las Políticas de Adquisiciones.

- (ii) Comparación de Precios, para obras cuyo costo estimado sea menor al equivalente de ciento cincuenta mil dólares (US\$150.000) por contrato, y para bienes cuyo costo estimado sea menor al equivalente de veinticinco mil dólares (US\$25.000) por contrato, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 3.5 de dichas Políticas.

(c) El Prestatario se compromete a llevar a cabo la adquisición de las obras y de los bienes, por intermedio del INVUR, de conformidad con los planos generales, las especificaciones técnicas, sociales y ambientales, los presupuestos y los demás documentos requeridos para la adquisición o la construcción y en su caso, las bases específicas y demás documentos necesarios para el llamado de precalificación o de una licitación; y en el caso de obras, a obtener en relación con los inmuebles donde se construirán las obras del Programa, antes de la iniciación de las obras, la posesión legal, las servidumbres u otros derechos necesarios para iniciar las obras, así como los derechos sobre las aguas que se requieran para la obra de que se trate.

- (d) Revisión por el Banco de las decisiones en materia de adquisiciones:

- (i) Planificación de las Adquisiciones: Antes de que pueda efectuarse cualquier llamado de precalificación o de licitación, según sea del caso, para la adjudicación de un contrato, el Prestatario, por intermedio del Organismo Ejecutor, deberá presentar a la revisión y aprobación del Banco, el plan de adquisiciones propuesto para el Programa, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1 del Apéndice 1 de las Políticas de Adquisiciones. Este plan deberá ser actualizado cada doce (12) meses durante la ejecución del Programa, y cada versión actualizada será sometida a la revisión y aprobación del Banco. La adquisición de las obras y de los bienes deberán ser llevados a cabo de conformidad con dicho plan de adquisiciones aprobado por el Banco y con lo dispuesto en el párrafo 1 del Apéndice 1 de las Políticas de Adquisiciones, mencionado.
- (ii) Revisión ex ante: Salvo que el Banco determine por escrito lo contrario, cada contrato para bienes y obras será revisado en forma *ex ante*, de conformidad con los procedimientos establecidos en los párrafos 2 y 3 del Apéndice 1 de las Políticas de Adquisiciones. Para estos propósitos, el

Prestatario deberá presentar al Banco, evidencia del cumplimiento con lo estipulado en el inciso (c) de esta cláusula.

**CLÁUSULA 5.03. Mantenimiento.** El Prestatario y el Organismo Ejecutor se comprometen a: (a) que los equipos comprendidos en el Programa sean mantenidos adecuadamente de acuerdo con normas técnicas generalmente aceptadas; y (b) que en el certificado de finalización de obra se establezca la obligación del beneficiario de mantener las obras comprendidas en el Programa, de acuerdo con las normas técnicas generalmente aceptadas. Si de las inspecciones que realice el Banco se determina que el mantenimiento se efectúa por debajo de los niveles convenidos, el Prestatario y el Organismo Ejecutor deberán comunicar al Banco las medidas necesarias para que se corrijan totalmente las deficiencias.

**CLÁUSULA 5.04. Contratación y selección de consultores.** La selección y contratación de consultores deberá ser llevada a cabo de conformidad con las disposiciones establecidas en el Documento GN-2350-7 ("Políticas para la selección y contratación de consultores financiados por el Banco Interamericano de Desarrollo"), de fecha julio de 2006, en adelante denominado las "Políticas de Consultores", que el Prestatario declara conocer, y por las siguientes disposiciones:

(a) Selección basada en la calidad y el costo: Salvo que el inciso (b) de esta Cláusula establezca lo contrario, la selección y la contratación de consultores deberá ser llevada a cabo de conformidad con las disposiciones de la Sección II y de los párrafos 3.16 a 3.20 de las Políticas de Consultores aplicables a la selección de consultores basada en la calidad y el costo. Para efectos de lo estipulado en el párrafo 2.7 de las Políticas de Consultores, la lista corta de consultores cuyo costo estimado sea menor al equivalente de doscientos mil dólares (US\$200.000) por contrato podrá estar conformada en su totalidad por consultores nacionales.

(b) Otros procedimientos de selección y contratación de consultores: Los siguientes métodos de selección podrán ser utilizados para la contratación de consultores, siempre que el Banco acuerde que dichos métodos reúnen los requisitos establecidos en las Políticas de Consultores: (i) Selección Basada en la Calidad, de conformidad con lo previsto en los párrafos 3.1 a 3.4 de dichas Políticas; (ii) Selección Basada en un Presupuesto Fijo, de conformidad con lo previsto en los párrafos 3.1 y 3.5 de dichas Políticas; (iii) Selección Basada en el Menor Costo, de conformidad con lo previsto en los párrafos 3.1 y 3.6 de dichas Políticas; (iv) Selección Basada en las Calificaciones de los consultores, de conformidad con lo previsto en los párrafos 3.1, 3.7 y 3.8 de dichas Políticas; y (v) Consultores individuales, para servicios que reúnan los requisitos establecidos en el párrafo 5.1 de las Políticas de Consultores, de conformidad con lo dispuesto en los párrafos 5.2, 5.3 y 5.4 de dichas Políticas.

Sin perjuicio de lo estipulado en los literales anteriores, para la selección de las municipalidades, Organizaciones No Gubernamentales (ONGs), microfinancieras y entidades financieras que actuarán como "Entidades Auxiliares" en el Programa, se procederá de acuerdo con lo previsto en la Cláusula 5.01 de estas Estipulaciones Especiales y en el Reglamento Operativo del Programa.

(c) Revisión por el Banco del proceso de selección de consultores:

- (i) Planificación de la selección y contratación: Antes de que pueda efectuarse cualquier selección y contratación de consultores, el Prestatario, por intermedio del Organismo Ejecutor, deberá presentar a la revisión y aprobación del Banco, un plan de selección y contratación de consultores que deberá incluir el costo estimado de cada contrato, la agrupación de los contratos, los criterios de selección y los procedimientos aplicables, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1 del Apéndice 1 de las Políticas de Consultores. Este plan deberá ser actualizado cada doce (12) meses durante la ejecución del Programa, y cada versión actualizada será sometida a la revisión y aprobación del Banco. La selección y contratación de consultores se llevará a cabo de conformidad con el plan de selección y contratación aprobado por el Banco y sus actualizaciones correspondientes.
- (ii) Revisión *ex ante*: Salvo que el Banco determine por escrito lo contrario, cada contrato para la selección y contratación de consultores será revisado en forma *ex ante*, de conformidad con los procedimientos establecidos en los párrafos 2 y 3 del Apéndice 1 de las Políticas de Consultores.

**CLÁUSULA 5.05. Compilación de datos y evaluación.** El Prestatario, por intermedio del Organismo Ejecutor, presentará para la aprobación del Banco:

(a) Dentro del plazo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de vigencia del Contrato: (i) los datos básicos iniciales; y (ii) la descripción del procedimiento que se utilizará para compilar y procesar los datos anuales que deban ser comparados con los datos básicos iniciales para evaluar los resultados del Programa.

(b) A partir del primer año contado desde la fecha de vigencia del presente Contrato y anualmente, hasta dos (2) años después del último desembolso del Financiamiento, los datos comparativos anuales mencionados en el inciso (a) precedente.

(c) Un plan operativo anual a partir del segundo año de ejecución del Programa que comprenderá, entre otros, los siguientes aspectos: (i) el progreso logrado durante el año anterior; (ii) el programa anual de trabajo propuesto para el año siguiente; (iii) las necesidades presupuestarias para la implantación del programa de trabajo correspondiente; (iv) la evaluación de la eficiencia de la administración y coordinación del Programa; y (v) los ajustes que pudiesen ser convenientes incorporar para la ejecución del Programa, incluidos aquellos referidos al Plan de Adquisiciones.

(d) Una vez se haya desembolsado el cincuenta (50%) de los recursos del Financiamiento, un informe intermedio de evaluación de los resultados del Programa, con base en la metodología acordada, a fin de evaluar el desarrollo del Programa durante su implementación y proveer retroalimentación de los logros del mismo. La evaluación intermedia determinará principalmente: (i) la focalización de los fondos; (ii) el cambio en el acceso de la población pobre a servicios sociales básicos; (iii) la agilidad, eficiencia y eficacia de los procedimientos de adquisiciones; (iv) la tasa de participación de mujeres en los procesos de

planificación participativa; (v) las corresponsabilidades y el cofinanciamiento de los actores locales en la elaboración de los planes participativos, preinversión y ejecución; y (vi) el grado de coordinación interinstitucional y la relación del INVUR con los Ministerios de línea.

(e) Una vez que se haya desembolsado el noventa por ciento (90%) de los recursos del Financiamiento, un informe de evaluación final del Programa para examinar el desempeño de los tres componentes, los logros y lecciones aprendidas.

**CLÁUSULA 5.06. Otras condiciones especiales.** El Prestatario se compromete a que el Organismo Ejecutor incluya en: (a) los criterios de elegibilidad para acceder al subsidio individual previsto en el Programa el requisito de que uno o más miembros de cada familia beneficiaria del subsidio, cuente con el título de propiedad en relación con el terreno sobre el que se construirá, ampliará, mejorará o renovará la vivienda y sobre la vivienda misma, y que el título deberá estar libre de cualquier disputa, y que no esté pendiente ningún reclamo de compensación de un propietario anterior; o en el caso de adquisición de vivienda con lote de vivienda nueva el lote que se adquiera cuente con el título de propiedad a nombre del vendedor, que el lote esté libre de cualquier disputa, y que no esté pendiente ningún reclamo de compensación de un propietario anterior y (b) los criterios de elegibilidad para acceder al subsidio grupal previsto en el Programa el requisito de que el Municipio u ONG que actúe como Entidad Auxiliar cuente con el título de propiedad inscrito en relación con el terreno sobre el que se construirán, ampliarán, mejorarán o renovarán viviendas y que el título deberá estar libre de cualquier disputa, y que no esté pendiente ningún reclamo de compensación de un propietario anterior.

## **CAPÍTULO VI**

### **Registros, Inspecciones e Informes**

**CLÁUSULA 6.01. Registros, inspecciones e informes.** El Prestatario se compromete a que por sí o mediante el Organismo Ejecutor se lleven los registros, se permitan las inspecciones y se suministren los informes y estados financieros, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Capítulo VII de las Normas Generales.

**CLÁUSULA 6.02. Supervisión de la ejecución del Programa.** (a) El Banco utilizará el plan de ejecución del Programa a que se refiere el Artículo 4.01(c)(i) de las Normas Generales como un instrumento para la supervisión de la ejecución del Programa. Dicho plan deberá basarse en el plan de adquisiciones de que tratan las Cláusulas 5.02(d)(i) y 5.04(c)(i) de estas Estipulaciones Especiales y deberá comprender la planificación completa del Programa, con las acciones claves que deberán ser ejecutadas para que los recursos del Financiamiento sean desembolsados en el plazo previsto en la cláusula 3.05 de estas Estipulaciones Especiales.

(b) El plan de ejecución del Programa deberá ser actualizado cuando ello resulte necesario, en especial, cuando se produzcan cambios significativos que impliquen o pudiesen implicar demoras en la ejecución del Programa. El Prestatario deberá informar al Banco sobre las actualizaciones del plan de ejecución del Programa, a más tardar con ocasión de la presentación del informe semestral de progreso correspondiente.

**CLÁUSULA 6.03. Auditorías.** (a) En relación con lo establecido en el Artículo 7.03 de las Normas Generales, los estados financieros del Programa se presentarán anualmente durante el período de ejecución del Programa, debidamente dictaminados por una firma de contadores públicos independiente aceptable al Banco.

(b) En adición a la presentación de los estados financieros del Programa, se presentarán, anualmente, informes de auditoría operativa del Programa. Las auditorías operativas se llevarán a cabo de acuerdo con términos de referencia acordados entre el INVUR y el Banco y por una firma de contadores independiente aceptable al Banco.

## **CAPÍTULO VII**

### **Disposiciones Varias**

**CLÁUSULA 7.01. Vigencia del Contrato.** (a) Las partes dejan constancia de que la vigencia de este Contrato se inicia en la fecha en que, de acuerdo con las normas de Nicaragua adquiera plena validez jurídica. El Prestatario se obliga a notificar por escrito al Banco dicha fecha de entrada en vigencia, acompañando la documentación que así lo acredite.

(b) Si en el plazo de un (1) año contado a partir de la firma del presente instrumento, este Contrato no hubiere entrado en vigencia, todas las disposiciones, ofertas y expectativas de derecho en él contenidas se reputarán inexistentes para todos los efectos legales sin necesidad de notificaciones y, por lo tanto, no habrá lugar a responsabilidad para ninguna de las partes.

**CLÁUSULA 7.02. Terminación.** El pago total del Préstamo y de los intereses y comisiones dará por concluido este Contrato y todas las obligaciones que de él se deriven.

**CLÁUSULA 7.03. Validez.** Los derechos y obligaciones establecidos en este Contrato son válidos y exigibles, de conformidad con los términos en él convenidos, sin relación a legislación de país determinado.

**CLÁUSULA 7.04. Comunicaciones.** Todos los avisos, solicitudes, comunicaciones o notificaciones que las partes deban dirigirse en virtud de este Contrato, se efectuarán por escrito y se considerarán realizados desde el momento en que el documento correspondiente se entregue al destinatario en la respectiva dirección que enseguida se anota, a menos que las partes acuerden por escrito de otra manera:

Del Prestatario:

Dirección postal:

Ministerio de Hacienda y Crédito Público  
Frente al Edificio de la Asamblea Nacional  
Managua, Nicaragua

Facsímil: (505) 222-3033

Para asuntos relacionados con la ejecución del Programa:

Dirección postal:

Instituto de la Vivienda Urbana y Rural  
Kilómetro 4.5 Carretera Sur  
Managua, Nicaragua

Facsímil: (505) 268-1360

Del Banco:

Dirección postal:

Banco Interamericano de Desarrollo  
1300 New York Avenue, N.W.  
Washington, D.C. 20577  
EE.UU.

Facsímil: (202) 623-3096

## CAPÍTULO VIII

### Arbitraje

**CLÁUSULA 8.01. Cláusula compromisoria.** Para la solución de toda controversia que se derive del presente Contrato y que no se resuelva por acuerdo entre las partes, éstas se someten incondicional e irrevocablemente al procedimiento y fallo del Tribunal de Arbitraje a que se refiere el Capítulo IX de las Normas Generales.

EN FE DE LO CUAL, el Prestatario y el Banco, actuando cada uno por medio de su representante autorizado, firman el presente Contrato en dos ejemplares de igual tenor en la ciudad de Managua, Nicaragua, el día arriba indicado.

REPÚBLICA DE NICARAGUA

BANCO INTERAMERICANO DE  
DESARROLLO

/f/ Alberto José Guevara Obregón

/f/ Mirna Liévano de Marques

---

Alberto José Guevara Obregón  
Ministro de Hacienda y Crédito Público

---

Mirna Liévano de Marques  
Representante en Nicaragua



## SEGUNDA PARTE

### NORMAS GENERALES

#### CAPÍTULO I

##### Aplicación de las Normas Generales

**ARTÍCULO 1.01.** Aplicación de las Normas Generales. Estas Normas Generales se aplican a los Contratos de Préstamo que el Banco Interamericano de Desarrollo acuerde con sus Prestatarios y, por lo tanto, sus disposiciones constituyen parte integrante de este Contrato.

#### CAPÍTULO II

##### Definiciones

**ARTÍCULO 2.01.** Definiciones. Para los efectos de los compromisos contractuales, se adoptan las siguientes definiciones:

- (a) "Banco" significa el Banco Interamericano de Desarrollo.
- (b) "Contrato" significa el conjunto de Estipulaciones Especiales, Normas Generales y Anexos.
- (c) "Costo de los Empréstitos Unimonetarios Calificados con Tasa de Interés Ajustable" significa el costo para el Banco de los Empréstitos Unimonetarios Calificados con Tasa de Interés Ajustable en la Moneda Única del Financiamiento, expresado en términos de un porcentaje anual, según lo determine el Banco.
- (d) "Directorio" significa el Directorio Ejecutivo del Banco.
- (e) "Dólares" significa dólares de los Estados Unidos de América, a menos que se exprese otra cosa.
- (f) "Empréstitos Unimonetarios Calificados", para empréstitos denominados en cualquier Moneda Única, significa ya sea: (i) desde la fecha en que el primer Préstamo en la Moneda Única seleccionada sea aprobado por el Directorio del Banco, recursos del mecanismo transitorio de estabilización de dicha Moneda Única y empréstitos del Banco en dicha Moneda Única que sean destinados a proveer los recursos para los préstamos otorgados en esa Moneda Única bajo la Facilidad Unimonetaria; o (ii) a partir del primer día del séptimo Semestre siguiente a la fecha antes mencionada, empréstitos del Banco que sean destinados

a proveer los recursos para los préstamos en la Moneda Única seleccionada bajo la Facilidad Unimonetaria.

- (g) "Estipulaciones Especiales" significa el conjunto de cláusulas que componen la Primera Parte de este Contrato y que contienen los elementos peculiares de la operación.
- (h) "Facilidad Unimonetaria" significa la Facilidad que el Banco ha establecido para efectuar préstamos en ciertas monedas convertibles que el Banco selecciona periódicamente.
- (i) "Fecha de vigencia del Contrato" significa la fecha en que el contrato adquiere plena validez jurídica de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula 7.01 de las Estipulaciones Especiales.
- (j) "Financiamiento" significa los fondos que el Banco conviene en poner a disposición del Prestatario para contribuir a la realización del Proyecto y está integrado por el Financiamiento del Capital Ordinario y el Financiamiento para el Fondo de Operaciones Especiales.
- (k) "Financiamiento del Capital Ordinario " significa la porción del Financiamiento que se desembolsa con cargo a la Facilidad Unimonetaria.
- (l) "Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales" significa la porción del Financiamiento que se desembolsa con cargo al Fondo para Operaciones Especiales
- (m) "Fondo para Operaciones Especiales" es el Fondo para Operaciones Especiales del Banco.
- (n) "Fondo Rotatorio" significa el fondo que el Banco podrá establecer de acuerdo con el Artículo 4.07 de estas Normas Generales con el objeto de adelantar recursos para cubrir gastos relacionados con la ejecución del Proyecto que sean financiables con recursos del Financiamiento.
- (o) "Fraude y corrupción" significa el/los acto(s) definido(s) en el Artículo 5.02 (c) de estas Normas Generales.
- (p) "Garante" significa la parte que garantiza el cumplimiento de las obligaciones que contrae el Prestatario y asume otras obligaciones que, según el Contrato de Garantía, quedan a su cargo.
- (q) "Moneda convertible" o "Moneda que no sea la del país del Prestatario", significa cualquier moneda de curso legal en país distinto al del Prestatario, los Derechos Especiales de Giro del Fondo Monetario Internacional y cualquiera otra unidad que represente la obligación del servicio de deuda de un empréstito del Banco.

- (r) "Moneda Única" significa cualquier moneda convertible que haga parte de la Facilidad Unimonetaria y del Fondo para Operaciones Especiales.
- (s) "Normas Generales" significa el conjunto de artículos que componen la Segunda Parte de este Contrato y que reflejan las políticas básicas del Banco aplicables en forma uniforme a sus Contratos de Préstamo.
- (t) "Organismo Contratante" significa la entidad con capacidad legal para suscribir el contrato de adquisición de obras y bienes y la selección y contratación de consultores con el contratista, proveedor y la firma consultora o el consultor individual, según sea del caso.
- (u) "Organismo(s) Ejecutor(es)" significa la(s) entidad(es) encargada(s) de ejecutar el Proyecto, en todo o en parte.
- (v) "Organismo Oficial de Fiscalización" significa la entidad auditora oficial del Prestatario.
- (w) "Préstamo" significa los fondos que se desembolsen con cargo al Financiamiento.
- (x) "Prestatario" significa la parte en cuyo favor se pone a disposición el Financiamiento.
- (y) "Proyecto" significa el Programa o Proyecto para el cual se otorga el Financiamiento.
- (z) "Semestre" significa los primeros o los segundos seis meses de un año calendario.

### **CAPÍTULO III**

#### **Amortización, Intereses y Comisión de Crédito**

**ARTÍCULO 3.01. Fechas de pago de amortización y de intereses.** (a) **Financiamiento del Capital Ordinario.** El Prestatario amortizará la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Capital Ordinario en cuotas semestrales, consecutivas y, en lo posible, iguales, en las mismas fechas determinadas de acuerdo con la Cláusula 2.02 (c) de las Estipulaciones Especiales para el pago de los intereses.

(b) **Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales.** El Prestatario amortizará la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales en una sola cuota que se pagará en la fecha establecida en la Cláusula 2.01 (c) de las Estipulaciones Especiales.

(c) Si la fecha de suscripción de este Contrato fuera entre el 15 y el 30 de junio o entre el 15 y el 31 de diciembre, las fechas de pago de los intereses serán el 15 de junio y el 15 de diciembre, según corresponda.

**ARTÍCULO 3.02. Comisión de crédito.** (a) **Financiamiento del Capital Ordinario.** Sobre el saldo no desembolsado del Financiamiento del Capital Ordinario, el Prestatario pagará una comisión de crédito que empezará a devengarse a los sesenta (60) días de la fecha de suscripción de este Contrato. El monto de dicha comisión será aquél indicado en las Estipulaciones Especiales y, en ningún caso, podrá exceder del 0,75% por año. La comisión se pagará en dólares, en las mismas fechas estipuladas para el pago de los intereses de conformidad con lo previsto en las Estipulaciones Especiales.

(b) La comisión de crédito cesará de devengarse en todo o parte, según sea el caso, en la medida en que: (i) se hayan efectuado los respectivos desembolsos; o (ii) haya quedado total o parcialmente sin efecto el Financiamiento de conformidad con los Artículos 3.14, 3.15 y 4.02 de estas Normas Generales y con los pertinentes de las Estipulaciones Especiales.

(c) **Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales.** El Prestatario no pagará comisión de crédito sobre el Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales.

**ARTÍCULO 3.03. Cálculo de los intereses y de la comisión de crédito.** Los intereses y la comisión de crédito se calcularán con base en el número exacto de días del Semestre correspondiente.

**ARTÍCULO 3.04. Tasa de Interés.** (a) **Financiamiento del Capital Ordinario.** El Banco fijará periódicamente la tasa anual de los intereses que se devengarán sobre la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Capital Ordinario, de acuerdo con su política sobre tasas de interés, en función del Costo de los Empréstitos Calificados con una Tasa de Interés Ajustable en la Moneda Única del Financiamiento, más el margen vigente para préstamos del capital ordinario expresado en términos de un porcentaje anual.

(b) **Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales.** La tasa de interés aplicable a la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales será del 0.25% por año.

**ARTÍCULO 3.05. Obligaciones en materia de monedas.** Todos los desembolsos y pagos de amortización e intereses serán efectuados en la Moneda Única desembolsada.

**ARTÍCULO 3.06. Tipo de cambio.** (a) El tipo de cambio que se utilizará para establecer la equivalencia de la moneda del país del Prestatario con relación al dólar, será el siguiente:

- (i) El tipo de cambio correspondiente al entendimiento vigente entre el Banco y el respectivo país miembro para los efectos de mantener el valor de la moneda, conforme lo establece la Sección 3 del Artículo V del Convenio Constitutivo del Banco.
- (ii) De no existir en vigor un entendimiento entre el Banco y el respectivo país miembro sobre el tipo de cambio que debe aplicarse para los efectos de mantener el valor de su moneda en poder del Banco, éste tendrá derecho a exigir que para los fines de pago de amortización e intereses se aplique el

tipo de cambio utilizado en esa fecha por el Banco Central del país miembro o por el correspondiente organismo monetario para vender dólares a los residentes en el país, que no sean entidades gubernamentales, para efectuar las siguientes operaciones: (a) pago por concepto de capital e intereses adeudados; (b) remesa de dividendos o de otros ingresos provenientes de inversiones de capital en el país; y (c) remesa de capitales invertidos. Si para estas tres clases de operaciones no hubiere el mismo tipo de cambio, se aplicará el que sea más alto, es decir el que represente un mayor número de unidades de la moneda del país respectivo por cada dólar.

- (iii) Si en la fecha en que deba realizarse el pago no pudiere aplicarse la regla antedicha por inexistencia de las operaciones mencionadas, el pago se hará sobre la base del más reciente tipo de cambio utilizado para tales operaciones dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha del vencimiento.
- (iv) Si no obstante la aplicación de las reglas anteriores no pudiere determinarse el tipo de cambio que deberá emplearse para los fines de pago o si surgieren discrepancias en cuanto a dicha determinación, se estará en esta materia a lo que resuelva el Banco tomando en consideración las realidades del mercado cambiario en el respectivo país miembro.
- (v) Si, por incumplimiento de las reglas anteriores, el Banco considera que el pago efectuado en la moneda correspondiente ha sido insuficiente, deberá comunicarlo de inmediato al Prestatario para que éste proceda a cubrir la diferencia dentro del plazo máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya recibido el aviso. Si, por el contrario, la suma recibida fuere superior a la adeudada, el Banco procederá a hacer la devolución de los fondos en exceso dentro del mismo plazo.
- (vi) En caso de un pago atrasado, el Banco podrá exigir que se aplique el tipo de cambio que rija al momento de pago.

(b) Con el fin de determinar la equivalencia en dólares de un gasto que se efectúe en moneda del país del Prestatario, se utilizará el tipo de cambio aplicable en la fecha de pago del respectivo gasto, siguiendo la regla señalada en el inciso (a) del presente Artículo. Para estos efectos, se entiende que la fecha de pago del gasto es aquélla en la que el Prestatario, el Organismo Ejecutor, o cualesquiera otra persona natural o jurídica a quien se le haya delegado la facultad de efectuar gastos, efectúe los pagos respectivos, en favor del contratista o proveedor.

**ARTÍCULO 3.07. Valoración de monedas convertibles.** Siempre que, según este Contrato, sea necesario determinar el valor de una Moneda que no sea la del país del Prestatario, en función de otra, tal valor será el que razonablemente fije el Banco.

**ARTÍCULO 3.08. Participaciones.** (a) El Banco podrá ceder a otras instituciones públicas o privadas, a título de participaciones, los derechos correspondientes a las obligaciones pecuniarias del Prestatario provenientes de este Contrato. El Banco informará inmediatamente al Prestatario sobre cada cesión.

(b) Se podrán acordar participaciones en relación con cualesquiera de: (i) las cantidades del Préstamo que se hayan desembolsado previamente a la celebración del acuerdo de participación; o (ii) las cantidades del Financiamiento que estén pendientes de desembolso en el momento de celebrarse el acuerdo de participación.

**ARTÍCULO 3.09. Imputación de los pagos.** Todo pago se imputará en primer término a devolución de anticipos no justificados, luego a comisiones e intereses exigibles en la fecha del pago y si hubiere un saldo, a la amortización de cuotas vencidas de capital.

**ARTÍCULO 3.10. Pagos anticipados.** Previa notificación escrita al Banco con, por lo menos, quince (15) días de anticipación, el Prestatario podrá pagar, en una de las fechas de pago de intereses indicada en las Estipulaciones Especiales, cualquier parte del Préstamo antes de su vencimiento, siempre que en la fecha del pago no adeude suma alguna por concepto de comisiones o intereses. Todo pago parcial anticipado se imputará a la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Capital Ordinario y a la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales, en la misma proporción que cada uno de éstos representa frente al monto total del Financiamiento. El monto del pago anticipado que corresponda a la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Capital Ordinario se imputará *pro rata* a cada una de las cuotas de capital pendientes de amortización. El monto del pago anticipado que corresponda a la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales se imputará a la única cuota de amortización.

**ARTÍCULO 3.11. Recibos.** A solicitud del Banco, el Prestatario suscribirá y entregará al Banco, a la finalización de los desembolsos, el recibo o recibos que representen las sumas desembolsadas. Asimismo, el Prestatario suscribirá y entregará al Banco, a solicitud de éste, pagarés u otros documentos negociables que representen la obligación del Prestatario de amortizar el Préstamo con los intereses pactados en el Contrato. La forma de dichos documentos la determinará el Banco, teniendo en cuenta las respectivas disposiciones legales del país del Prestatario.

**ARTÍCULO 3.12. Vencimientos en días feriados.** Todo pago o cualquiera otra prestación que, en cumplimiento del presente Contrato, debiera llevarse a cabo en sábado, domingo o en día que sea feriado bancario según la ley del lugar en que deba ser hecho, se entenderá válidamente efectuado en el primer día hábil siguiente, sin que en tal caso proceda recargo alguno.

**ARTÍCULO 3.13. Lugar de los pagos.** Todo pago deberá efectuarse en la oficina principal del Banco en Washington, Distrito de Columbia, Estados Unidos de América, a menos que el Banco designe otro lugar o lugares para este efecto, previa notificación escrita al Prestatario.

**ARTÍCULO 3.14. Renuncia a parte del Financiamiento.** El Prestatario, de acuerdo con el Garante, si lo hubiere, mediante aviso por escrito enviado al Banco, podrá renunciar a su derecho de utilizar cualquier monto del Financiamiento que no haya sido desembolsado antes del recibo del aviso, siempre que no se trate de las cantidades previstas en el Artículo 5.03 de estas Normas Generales. La renuncia se entenderá hecha con respecto al Financiamiento del Capital Ordinario y el Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales y se aplicará a cada uno en la proporción que el mismo represente del monto total del Financiamiento

**ARTÍCULO 3.15. Cancelación automática de parte del Financiamiento.** A menos que el Banco haya acordado con el Prestatario y el Garante, si lo hubiere, expresamente y por escrito prorrogar los plazos para efectuar los desembolsos, la porción del Financiamiento que no hubiere sido comprometida o desembolsada, según sea el caso, dentro del correspondiente plazo, quedará automáticamente cancelada.

## **CAPÍTULO IV**

### **Normas Relativas a Desembolsos**

**ARTÍCULO 4.01. Condiciones previas al primer desembolso.** El primer desembolso del Financiamiento está condicionado a que se cumplan a satisfacción del Banco los siguientes requisitos:

- (a) Que el Banco haya recibido uno o más informes jurídicos fundados que establezcan, con señalamiento de las pertinentes disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias, que las obligaciones contraídas por el Prestatario en este Contrato y las del Garante en el Contrato de Garantía si lo hubiere, son válidas y exigibles. Dichos informes deberán referirse, además, a cualquier consulta jurídica que el Banco razonablemente estime pertinente formular.
- (b) Que el Prestatario, por sí o por medio del Organismo Ejecutor en su caso, haya designado uno o más funcionarios que puedan representarlo en todos los actos relacionados con la ejecución de este Contrato y haya hecho llegar al Banco ejemplares auténticos de las firmas de dichos representantes. Si se designaren dos o más funcionarios, corresponderá señalar si los designados pueden actuar separadamente o si tienen que hacerlo de manera conjunta.
- (c) Que el Prestatario, por sí o por medio del Organismo Ejecutor en su caso, haya presentado al Banco un informe inicial, preparado de acuerdo con los lineamientos que señale el Banco y que en adición a otras informaciones que el Banco pueda razonablemente solicitar de acuerdo con este Contrato, comprenda:
  - (i) un plan de ejecución del Proyecto que incluya, cuando no se tratare de un programa de concesión de créditos, los planos y especificaciones que, a juicio del Banco, sean necesarios; (ii) un calendario o cronograma de trabajo o de concesión de créditos, según corresponda; (iii) un cuadro de origen y aplicación de fondos en el que consten el calendario de inversiones detallado, de acuerdo con las categorías de inversión indicadas en este Contrato y el señalamiento de los aportes

anuales necesarios de las distintas fuentes de fondos, con los cuales se financiará el Proyecto; y (iv) el formato de los informes de progreso a que se refiere el subinciso (a)(i) del Artículo 7.03 de estas Normas Generales. Cuando en este Contrato se prevea el reconocimiento de gastos anteriores a su firma o a la de la Resolución aprobatoria del Financiamiento, el informe inicial deberá incluir un estado de las inversiones y, de acuerdo con los objetivos del Financiamiento, una descripción de las obras realizadas en el Proyecto o una relación de los créditos formalizados, según sea del caso, hasta una fecha inmediata anterior al informe.

- (d) Que el Prestatario o el Organismo Ejecutor haya presentado al Banco el plan, catálogo o código de cuentas a que hace referencia el Artículo 7.01 de estas Normas Generales.
- (e) Que el Organismo Oficial de Fiscalización haya convenido en realizar las funciones de auditoría previstas en el inciso (b) del Artículo 7.03 de estas Normas Generales y en las Estipulaciones Especiales, o que el Prestatario o el Organismo Ejecutor, hayan convenido con el Banco respecto de una firma de contadores públicos independiente que realice las mencionadas funciones, según lo prevean las Estipulaciones Especiales.

**ARTÍCULO 4.02. Plazo para cumplir las condiciones previas al primer desembolso.** Si dentro de los ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de este Contrato, o de un plazo más amplio que las partes acuerden por escrito, no se cumplieren las condiciones previas al primer desembolso establecidas en el Artículo 4.01 de estas Normas Generales y en las Estipulaciones Especiales, el Banco podrá poner término a este Contrato dando al Prestatario el aviso correspondiente.

**ARTÍCULO 4.03. Requisitos para todo desembolso.** Para que el Banco efectúe cualquier desembolso será menester: (a) que el Prestatario o el Organismo Ejecutor en su caso, haya presentado por escrito una solicitud de desembolso y que, en apoyo de dicha solicitud, se hayan suministrado al Banco, los pertinentes documentos y demás antecedentes que éste pueda haberle requerido; (b) las solicitudes deberán ser presentadas, a más tardar, con treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha de expiración del plazo para desembolsos o de la prórroga del mismo, que el Prestatario y el Banco hubieren acordado por escrito; (c) que no haya surgido alguna de las circunstancias descritas en el Artículo 5.01 de estas Normas Generales; y (d) que el Garante, en su caso, no se encuentre en incumplimiento por más de ciento veinte (120) días, de sus obligaciones de pago para con el Banco por concepto de cualquier Préstamo o Garantía.

**ARTÍCULO 4.04. Aplicación de los recursos desembolsados.** El Banco calculará el porcentaje que el Financiamiento del Capital Ordinario y el Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales representan del monto total del Financiamiento y en la respectiva proporción cargará al Capital Ordinario y al Fondo para Operaciones Especiales el monto de todo desembolso.

**ARTÍCULO 4.05. Desembolsos para Cooperación Técnica.** Si las Estipulaciones Especiales contemplaran Financiamiento de gastos para Cooperación Técnica, los desembolsos



para ese propósito podrán efectuarse una vez que se hayan cumplido los requisitos establecidos en los incisos (a) y (b) del Artículo 4.01 y en el Artículo 4.03 de estas Normas Generales.

**ARTÍCULO 4.06. Procedimiento para los desembolsos.** El Banco podrá efectuar desembolsos con cargo al Financiamiento, así: (a) mediante giros en favor del Prestatario de las sumas a que tenga derecho de conformidad con este Contrato; (b) mediante pagos por cuenta del Prestatario y de acuerdo con él a otras instituciones bancarias; (c) mediante la constitución o renovación del Fondo Rotatorio a que se refiere el Artículo 4.07 siguiente; y (d) mediante otro método que las partes acuerden por escrito. Cualquier gasto bancario que cobre un tercero con motivo de los desembolsos será por cuenta del Prestatario. A menos que las partes lo acuerden de otra manera, sólo se harán desembolsos en cada ocasión por sumas no inferiores al equivalente de cincuenta mil dólares (US\$50.000).

**ARTÍCULO 4.07. Fondo Rotatorio.** (a) Con cargo al Financiamiento y cumplidos los requisitos previstos en los Artículos 4.01 y 4.03 de estas Normas Generales y los que fueren pertinentes de las Estipulaciones Especiales, el Banco podrá adelantar recursos del Financiamiento para establecer, ampliar o renovar un Fondo Rotatorio para cubrir los gastos relacionados con la ejecución del Proyecto que sean financiables con tales recursos, de acuerdo con las disposiciones de este Contrato.

(b) Salvo expreso acuerdo entre las partes, el monto del Fondo Rotatorio no excederá del 5% del monto del Financiamiento. El Banco podrá ampliar o renovar total o parcialmente el Fondo Rotatorio, si así se le solicita justificadamente, a medida que se utilicen los recursos y siempre que se cumplan los requisitos del Artículo 4.03 de estas Normas Generales y los que se establezcan en las Estipulaciones Especiales. El Banco podrá también reducir o cancelar el monto del Fondo Rotatorio en caso que determine que los recursos suministrados a través de dicho Fondo Rotatorio exceden las necesidades del Proyecto. Tanto la constitución como la renovación del Fondo Rotatorio se considerarán desembolsos para los efectos de este Contrato.

(c) El plan, catálogo o código de cuentas que el Prestatario u Organismo Ejecutor deberá presentar al Banco según el Artículo 4.01(d) de estas Normas Generales indicará el método contable que el Prestatario utilizará para verificar las transacciones y el estado de cuentas del Fondo Rotatorio.

(d) A más tardar, treinta (30) días antes de la fecha acordada para el último desembolso del Financiamiento, el Prestatario deberá presentar la justificación final de la utilización del Fondo Rotatorio y devolver el saldo no justificado.

## **CAPÍTULO V**

### **Suspensión de Desembolsos y Vencimiento Anticipado**

**ARTÍCULO 5.01. Suspensión de desembolsos.** El Banco, mediante aviso escrito al Prestatario, podrá suspender los desembolsos, si surge y mientras subsista, alguna de las circunstancias siguientes:

- (a) El retardo en el pago de las sumas que el Prestatario adeude al Banco por capital, comisiones, intereses, devolución de anticipos o por cualquier otro concepto, con motivo de este Contrato o de cualquier otro Contrato de Préstamo celebrado entre el Banco y el Prestatario.
- (b) El incumplimiento por parte del Prestatario de cualquier otra obligación estipulada en el o en los Contratos suscritos con el Banco para financiar el Proyecto.
- (c) El retiro o suspensión como miembro del Banco del país en que el Proyecto debe ejecutarse.
- (d) Cuando el Proyecto o los propósitos del Financiamiento pudieren ser afectados por: (i) cualquier restricción, modificación o alteración de las facultades legales, de las funciones o del patrimonio del Prestatario o del Organismo Ejecutor; o (ii) cualquier modificación o enmienda que se hubiere efectuado sin la conformidad escrita del Banco, en las condiciones básicas cumplidas antes de la Resolución aprobatoria del Financiamiento o de la firma del Contrato. En estos casos, el Banco tendrá derecho a requerir del Prestatario y del Ejecutor una información razonada y pormenorizada y sólo después de oír al Prestatario o al Ejecutor y de apreciar sus informaciones y aclaraciones, o en el caso de falta de manifestación del Prestatario y del Ejecutor, el Banco podrá suspender los desembolsos si juzga que los cambios introducidos afectan sustancialmente y en forma desfavorable al Proyecto o hacen imposible su ejecución.
- (e) El incumplimiento por parte del Garante, si lo hubiere, de cualquier obligación estipulada en el Contrato de Garantía.
- (f) Cualquier circunstancia extraordinaria que, a juicio del Banco, y no tratándose de un Contrato con la República como Prestatario, haga improbable que el Prestatario pueda cumplir las obligaciones contraídas en este Contrato, o que no permita satisfacer los propósitos que se tuvieron en cuenta al celebrarlo.
- (g) Si se determina, en cualquier etapa, que existe evidencia suficiente para confirmar un hallazgo de que un empleado, agente o representante del Prestatario, del Organismo Ejecutor o del Organismo Contratante, ha cometido un acto de fraude y corrupción durante el proceso de licitación, de negociación de un contrato o de la ejecución del contrato.

**ARTÍCULO 5.02. Terminación, vencimiento anticipado o cancelaciones parciales de montos no desembolsados y otras medidas.**

- (a) El Banco podrá poner término a este Contrato en la parte del Financiamiento que hasta esa fecha no haya sido desembolsada o declarar vencida y pagadera de inmediato la totalidad del Préstamo o una parte de él, con los intereses y comisiones devengadas hasta la fecha del pago: (i) si alguna de las circunstancias

previstas en los incisos (a), (b), (c) y (e) del Artículo anterior se prolongase más de sesenta (60) días; o (ii) si la información a la que se refiere el inciso (d) del Artículo anterior, o las aclaraciones o informaciones adicionales presentadas por el Prestatario, el Organismo Ejecutor o por el Organismo Contratante, en su caso, no fueren satisfactorias para el Banco. Si el Banco declara vencida y pagadera una parte del Préstamo, el pago que reciba se imputará a la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Capital Ordinario y a la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales, en la misma proporción que cada uno de éstos representa frente al monto total del Financiamiento. El monto del pago que corresponda a la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Capital Ordinario se imputará *pro rata* a cada una de las cuotas de capital pendientes de amortización. El monto del pago que corresponda a la porción del Préstamo desembolsada con cargo al Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales se imputará a la única cuota de amortización.

- (b) El Banco podrá cancelar la parte no desembolsada del Financiamiento que estuviese destinada a una adquisición determinada de bienes, obras, servicios relacionados, o servicios de consultoría, o declarar vencida y pagadera la parte del Financiamiento correspondiente a dichas adquisiciones, si ya se hubiese desembolsado, si, en cualquier momento, determinare que: (i) dicha adquisición se llevó a cabo sin seguir los procedimientos indicados en este Contrato; o (ii) representantes del Prestatario, del Organismo Ejecutor, o del Organismo Contratante incurrieron en cualquier acto de fraude o corrupción, ya sea durante el proceso de selección del contratista o proveedor o consultor, o durante la negociación o el período de ejecución del respectivo contrato, sin que, para corregir la situación, el Prestatario hubiese tomado oportunamente medidas apropiadas, aceptables al Banco y acordes con las garantías de debido proceso establecidas en la legislación del país del Prestatario. Cualquier cancelación se entenderá efectuada con respecto al Financiamiento del Capital Ordinario y al Financiamiento del Fondo para Operaciones Especiales, en el porcentaje que cada uno represente del monto total del Financiamiento.
- (c) Para los efectos del inciso anterior, se entenderá que los actos de fraude y corrupción incluyen, pero no se limitan a, los siguientes actos: (i) una práctica corruptiva consiste en ofrecer, dar, recibir, o solicitar, directa o indirectamente, algo de valor para influenciar indebidamente las acciones de otra parte; (ii) una práctica fraudulenta es cualquier acto u omisión, incluyendo la tergiversación de hechos y circunstancias, que deliberadamente o por negligencia grave, engañe, o intente engañar, a alguna parte para obtener un beneficio financiero o de otra naturaleza o para evadir una obligación; (iii) una práctica coercitiva consiste en perjudicar o causar daño, o amenazar con perjudicar o causar daño, directa o indirectamente, a cualquier parte o a sus bienes para influenciar en forma indebida las acciones de una parte; y (iv) una práctica colusoria es un acuerdo entre dos o más partes realizado con la intención de alcanzar un propósito indebido, incluyendo influenciar en forma indebida las acciones de otra parte.

- (d) Si se comprueba que, de conformidad con los procedimientos administrativos del Banco, cualquier firma, entidad o individuo ofertando por o participando en un proyecto financiado por el Banco incluyendo, entre otros, Prestatario, oferentes, proveedores, contratistas, subcontratistas, concesionarios, solicitantes, consultores, Organismo Ejecutor u Organismo Contratante (incluidos sus respectivos funcionarios, empleados y representantes) ha cometido un acto de fraude o corrupción, el Banco podrá:
- (i) decidir no financiar ninguna propuesta de adjudicación de un contrato o de un contrato adjudicado para obras, bienes, servicios relacionados y servicios de consultoría financiado por el Banco;
  - (ii) suspender los desembolsos del Financiamiento, como se describe en el Artículo 5.01 (g) anterior de estas Normas Generales, si se determina, en cualquier etapa, que existe evidencia suficiente para confirmar un hallazgo de que un empleado, agente, o representante del Prestatario, del Organismo Ejecutor o del Organismo Contratante ha cometido un acto de fraude o corrupción;
  - (iii) cancelar y/o acelerar el repago de una parte del Préstamo o de la donación relacionada con un contrato, como se describe en el Artículo 5.02 (b) anterior de estas Normas Generales, cuando exista evidencia de que el representante del Prestatario no ha tomado las medidas correctivas adecuadas en un período de tiempo que el Banco considere razonable, y de conformidad con las garantías de debido proceso establecidas en la legislación del país del Prestatario;
  - (iv) emitir una amonestación en el formato de una carta formal de censura a la conducta de la firma, entidad o individuo;
  - (v) declarar a una persona, entidad o firma inelegible, en forma permanente o por un determinado período de tiempo, para que se le adjudiquen contratos bajo proyectos financiados por el Banco, excepto bajo aquellas condiciones que el Banco considere ser apropiadas;
  - (vi) remitir el tema a las autoridades pertinentes encargadas de hacer cumplir las leyes; y/o
  - (vii) imponer otras sanciones que considere ser apropiadas bajo las circunstancias del caso, incluyendo la imposición de multas que representen para el Banco un reembolso de los costos vinculados con las investigaciones y actuaciones. Dichas sanciones podrán ser impuestas en forma adicional o en sustitución de otras sanciones.
- (e) La imposición de cualquier medida que sea tomada por el Banco de conformidad con las disposiciones referidas anteriormente podrá hacerse de forma pública o privada.

**ARTÍCULO 5.03. Obligaciones no afectadas.** No obstante lo dispuesto en los Artículos 5.01 y 5.02 precedentes, ninguna de las medidas previstas en este Capítulo afectará el desembolso por parte del Banco de: (a) las cantidades sujetas a la garantía de una carta de crédito irrevocable; y (b) las cantidades que el Banco se haya comprometido específicamente por escrito con el Prestatario o el Organismo Ejecutor o el Organismo Contratante, en su caso, a suministrar con cargo a los recursos del Financiamiento para hacer pagos a un contratista o proveedor de bienes y servicios relacionados o servicios de consultoría. El Banco podrá dejar sin efecto el compromiso indicado en este inciso (b) cuando se hubiese determinado, a satisfacción del Banco, que con motivo del proceso de selección, la negociación o ejecución del contrato para la adquisición de las citadas obras, bienes y servicios relacionados o servicios de consultoría, ocurrieron uno o más actos de fraude y corrupción.

**ARTÍCULO 5.04. No renuncia de derechos.** El retardo o el no ejercicio por parte del Banco de los derechos acordados en este Contrato no podrán ser interpretados como renuncia del Banco a tales derechos, ni como el haber aceptado hechos o circunstancias que, de haberse producido, lo hubieran facultado para ejercitarlos.

**ARTÍCULO 5.05. Disposiciones no afectadas.** La aplicación de las medidas establecidas en este Capítulo no afectará las obligaciones del Prestatario establecidas en este Contrato, las cuales quedarán en pleno vigor, salvo en el caso de vencimiento anticipado de la totalidad del Préstamo, en cuya circunstancia sólo quedarán vigentes las obligaciones pecuniarias del Prestatario.

## **CAPÍTULO VI**

### **Ejecución del Proyecto**

**ARTÍCULO 6.01. Disposiciones generales sobre ejecución del Proyecto.** (a) El Prestatario conviene en que el Proyecto será llevado a cabo con la debida diligencia de conformidad con eficientes normas financieras y técnicas y de acuerdo con los planes, especificaciones, calendario de inversiones, presupuestos, reglamentos y otros documentos que el Banco haya aprobado. Igualmente, conviene en que todas las obligaciones a su cargo deberán ser cumplidas a satisfacción del Banco.

(b) Toda modificación importante en los planes, especificaciones, calendario de inversiones, presupuestos, reglamentos y otros documentos que el Banco haya aprobado, así como todo cambio sustancial en el contrato o contratos de bienes o servicios que se costeen con los recursos destinados a la ejecución del Proyecto o las modificaciones de las categorías de inversiones, requieren el consentimiento escrito del Banco.

**ARTÍCULO 6.02. Precios de las licitaciones.** Los contratos para ejecución de obras, adquisición de bienes y prestación de servicios para el Proyecto se deberán pactar a un costo razonable que será generalmente el precio más bajo del mercado, tomando en cuenta factores de calidad, eficiencia y otros que sean del caso.

**ARTÍCULO 6.03. Utilización de bienes.** Salvo autorización expresa del Banco, los bienes adquiridos con los recursos del Financiamiento deberán dedicarse exclusivamente para los fines

del Proyecto. Concluida la ejecución del Proyecto, la maquinaria y el equipo de construcción utilizados en dicha ejecución, podrán emplearse para otros fines.

**ARTÍCULO 6.04. Recursos adicionales.** (a) El Prestatario deberá aportar oportunamente todos los recursos adicionales a los del Préstamo que se necesiten para la completa e ininterrumpida ejecución del Proyecto. Si durante el proceso de desembolso del Financiamiento se produjere un alza del costo estimado del Proyecto, el Banco podrá requerir la modificación del calendario de inversiones referido en el inciso (d) del Artículo 4.01 de estas Normas Generales, para que el Prestatario haga frente a dicha alza.

(b) Dentro de los primeros sesenta (60) días de cada año calendario de ejecución del Proyecto, el Prestatario deberá demostrar al Banco que dispondrá oportunamente de los recursos necesarios para efectuar la contribución local al Proyecto durante el respectivo año, si la hubiere.

## **CAPÍTULO VII**

### **Registros, Inspecciones e Informes**

**ARTÍCULO 7.01. Control interno y registros.** El Prestatario, el Organismo Ejecutor o el Organismo Contratante, según corresponda, deberá mantener un adecuado sistema de controles internos contables y administrativos. El sistema contable deberá estar organizado de manera que provea la documentación necesaria para verificar las transacciones y facilitar la preparación oportuna de los estados financieros e informes. Los registros del Proyecto deberán ser conservados por un período mínimo de tres (3) años después del último desembolso del Préstamo de manera que: (a) permitan identificar las sumas recibidas de las distintas fuentes; (b) consignen, de conformidad con el catálogo de cuentas que el Banco haya aprobado, las inversiones en el Proyecto, tanto con los recursos del Préstamo como con los demás fondos que deban aportarse para su total ejecución; (c) incluyan el detalle necesario para identificar las obras realizadas, los bienes adquiridos y los servicios contratados, así como la utilización de dichas obras, bienes y servicios; (d) dichos documentos incluyan la documentación relacionada con el proceso de licitación y la ejecución de los contratos financiados por el Banco, lo que comprende, pero no se limita a, los llamados a licitación, los paquetes de ofertas, los resúmenes, las evaluaciones de las ofertas, los contratos, la correspondencia, los productos y borradores de trabajo y las facturas, incluyendo documentos relacionados con el pago de comisiones, y pagos a representantes, consultores y contratistas, y (e) demuestren el costo de las inversiones en cada categoría y el progreso de las obras. Cuando se trate de programas de crédito, los registros deberán precisar, además, los créditos otorgados, las recuperaciones efectuadas y la utilización de éstas.

**ARTÍCULO 7.02. Inspecciones.** (a) El Banco podrá establecer los procedimientos de inspección que juzgue necesarios para asegurar el desarrollo satisfactorio del Proyecto.

(b) El Prestatario, el Organismo Ejecutor y el Organismo Contratante, en su caso, deberán permitir al Banco que inspeccione en cualquier momento el Proyecto, el equipo y los materiales correspondientes y revise los registros y documentos que el Banco estime pertinente conocer. El personal que envíe o designe el Banco para el cumplimiento de este propósito como

investigadores, representantes o auditores o expertos deberá contar con la más amplia colaboración de las autoridades respectivas. Todos los costos relativos al transporte, salario y demás gastos de dicho personal, serán pagados por el Banco.

(c) El Prestatario, el Organismo Ejecutor o el Organismo Contratante, en su caso, deberán proporcionar al Banco, si un representante autorizado de éste lo solicita, todos los documentos, incluyendo los relacionados con las adquisiciones, que el Banco pueda solicitar razonablemente. Adicionalmente, el Prestatario, el Organismo Ejecutor y el Organismo Contratante deberán poner a la disposición del Banco, si así se les solicita con una anticipación razonable, su personal para que respondan a las preguntas que el personal del Banco pueda tener de la revisión o auditoría de los documentos. El Prestatario, el Organismo Ejecutor o el Organismo Contratante, en su caso, deberá presentar los documentos en un tiempo preciso, o una declaración jurada en la que consten las razones por las cuales la documentación solicitada no está disponible o está siendo retenida.

(d) Si el Prestatario, el Organismo Ejecutor o el Organismo Contratante, en su caso, se rehúsa a cumplir con la solicitud presentada por el Banco, o de alguna otra forma obstaculiza la revisión del asunto por parte del Banco, el Banco, bajo su sola discreción, podrá adoptar las medidas que considere apropiadas en contra del Prestatario, el Organismo Ejecutor o el Organismo Contratante, según sea del caso.

**ARTÍCULO 7.03. Informes y estados financieros.** (a) El Prestatario o el Organismo Ejecutor, según corresponda, presentará al Banco los informes que se indican a continuación, en los plazos que se señalan para cada uno de ellos:

- (i) Los informes relativos a la ejecución del Proyecto, en el formato previsto en el informe inicial al que hace referencia el Artículo 4.01(c)(iv) de estas Normas Generales, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la finalización de cada Semestre calendario o en otro plazo que las partes acuerden, preparados de conformidad con las normas que al respecto se acuerden con el Banco.
- (ii) Los demás informes que el Banco razonablemente solicite en relación con la inversión de las sumas prestadas, la utilización de los bienes adquiridos con dichas sumas y el progreso del Proyecto.
- (iii) Tres ejemplares de los estados financieros correspondientes a la totalidad del Proyecto, al cierre de cada ejercicio económico del Organismo Ejecutor, e información financiera complementaria relativa a dichos estados. Los estados financieros serán presentados dentro de los ciento veinte (120) días siguientes al cierre de cada ejercicio económico del Organismo Ejecutor, comenzando con el ejercicio en que se inicie la ejecución del Proyecto y durante el período señalado en las Estipulaciones Especiales.

- (iv) Cuando las Estipulaciones Especiales lo requieran, tres ejemplares de los estados financieros del Prestatario, al cierre de su ejercicio económico, e información financiera complementaria relativa a esos estados. Los estados serán presentados durante el período señalado en las Estipulaciones Especiales, comenzando con los del ejercicio económico en que se inicie el Proyecto y dentro de los ciento veinte (120) días siguientes al cierre de cada ejercicio económico del Prestatario. Esta obligación no será aplicable cuando el Prestatario sea la República o el Banco Central.
- (v) Cuando las Estipulaciones Especiales lo requieran, tres ejemplares de los estados financieros del Organismo Ejecutor, al cierre de su ejercicio económico, e información financiera complementaria relativa a dichos estados. Los estados serán presentados durante el período señalado en las Estipulaciones Especiales, comenzando con los del ejercicio económico en que se inicie el Proyecto y dentro de los ciento veinte (120) días siguientes al cierre de cada ejercicio económico del Organismo Ejecutor.

(b) Los estados y documentos descritos en los incisos (a) (iii), (iv) y (v) deberán presentarse con dictamen de la entidad auditora que señalen las Estipulaciones Especiales de este Contrato y de acuerdo con requisitos satisfactorios al Banco. El Prestatario o el Organismo Ejecutor, según corresponda, deberá autorizar a la entidad auditora para que proporcione al Banco la información adicional que éste razonablemente pueda solicitarle, en relación con los estados financieros e informes de auditoría emitidos.

(c) En los casos en que el dictamen esté a cargo del Organismo Oficial de Fiscalización y éste no pudiese efectuar su labor de acuerdo con requisitos satisfactorios al Banco o dentro de los plazos arriba mencionados, el Prestatario o el Organismo Ejecutor contratará los servicios de una firma de contadores públicos independiente aceptable al Banco. Asimismo, podrán utilizarse los servicios de una firma de contadores públicos independiente, si las partes contratantes así lo acuerdan.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Disposición sobre Gravámenes y Exenciones**

**ARTÍCULO 8.01. Compromiso sobre gravámenes.** En el supuesto de que el Prestatario conviniere en establecer algún gravamen específico sobre todo o parte de sus bienes o rentas como garantía de una deuda externa, habrá de constituir al mismo tiempo un gravamen que garantice al Banco, en un pie de igualdad y proporcionalmente, el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias derivadas de este Contrato. Sin embargo, la anterior disposición no se aplicará: (a) a los gravámenes constituidos sobre bienes, para asegurar el pago del saldo insoluto de su precio de adquisición; y (b) a los constituidos con motivo de operaciones bancarias para garantizar el pago de obligaciones cuyos vencimientos no excedan de un año de plazo. En caso de que el Prestatario sea un país miembro, la expresión "bienes o rentas" se refiere a toda clase de bienes o rentas que pertenezcan al Prestatario o a cualesquiera de sus dependencias que no sean entidades autónomas con patrimonio propio.



**ARTÍCULO 8.02. Exención de impuestos.** El Prestatario se compromete a que tanto el capital como los intereses y demás cargos del Préstamo se pagarán sin deducción ni restricción alguna, libres de todo impuesto, tasa, derecho o recargo que establezcan o pudieran establecer las leyes de su país y a hacerse cargo de todo impuesto, tasa o derecho aplicable a la celebración, inscripción y ejecución de este Contrato.

## **CAPÍTULO IX**

### **Procedimiento Arbitral**

**ARTÍCULO 9.01. Composición del Tribunal.** (a) El Tribunal de Arbitraje se compondrá de tres miembros, que serán designados en la forma siguiente: uno, por el Banco; otro, por el Prestatario; y un tercero, en adelante denominado el "Dirimente", por acuerdo directo entre las partes, o por intermedio de los respectivos árbitros. Si las partes o los árbitros no se pusieren de acuerdo respecto de la persona del Dirimente, o si una de las partes no pudiera designar árbitro, el Dirimente será designado, a petición de cualquiera de las partes, por el Secretario General de la Organización de los Estados Americanos. Si una de las partes no designare árbitro, éste será designado por el Dirimente. Si alguno de los árbitros designados o el Dirimente no quisiere o no pudiere actuar o seguir actuando, se procederá a su reemplazo en igual forma que para la designación original. El sucesor tendrá las mismas funciones y atribuciones que el antecesor.

(b) Si la controversia afectare tanto al Prestatario como al Garante, si lo hubiere, ambos serán considerados como una sola parte y, por consiguiente, tanto para la designación del árbitro como para los demás efectos del arbitraje, deberán actuar conjuntamente.

**ARTÍCULO 9.02. Iniciación del procedimiento.** Para someter la controversia al procedimiento de arbitraje, la parte reclamante dirigirá a la otra una comunicación escrita exponiendo la naturaleza del reclamo, la satisfacción o reparación que persigue y el nombre del árbitro que designa. La parte que hubiere recibido dicha comunicación deberá, dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días, comunicar a la parte contraria el nombre de la persona que designe como árbitro. Si dentro del plazo de treinta (30) días, contado desde la entrega de la comunicación referida al reclamante, las partes no se hubieren puesto de acuerdo en cuanto a la persona del Dirimente, cualquiera de ellas podrá recurrir ante el Secretario General de la Organización de los Estados Americanos para que éste proceda a la designación.

**ARTÍCULO 9.03. Constitución del Tribunal.** El Tribunal de Arbitraje se constituirá en Washington, Distrito de Columbia, Estados Unidos de América, en la fecha que el Dirimente designe y, constituido, funcionará en las fechas que fije el propio Tribunal.

**ARTÍCULO 9.04. Procedimiento.** (a) El Tribunal sólo tendrá competencia para conocer de los puntos de la controversia. Adoptará su propio procedimiento y podrá por propia iniciativa designar los peritos que estime necesarios. En todo caso, deberá dar a las partes la oportunidad de presentar exposiciones en audiencia.

(b) El Tribunal fallará en conciencia, con base en los términos de este Contrato y pronunciará su fallo aún en el caso de que alguna de las partes actúe en rebeldía.

(c) El fallo se hará constar por escrito y se adoptará con el voto concurrente de dos miembros del Tribunal, por lo menos. Deberá dictarse dentro del plazo aproximado de sesenta (60) días, contados a partir de la fecha del nombramiento del Dirimente, a menos que el Tribunal determine que por circunstancias especiales e imprevistas deba ampliarse dicho plazo. El fallo será notificado a las partes mediante comunicación suscrita, cuando menos, por dos miembros del Tribunal y deberá cumplirse dentro del plazo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de la notificación. Dicho fallo tendrá mérito ejecutivo y no admitirá recurso alguno.

**ARTÍCULO 9.05. Gastos.** Los honorarios de cada árbitro serán cubiertos por la parte que lo hubiere designado y los honorarios del Dirimente serán cubiertos por ambas partes en igual proporción. Antes de constituirse el Tribunal, las partes acordarán los honorarios de las demás personas que, de mutuo acuerdo, convengan que deban intervenir en el procedimiento de arbitraje. Si el acuerdo no se produjere oportunamente, el propio Tribunal fijará la compensación que sea razonable para dichas personas, tomando en cuenta las circunstancias. Cada parte sufragará sus costos en el procedimiento de arbitraje, pero los gastos del Tribunal serán sufragados por las partes en igual proporción. Toda duda en relación con la división de los gastos o con la forma en que deban pagarse será resuelta sin ulterior recurso por el Tribunal.

**ARTÍCULO 9.06. Notificaciones.** Toda notificación relativa al arbitraje o al fallo será hecha en la forma prevista en este Contrato. Las partes renuncian a cualquier otra forma de notificación.

## APÉNDICE ÚNICO

### COSTO DEL PROGRAMA Y PLAN DE FINANCIAMIENTO

- 1.01** El costo total del Programa se estima en el equivalente de treinta y dos millones seiscientos sesenta mil cuatrocientos cincuenta dólares (US\$32.660.450).

Concepto	Monto \$	Financiador
<b><i>Costos II Fase</i></b>	<b><i>16.500.000</i></b>	
i) Préstamo	15.000.000	BID
ii) Contrapartida Local	1.500.000	Gobierno de Nicaragua
<b><i>Inversión Complementaria</i></b>	<b><i>16.160.450</i></b>	
iii) Ahorro Previo	1.795.200	Beneficiarios
iv) Fondos Complement.	2.951.250	Otros Cofinanciamientos
v) Créditos	11.414.000	Sistema Financiero
<b>Total</b>	<b>32.660.450</b>	

- 1.02** Detalle del Costo del Programa por Categoría de Inversión y por Fuente de Financiamiento.

Componentes	BID	GON	Total
<b>1. Inversión</b>	<b>14.065.000</b>		<b>14.065.000</b>
1.1 Subsidios	13.000.000		
1.2 Regularización de lotes	385.510		
1.3 Costos operativos (subsidios)	679.490		
<b>2. Fortalecimiento Sectorial e Institucional</b>	<b>705.000</b>	<b>1.270.000</b>	<b>1.975.000</b>
2.1 Capacitación a EAs y Beneficiarios	78.750		
2.2 Mantenimiento del Sistema de Información	42.000		
2.3 Investigación y Evaluación de la Vivienda	78.750		
2.4 Campaña de Divulgación	55.000		
2.5 Apoyo Técnico al Sector	320.500	1.270.000	
2.6. Evaluación y Auditoria	130.000		
<b>3. Reforma de Política y Asistencia Técnica</b>	<b>230.000</b>		<b>230.000</b>
3.1 Acciones de Política Habitacional	170.000		
3.2 Asistencia técnica a Microfinancieras	60.000		
<b>Subtotal</b>			
<b>4. Gastos Financieros</b>		<b>230.000</b>	<b>230.000</b>
4.1 Comisión de crédito		230.000	
<b>TOTALES</b>	<b>15.000.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>16.500.000</b>