FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA DEL PROYECTO DENOMINADO "MERCADO METROPOLITANO" SUSCRITO ENTRE EL PALMAR BIENES Y RAICES, S DE R.L. Y BANADESA

Nosotros: MARCOS SAAVEDRA TABORA, mayor de edad, casado, comerciante, hondureño con tarjeta de identidad número: 0501-1961-01970 y de este domicilio, quien comparece en su condición de Gerente General de la sociedad mercantil denominada EL PALMAR BIENES Y RAICES, S. DE R.L.", sociedad con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, departamento de Cortés, debidamente constituida a los siete (07) días del mes de septiembre de año mil novecientos noventa y ocho (1998), ante los oficios del Notario Héctor Reynaldo Acosta Salguero, encontrándose inscrita bajo el número TREINTA Y OCHO (38) , del Tomo doscientos cincuenta y dos (252), del Libro de Registro de Comerciantes Sociales del departamento de Cortés, Reformada mediante Instrumento Público número Treinta y Cinco (35) de fecha 14 de junio de 2010, ante los oficios del Notario Ceferino Justiniano Lara, inscrita bajo el número 36 del Tomo 642 del Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de San Pedro Sula, Reformada mediante Instrumento Público número Cuarenta y Cinco (45) de fecha 11 de noviembre de 2015, ante los oficios del Notario Ceferino Justiniano Lara, inscrita bajo Matricula 58794 del Registro de Comerciantes Sociales de San Pedro Sula, acredita su representación con el testimonio de la misma escritura pública de Constitución Social, en donde consta su nombramiento como tal, quien para los efectos del Contrato de Administración se denominara "**EL FIDEICOMITENTE**" y por la otra parte; **CARLOS NOÉ RAMIREZ ARAQUE**, Mayor de edad, casado, Licenciado en Ciencias Económicas, del domicilio de Tegucigalpa, M.D.C., con Tarjeta de Identidad No. 0107-1954-00740, actuando en mi condición de Presidente Ejecutivo y delegado Fiduciario por ende representante legal del Banco Nacional de Desarrollo Agrícola (BANADESA), Institución autónoma creada mediante Decreto número 903 en Consejo de Ministros de la Junta Militar de Gobierno de fecha 24 de marzo de 1980, con Registro Tributario Nacional Número 08019995291567, nombrado mediante Acuerdo Ejecutivo No.29-2015 de fecha 19 de agosto del 2015, emitido por el Presidente de la República a través de la Secretaría de Estado en los Despachos de Derechos Humanos, Justicia, Gobernación y Descentralización, quien para efectos del presente Contrato de Administración se le denominará **"EL FIDUCIARIO"**; hemos convenido celebrar el presente **"CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO MERCADO METROPOLITANO"** el cual se regirá por las condiciones y términos que las partes estipulan y expresamente aceptan en las siguientes Cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. (DEFINICIONES Y DESIGNACIÓN DE LAS PARTES):
Para una mejor comprensión e interpretación del presente contrato, los otorgantes convienen en las definiciones siguientes:

a. **FIDEICOMISO**: Contrato por medio del cual el Fideicomitente, transmite al Fiduciario un Patrimonio Fideicometido, por un plazo determinado, para que se dé cumplimiento con los fines y destinos establecidos en este contrato.

b. **FIDEICOMITENTE**: La Sociedad Mercantil "EL PALMAR BIENES Y RAICES, S. DE R.L., a quien dentro del presente documento se le identificará indistintamente por su nombre o simplemente como "Fideicomitente".

c. **FIDUCIARIO**: Es la persona jurídica que recibe los bienes en fideicomiso, para cumplir los fines indicados en el contrato de constitución del mismo. En el presente

caso es la entidad BANADESA; a quien dentro del presente instrumento se le identificará indistintamente por su nombre o simplemente como "Fiduciario" o "BANADESA".

d. **FIDEICOMISARIO**: Es la persona individual o jurídica que recibe un beneficio de parte del fideicomiso, de acuerdo con los objetivos y fines establecidos en el contrato de constitución. En el presente caso será Fideicomisario, la Sociedad Mercantil denominada "EL PALMAR BIENES Y RAICES, S DE R.L, a quien dentro del presente instrumento se le identificará indistintamente por su nombre o simplemente como "Fideicomisario".

e. **LOCATARIOS:** Personas naturales o jurídicas que tengan firmado Contrato Privado de Promesa de Venta con Opción a Compra, de uno o varios locales comerciales construidos en el Mercado Metropolitano de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central.

f. **INSTITUCIÓN PRESTAMISTA**: BANADESA, conforme a la política emitida por BANHPROVI en la circular No. PE-03-2016, en la cual se especifica el producto financiero: Construcción de Mercados y compra de locales comerciales para locatarios de los mercados a nivel nacional y las condiciones para redescuentos de ese producto, especificándose montos, cobertura, tasa de interés, garantía, plazo, periodo de gracia y otros, dicho documento forma parte integral de este Contrato.

g. **COMITÉ TÉCNICO**: Instancia Técnica Administrativa de decisión del Fideicomiso.

CLÁUSULA SEGUNDA. (DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO): El Patrimonio del Fideicomiso se constituye inicialmente por lo siguiente:

A. El traspaso del activo objeto del Fideicomiso, valorado según avalúo por un monto de **OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON 20/100 (L. 80,367,954.20).** Bien Inmueble, que se identifica de la siguiente manera: Remanente de un bien inmueble situado en la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, que se describe así: Remanente de lote de terreno ubicado al lado Sur de la calle Juan Ramón Molina y que tiene una área o extensión superficial de **VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (22,868.62 MTS2)** equivalentes a **TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y SEIS VARAS CUADRADAS (32,799.56 VRS2)** o sea **TRES PUNTO VEINTISIETE MANZANAS MAS NOVENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS (3.27 MZS + 99.95 VRS2)** inscrito bajo el Número Sesenta (60), Tomo Cinco Mil Doscientos Cuarenta y Ocho (5248), del Instituto de la Propiedad de Francisco Morazán, y cuya relación de medidas y colindancias constan en la Escritura Pública número setenta y ocho (78), de fecha diez (10) de julio del 2009, ante los oficios del Notario Rodolfo Crespo Bendaña, en la cual constan y se relacionan las medidas, colindancias generales y mejoras, descrito el Polígono en la Cláusula Vigésima de este Instrumento.
B. Los flujos que se originen por primas y mediante el mecanismo de créditos por ventas a través de contratos de arrendamiento con opción a compra de aproximadamente 565 locales comerciales individuales al precio que según

costos y condiciones del mercado establezca el Fideicomitente, se construirá una área de **CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (4,133.36 MTS2),** aproximadamente de espacios vendibles.

C. Los rendimientos obtenidos por las inversiones liquidas realizadas a favor del fideicomiso.

D. Otros ingresos que se generen producto de los rendimientos del fideicomiso por la operación del mismo.

E. Este patrimonio será incrementado, durante el plazo de este fideicomiso y sus prórrogas, por las mismas fuentes indicadas anteriormente. En esta misma condición deberán estar aquellos bienes que sean aportados al Fideicomiso para el incremento por mejoras en el Patrimonio Fideicometido, durante el plazo de este fideicomiso y sus prórrogas, en forma irrevocable por el Fideicomitente lo que será declarado oportunamente, en cada caso de aportación que se haga efectiva; quedando en todo caso obligado el Fideicomitente al saneamiento de ley.

El Patrimonio Fideicometido se podrá reducir de la forma siguiente:
a) Por las ventas que se vayan materializando
b) Por las transferencias de fondos solicitadas por el FIDEICOMITENTE,
c) Con las cantidades que correspondan por comisiones que se establecen en esta contrato,
d) Los gastos e impuestos que se relacionen con las operaciones del fideicomiso,
e) Por el pago de intereses por cuenta de los adjudicatarios durante el proceso de construcción de las obras; y
f) Por el pago de comisiones al Fiduciario.

CLÁUSULA TERCERA. (FINES DEL FIDEICOMISO): El presente fideicomiso se constituye con la finalidad siguiente: Coordinar y supervisar la construcción de un centro comercial denominado **"MERCADO METROPOLITANO"** y su venta a través de Contratos de Arrendamientos con opción a compra y que serán financiados por él prestamista (Banco), con la garantía de los referidos Contratos que se constituyan en instrumentos de crédito.

CLÁUSULA CUARTA. (DE LA ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO) FIDEICOMETIDO: Para cumplir con los fines de este fideicomiso, se deben realizar las actividades siguientes:

A) DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FLUJOS: a) Llevar el control administrativo y financiero de los fondos recibidos en el fideicomiso; b) Realizar las transferencias de fondos solicitadas por el FIDEICOMITENTE; y, c) Centralizar la recepción de los flujos de recursos estipulados en la Cláusula tercera de este Contrato, a fin de que los mismos ingresen a la cuenta de ahorro o corriente del fideicomiso.
B) DE LOS DESTINOS DE LOS FONDOS: Con el Patrimonio Fideicometido, proveniente de las ventas, indicadas en la Cláusula Tercera de este contrato, el Fiduciario deberá atender las obligaciones del fideicomiso, en el orden de prioridad siguiente: **UNO**: Pagar la comisión del Fiduciario (BANADESA) del cinco por ciento (5%) por cada local vendido correspondiente al manejo del fideicomiso. Dicho valor será cobrado mensualmente. **DOS:** Por pago de gastos e impuestos derivados de la administración del fideicomiso.

TRES: Transferencias de fondos solicitadas por el FIDEICOMITENTE, para el pago al constructor. Este último deberá realizarse mediante un debito a la cuenta bancaria que el fideicomitente, tenga en BANADESA.

C) DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS DISPONIBILIDADES DE FONDOS. El Fideicomitente y el Fiduciario convienen que con la disponibilidad de fondos del fideicomiso, luego de cumplir con los destinos descritos en esta cláusula, serán invertidos de modo que dichas inversiones cumplan con características de seguridad, garantía, rentabilidad y liquidez.

CLÁUSULA QUINTA. (DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE).

A. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:

a) obtener del Fiduciario los informes mensuales, que por el presente Instrumento deban recibir por parte de aquel;

b) Revisar en coordinación con el Fiduciario, las operaciones del fideicomiso en lo que al bien o derecho fideicometido le corresponda, lo que podrá hacer por si mismo o por medio de Contadores Públicos o Auditores que autorice, con cargo al Patrimonio Fideicometido.

c) Elaborar conjuntamente con el Fiduciario, los procedimientos de operación para el buen funcionamiento del fideicomiso;

d) Autorizar al Fiduciario para constituir Hipoteca sobre el Inmueble a favor de BANHPROVI u otro ente redescontante en calidad de banco de segundo piso y con el que se redescontarán los contratos de Arrendamiento con Opción a Compra, en los plazos y condiciones que entre estos se convengan;

e) A la finalización del fideicomiso, por cumplirse sus finalidades de conformidad con el presente contrato, a ser reintegrado los excedentes de acuerdo a sus aportes correspondientes, previa cancelación de cualquier cantidad que por concepto de comisiones, intereses, impuestos, contribuciones o gastos a su cargo, se encontraren pendientes, conforme se establece en este contrato.

f) Los derechos establecidos al Fideicomitente en el artículo 1060 del Código del Comercio de la República de Honduras.

g) Poder revocar en cualquier momento y cuando lo considere conveniente, el presente contrato, mediante notificación escrita al fiduciario con noventa (90) días calendario de anticipación, explicando razonablemente los motivos de la decisión.

h) El Fideicomitente y Fideicomisario, cesará como tal al momento de intercambiar finiquito con el Fiduciario.

B. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: En Adición a las que derivan de los términos y condiciones del presente Fideicomiso, el FIDEICOMITENTE tiene las siguientes obligaciones:

a) Pagar al Fiduciario la comisión del fideicomiso, de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Octava de este Contrato.

b) Pagar todos los costos, mejoras, impuestos, comisiones, honorarios, gravámenes, tasas, contribuciones o gastos que se generen derivado del presente fideicomiso, los que serán a cuenta y cargo del Fideicomitente, que por este medio autoriza en forma expresa al Fiduciario a debitar automáticamente la cuenta que mantiene en BANADESA, por el simple requerimiento del Fiduciario, Queda especialmente pactado que el fiduciario en

ningún caso y bajo ningún concepto estará obligado a cubrir con fondos propios ningún tipo de gastos descritos en el párrafo anterior.

c) Transferir al Fiduciario los bienes descritos en el cuerpo de este instrumento, en forma expresa e irrevocable por el plazo del fideicomiso y sus prorrogas libre de todo gravamen, anotación, o limitación que pudiere afectar los fines del fideicomiso, así como proporcionar toda la información pertinente a efecto de que el Fiduciario cuente con ella para el desempeño de su cometido;

d) Firmar convenio entre Fideicomitente y Constructor en el cual se especificaran las labores de Construcción y la entrega de la remodelación del inmueble, conforme lo determinen los diseños, los presupuestos de obras y sus cambios, los que formaran parte de este contrato como anexos.

e) Firmar contrato de servicios profesionales con los Supervisores de las obras.

f) Cubrir el costo financiero de los contratos de Arrendamiento liquidados con los locatarios, en tanto no se haya hecho entrega material y formal de los locales a cada uno de ellos.

g) Otorgar al **FIDUCIARIO**, el finiquito correspondiente después de la liquidación y rendición de cuentas del Fideicomiso;

h) Entregar a la mayor brevedad posible cualquier información necesaria para la ejecución del Fideicomiso;

i) Ejecutar todos los actos administrativos y acciones legales de apoyo que se requieran para que el **FIDUCIARIO** pueda cumplir a cabalidad los fines del fideicomiso;

j) Prestar toda la colaboración que sea necesaria al Fiduciario, a efecto de que este no encuentre obstáculo alguno en su gestión;

k) Cumplir con el Fideicomiso en forma directa, haciendo todo lo que sea necesario para la realización de los fines y propósitos del mismo;

l) Las demás establecidas en la Ley o que resulten de la naturaleza del fideicomiso constituido.

CLÁUSULA SEXTA. (DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO):

A. DERECHOS DEL FIDUCIARIO

a) Cobrar los gastos y honorarios que ocasionen este contrato, sus modificaciones, ampliaciones y prorrogas si las hubiere, así como los gastos que se causaren en la administración de los mismos;

b) Renunciar al cargo dando un preaviso por escrito de por lo menos, noventa(90) días calendario al Fideicomitente, explicando razonablemente los motivos calificados que justifiquen su renuncia de conformidad al artículo 1047 del Código de Comercio, En tal caso, y aceptada que sea su renuncia , deberá trasladar el patrimonio del Fideicomiso o el Fideicomiso mismo, al banco o a quien el FIDEICOMITENTE le indique, lo cual deberá efectuar en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de la instrucción que le sea girada y previa liquidación aceptada por ambas partes;

c) Elaborar conjuntamente con el Fideicomitente, los procedimientos de operación para el buen funcionamiento del fideicomiso;

d) Nombrar un Supervisor con cargo al fondo del Fideicomiso, el cual reportará al Fideicomitente con conocimiento del fiduciario sobre los avances de las obras

e) Cobrarse la comisión por servicios fiduciarios correspondiente y estipulada en este contrato, sin mediar aprobación previa de ningun tipo, quedando desde ya debidamente autorizado;

f) La falta de pago, de la tasa por servicios fiduciarios, o en el no reembolso de todos los gastos y honorarios que le ocasione el presente convenio, serán causa para

renunciar de su cargo; sin perjuicio del derecho de exigir el pago de las sumas que le sean adeudadas, las cuales podrá retener del patrimonio fideicometido y en caso de no hacerlo, será pagado por el Fideicomitente;

g) Exigir al fideicomitente, siempre y cuando no existan fondos dentro del patrimonio fideicometido, la provisión y entrega de fondos para sufragar los gastos y honorarios en que deberá incurrir o incurrirse en el ejercicio, gestión administración y defensa de este fideicomiso y los bienes fideicometidos en caso que procediera;

B. **OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO**:

a) Realizar el reintegro al Fondo, dentro de tres (3) días hábiles subsiguientes, del aporte al momento de realizarse cada operación de Contrato de arrendamiento con opción a compra;
b) Respetar y acatar la legislación y la normativa vigente en el país y garantizar que su personal y las personas que se encuentran a su cargo o le representen, acaten las mismas, resarciendo al fideicomiso por cualquier reclamación o acción legal resultante de dichas infracciones;
c) Mantener el dominio Fiduciario del Patrimonio Fideicomitido transmitido para el cumplimiento de los fines del fideicomiso;
d) Prestar los servicios con el debido cuidado, eficiencia y diligencia, con arreglo a las mejores prácticas de la profesión, lo establecido en el presente Contrato y la legislación aplicable;
e) Cumplir las instrucciones emitidas con la diligencia debida, con respecto a la administración de los recursos que forman parte de la masa fideicometida;
f) Administrar los fondos del presente fideicomiso en contabilidad separada de otros patrimonios que pudiera administrar relacionados y de acuerdo a las normas de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros y las leyes supletorias;
g) Reintegrar al Fideicomitente, los fondos existentes en caso de extinción, rescisión, o de resolución del Contrato del fideicomiso;
h) Suministrar mensualmente al Fideicomitente, dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente, informes de los ingresos y egresos de fondos, estados financieros (Balance General y Estado de Resultados) del Fideicomiso, situación de las inversiones de los fondos disponibles en el fideicomiso;
i) Aperturar las cuentas bancarias que fueren necesarias para la recepción de fondos a administrarse en el fideicomiso e inversión de las disponibilidades de fondos del fideicomiso;
j) Guardar la confidencialidad de la información y materiales obtenidos de este contrato, protegiendo y conservando la naturaleza y confidencialidad de toda la información manejada, debiendo devolver toda la información y cualquier copia o reproducción de la misma por cualquier medio, inmediatamente que se le solicite;
k) Administrar e invertir con la prudencia y diligencia debida, los recursos del fideicomiso, para asegurar un nivel de rendimiento adecuado y el cumplimiento de los objetivos del mismo;
l) Reintegro de cualquier patrimonio remanente al Fideicomitente, de acuerdo a los términos del presente contrato. El Fiduciario velara por la correcta administración del patrimonio fideicomitido durante el plazo de duración del Fideicomiso;
m) EL FIDUCIARIO, en general, tendrá todas las funciones que expresamente se señalan en este Contrato de Fideicomiso, así como las que sean necesarias para el cumplimiento de los fines del mismo;

CLÁUSULA SÉPTIMA. COMITÉ TÉCNICO

En la Dirección y Administración del Contrato, el Fiduciario será asistido por un Comité Técnico Administrativo, el cual estará integrado de la siguiente manera:

1. Dos (2) representantes de él Fideicomitente con voz y voto, con su respectivo suplente.
2. Un (1) Representante de Fiduciario, con voz, con su respectivo suplente.

La Secretaría del Comité estará a cargo del representante del Fiduciario.

El Comité Técnico se reunirá con la periodicidad que sea necesaria, previa convocatoria que deberá circular a través del Secretario, la Presidencia del Comité será ejercida por el representante del Fideicomitente, las decisiones serán tomadas por simple mayoría.

Es entendido que las funciones de este Comité serán exclusivamente en el ámbito de las actividades necesarias para la buena marcha y cumplimiento de las finalidades del Contrato de Administración; Cuando el Fiduciario actúe ajustándose a los Dictámenes o Acuerdos del Comité, estará libre de responsabilidad. En ningún caso este tendrá facultades o injerencias en el manejo y administración de los fondos o cualquier otra actividad fuera del objeto del Contrato.

CLÁUSULA OCTAVA: FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL COMITÉ TÉCNICO ADMINISTRATIVO.

Las funciones del Comité serán las siguientes:

a) Aprobar las políticas y Normas Operativas del Contrato de Administración, las cuales deberán ser comunicadas por escrito al Fiduciario para su debido cumplimiento.
b) Aprobar los desembolsos a los beneficiarios de los sub-préstamos.
c) Recomendar las medidas necesarias para el buen funcionamiento del Fideicomiso.
d) Conocer los informes presentados por el Fiduciario relacionados con las operaciones del Contrato de Administración, en aquellos asuntos que no sean sometidos directamente a los Fideicomitentes.

e) Ejecutar las disposiciones y lineamientos de los Fideicomitentes en el ámbito de su competencia, asegurando el debido cumplimiento.
f) Instruir al Fiduciario en la colocación de montos y plazos en inversiones de acuerdo a la disponibilidad del fondo; y
g) Otras funciones específicas que considere pertinente.

CLÁUSULA NOVENA (PLAZO): El plazo de este contrato de fideicomiso es de treinta años (30) contados a partir de la fecha de suscripción del mismo. Sin embargo el plazo se ampliará a conveniencia de las partes, el cual deberá formalizarse a través de un cruce de cartas.

CLÁUSULA DECIMA. (COMISIONES): En lo que corresponde a la Administración del fideicomiso, la comisión convenida entre las partes se establece en un cinco por ciento (5%), sobre el precio de cada local vendido.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. EJERCICIO CONTABLE Y DETERMINACION DE RESULTADOS. El ejercicio contable de este fideicomiso principiará el uno (1) de enero de cada año y terminará el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año, salvo el primer ejercicio que será a partir del día de su constitución al treinta y uno (31) de diciembre de ese mismo año.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. (IMPUESTOS): El pago de los impuestos que puedan resultar, son con cargo al Patrimonio Fideicometido, de acuerdo a lo establecido en el inciso B) de la clausula Tercera. Igualmente, las cargas fiscales presentes y futuras, en su caso, relacionadas con el Fideicomiso.

CLÁUSULA DECIMA TERCERA. (TERMINACION DEL CONTRATO): convienen las partes que el fideicomiso se podrá dar por terminado por cualesquiera de las causas siguientes: a) por vencimiento del plazo fijado; b) por la realización de los fines para los cuales se constituyó el fideicomiso; c) por convenio expreso y unánime entre el fideicomitente y el Fiduciario, d) por renuncia del Fiduciario si no fuere posible sustituirlo; e) por cualesquiera otras causas establecidas en el articulo un mil sesenta y uno (1061) del Código de Comercio vigente; f) incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones establecidas en el presente contrato; y, g) por resolución, revocación, o por cualquier otra causa, previa deducción de la comisión a favor del fiduciario, quien obtendrá del Fideicomitente el correspondiente finiquito de solvencia.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA. (DEVOLUCION DEL PATRIMONIO): Al producirse cualesquiera de las causas de terminación del fideicomiso (extinción, rescisión o de resolución del presente contrato), el fiduciario devolverá al fideicomitente, los recursos líquidos no comprometidos existentes a la fecha, una vez que se haya finalizado el objeto del fideicomiso, esto en el proceso final de conciliación de cuentas, de conformidad con lo que dispone el Código de Comercio. Para el efecto de la devolución, previamente deberá procederse a la liquidación y rendición de cuentas del fideicomiso, lo cual se hará extrajudicialmente. La devolución se hará en un documento de igual naturaleza, una vez se hayan cumplido los lineamientos plasmados en este contrato. Derivado de ello se otorgarán los finiquitos que correspondan, pudiendo ser parciales o totales.

Tanto el fideicomitente/ Fideicomisario y Fiduciario, contarán con un periodo máximo de dos (2) meses para la respectiva emisión de los finiquitos correspondientes.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA. (LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO): El Fideicomitente y el Fiduciario convienen que si con la información que se traslada mensualmente, como se indica en la Clausula Sexta de las Obligaciones del Fiduciario, establecidas en este contrato y las auditorias o revisiones que se realicen, están de acuerdo con la misma, conforme a sus controles internos, no será necesaria la realización de una liquidación total del fideicomiso y se podrán otorgar los finiquitos respectivos. Caso contrario, se procederá a nombrar en un plazo de quince (15) días de concluido el fideicomiso una comisión liquidadora del fideicomiso, la cual estará integrada por dos (2) representantes nombrados por el Fideicomitente y dos (2) representantes nombrados por el Fiduciario, quienes deben iniciar sus funciones inmediatamente después del otorgamiento de la escritura de extinción. Sus actividades deberán concluir en un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública de extinción.

La Comisión Liquidadora rendirá informe por escrito del resultado de la liquidación al Fideicomitente y Fiduciario, para su revisión y aprobación.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA. (CONFIDENCIALIDAD): Las partes convienen que toda la información que para efectos del presente contrato debe ser suministrada a la otra parte es de carácter confidencial por lo que las partes se obligan a no utilizarla para otro propósito distinto al permitido o requerido para la ejecución de las obligaciones asumidas bajo el presente contrato. Las partes convienen en no relevar ni proporcionar información alguna suministrada por la otra parte a terceras personas y tomar todas las medidas razonables, incluyendo y sin limitación aquellas utilizadas para salvaguardar su propia información confidencial a fin de evitar cualquier divulgación de esta por parte de sus empleados, agentes o contratistas.

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA. (SOLUCION DE CONTROVERSIAS): Todas las diferencias, dudas o controversias que surjan entre las partes con motivo o por causas derivadas del presente contrato de fideicomiso, su interpretación, adjudicación, ejecución, resolución, nulidad o liquidación serán resueltas, siempre que fuere posible, de común acuerdo entre las partes, en un plazo que no deberá exceder de sesenta (60) días calendario, salvo que por la naturaleza del tema que genero la controversia, se requiera de mayor plazo, lo que deberá constar por escrito por ambas partes. De no resolverse en la forma indicada, las partes contratantes convienen que cualquier controversia, conflicto, disputa o reclamación que surja relacionada con la aplicación, interpretación y/o cumplimiento de este contrato, será sometida y resuelto por medio de la conciliación previo al arbitraje que se administra en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley de Conciliación y Arbitraje de Honduras.

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. (NOTIFICACIONES): Todo aviso o notificación que debe realizarse al amparo del presente contrato, así como solicitudes y aprobaciones requeridas en este instrumento, se sujetarán a las siguientes reglas: a) serán por escrito; b) se dirigirán a cada una de las partes, a los domicilios y áreas de responsabilidad indicados en el presente convenio, a menos que se notifique por escrito algún cambio al respecto; c) deberán entregarse personalmente, se considerarán efectuados en ese mismo día; d) para todos los efectos legales a que haya lugar, las partes señalan como sus domicilios y áreas de responsabilidad los siguientes: El Fideicomitente: El Palmar Bienes Raíces S de R.L. Barrio Suyapa 16 Ave 1-2 Calle S.O,; El Fiduciario: Barrio Concepción, 13 y 14 calle , 3 y 5 avenida Comayagüela M.D.C, Honduras C.A. Las Partes se obligan a notificarse en forma indubitable cualquier cambio que hubiere en los domicilios antes señalados. En caso de no hacerlo, toda comunicación que esta dirigida al último domicilio igualmente surtirá sus efectos legales.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA. (MODIFICACIONES): Ningún cambio o modificación del presente contrato será válido si no se realiza por escrito y se firma por los representantes legales de ambas partes. No podrán incorporarse modificaciones al presente contrato mediante un anexo, ya que cualquier acuerdo de modificación deberá de ser designado como tal, de manera clara, indicando la o las estipulaciones que se modifican y la fecha que entraran en vigencia. La modificación se solicitara con anticipación de por lo menos treinta (30) días naturales.

CLÁUSULA VIGESIMA. DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO Y TRASPASO DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO.

Que el inmueble objeto del presente Contrato y que constituye el Patrimonio del Presente Fideicomiso, se describe así: Remanente de un bien inmueble situado en la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, que se describe así: Remanente de lote de terreno ubicado al lado Sur de la calle Juan Ramón Molina y que tiene una área o extensión superficial de **VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (22,868.62 MTS2)** equivalentes a **TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y SEIS VARAS CUADRADAS (32,799.56 VRS2)** o sea **TRES PUNTO VEINTISIETE MANZANAS MAS NOVENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS (3.27 MZS + 99.95 VRS2),** cuyas colindancias generales y relación de medidas son: **AL NORTE**: colinda con lote de terreno expropiado por el Estado de Honduras; **AL SUR**: colinda con Rio Choluteca; **AL ESTE**: colinda con terrenos de los herederos Máximo Flores y el Estadio Nacional; y **AL OESTE**: colinda con margen derecha del Rio Choluteca.- **Relación de Medidas**: De la estación A a la estación B con rumbo Norte ochenta y siete grados cincuenta y dos minutos cuarenta y cinco segundos Oeste (N 87°52'45"W),con una longitud de dieciocho punto cero un metros (18.01mts); de la estación B a la estación C, con rumbo Sur dieciséis grados cuarenta y un minutos treinta y nueve segundos Oeste (S16°41'39"W), con una longitud de quince punto ochenta y cinco metros (15.85 mts); de la estación C a la estación D, con rumbo Norte ochenta y ocho grados con un minuto cuarenta y siete segundos Oeste (N88°1'47"W), con una longitud de cincuenta y uno punto cuarenta y siete (51.47 mts);de la estación D a la estación siete, con rumbo Sur cero siete grados, treinta y cuatro minutos once segundos Oeste (S07°34´11"W), con una longitud de dieciocho punto treinta y dos metros (18.32 mts); de la estación siete (7) a la estación ocho (8),con rumbo Sur cero cero grados cuarenta y seis minutos cuarenta y nueve segundos Oeste (S00°46'49"W),con una longitud de veintidós punto cero tres metros (22.03 mts); de la estación ocho (8) a la estación nueve (9), con rumbo Sur, cero seis grados cuarenta y cinco minutos cero seis segundos Este (S06°45'06"E),con una longitud sesenta punto catorce metros (60.14 mts); de la estación nueve (9) a la estación diez (10), con rumbo Sur cero cinco grados cero un minutos treinta y un segundos Este (S05°01'31"E), con una distancia de seis punto ochenta y dos metros (6.82 mts); de la estación diez (10) a la estación once (11), con rumbo Sur dieciséis grados cuarenta y nueve minutos cero un segundos Este (S16°49'01"E), con una longitud de cincuenta y ocho punto veinticuatro metros(58.24 mts) de la estación once (11) a la estación doce (12) con rumbo Sur veinte grados trece minutos cuarenta y cinco segundos Este (S20°13'45"W), con una longitud de sesenta punto diez metros (60.10 mts); de la estación doce (12) a la estación trece (13) con rumbo Sur, veintidós grados treinta y cuatro minutos cincuenta y seis segundos Este (S22°34'56"E), con una longitud de veintiocho punto veinte metros (28.20 mts); de la estación trece (13) a la estación catorce (14) con rumbo Sur treinta y cuatro grados diecisiete minutos cero cero segundos Este (S34°17'00"E) con una longitud de seis punto dieciséis metros (6.16 mts); de la estación catorce (14) a la estación quince (15) con rumbo sur cuarenta y ocho grados treinta y dos minutos cero dos segundos este (S48°32'02"E), con una longitud de cinco punto noventa y siete metros (5.97 mts) ; de la estación quince (15) a la estación dieciséis (16) con rumbo sur cincuenta y tres grados cuarenta minutos cuarenta y cinco segundos Este (S53°40'45"E),con una longitud de dieciséis punto cero siete metros (16.07 mts); de la estación dieciséis (16) a la estación diecisiete (17) con rumbo Sur sesenta y seis grados cero tres minutos cincuenta y seis segundos Este (S66°03'56"E),con una longitud de dieciséis punto cincuenta y seis metros (16.56 mts), de la estación diecisiete (17) a la estación dieciocho (18), con rumbo

norte ochenta y cinco grados veintidós minutos cuarenta y ocho segundos Este (N85°22'48"E), con una longitud de tres punto noventa y siete metros (3.97 mts); de la estación dieciocho (18) a la estación diecinueve (19) con rumbo Sur cuarenta y siete grados cuarenta y siete minutos cero siete segundos Este (S47°47'07"E),con una longitud de uno punto treinta y un metros (1.31 mts); de la estación diecinueve (19) a la estación veinte (20) con rumbo Norte veintiséis grados quince minutos cincuenta y nueve segundos Este (N26°15'59"E), con una longitud de diecinueve punto setenta y tres metros (19.73 mts); de la estación veinte (20) a la estación veintiuno (21) con rumbo Norte setenta y tres grados cuarenta y siete minutos cincuenta y siete segundos Oeste (N7347'57"W), con una longitud de uno punto cincuenta y cuatro metros (1.54 mts); de la estación veintiuno (21) a la estación veintidós (22) con rumbo Norte catorce grados cincuenta y un minutos cincuenta y dos segundos Este (N14°51'52"E), con una longitud de treinta y ocho punto cincuenta y nueve metros (38.59mts); de la estación veintidós (22) a la estación veintitrés (23) con rumbo Norte, cero nueve grados treinta y siete minutos cincuenta y nueve segundos Oeste (N09°37'59"W);con una longitud de sesenta punto dieciocho metros (60.18mts); de la estación veintitrés (23) a la estación veinticuatro (24) con rumbo norte veintiocho grados cuarenta y cinco minutos cuarenta y siete segundos Este(N28°45'47"E), con una longitud de veintisiete punto veintinueve metros (27.29 mts), de la estación veinticuatro (24) a la estación veinticinco (25) con rumbo Norte diez grados veintiocho minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste (N10°28'54"W), con una longitud de veintinueve punto cincuenta y siete metros (29.57mts), de la estación veinticinco (25) a la estación veintiséis (26) con un rumbo norte de quince grados trece minutos cincuenta y dos segundos Este (N15°13'52"E), con una longitud de dos punto cero nueve metros (2.09 mts), de la estación veintiséis(26) a la estación veintisiete (27) con rumbo Norte cero ocho grados cincuenta y cinco minutos treinta y seis segundos Oeste (N08°55'36"W), con una longitud de ochenta y cuatro punto noventa y cuatro metros (84.94 mts), de la estación veintisiete (27) ala estación veintiocho (28), con rumbo norte setenta y nueve grados diecisiete minutos treinta y ocho segundos Oeste (N79°17´38"W), con una distancia de veintitrés punto sesenta y tres metros (23.63 mts) y finalmente de la estación veintiocho (28) a la estación A, con rumbo Norte cero cero grados cincuenta y seis minutos y veintiocho segundos Este (N00°56´28"E), con una distancia de veinticinco punto cuarenta y un metros (25.41 mts), medidas y colindancias relacionadas de conformidad al plano levantado por el Arquitecto Marcio Fernández Collins, inscrito en el colegio de Arquitectos de Honduras bajo el numero novecientos catorce (914), que el notario da fe de haber tenido a la vista.- sobre dicho lote de terreno se encuentran inscritas las mejoras siguientes: 1) **BODEGA PRINCIPAL No 1**, con un área de construcción de dos mil setecientos nueve metros cuadrados (2,709.00 mts2) de hormigón armado, paredes de bloque de concreto, piso de concreto armado ,ventanas de aluminio de celosía de vidrio, puertas metálicas (cortinas), estructura de techo metálico cubierto con laminas acanaladas de asbesto cemento, consta de área de almacenaje y oficinas de dos niveles; el primero de esto tiene una área de construcción de cincuenta cinco metros cuadrados (55.00 mts2) y el segundo de setenta y cinco punto treinta y tres metros cuadrados (75.33 mts2) construidos con paredes de bloque de concreto, piso de ladrillo terrazo, puertas de madera ventanas de aluminio con celosía de vidrio, entre piso de concreto, gradas metálicas , cielo falso acústico y laminas lisas de asbesto cemento, estructura del techo de madera cubierto con asbesto; 2)BODEGA No2, con una área de construcción de doscientos ochenta y tres punto ochenta metros cuadrados (283.80 mts); cuyo tipo de construcción es de piso firme de concreto, paredes de malla ciclón, estructura de techo metálico cubierto con laminas acanaladas de asbesto cemento; BODEGA No 3con un área de construcción de trescientos veinte punto cincuenta y cinco metros cuadrados (320.55 mts2), piso de tierra, columnas metálicas, estructuras de techo metálico cubierto

con laminas acanaladas de asbesto de cemento; BODEGA No 4 con una área de construcción de doscientos treinta y dos punto veintisiete metros cuadrados (232.27 mts2), piso de tierra, columnas metálicas, estructura de techo metálico cubierto con laminas acanaladas de asbesto de cemento,5) una caseta con una área de construcción de quince punto cero seis metros cuadrados (15.06 mts2) , de paredes de bloque de concreto, piso de terrazo, puertas de madera, ventanas de celosía de vidrio y estructura de techo de madera cubierto con laminas de asbesto de cemento , todas las instalaciones o mejoras antes descritas, cuentan con los servicios de agua potable, tubería de aguas negras y electricidad, estando su perímetro cercado con un muro de piedra ripio y cerca de la malla ciclón, un local para oficinas, localizado al lado izquierdo de la entrada principal, constando de dos oficinas y un servicio sanitario con un área de construcción de **CUARENTA Y CINCO PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS (45.30 MTS2**) siendo su construcción de cimientos de mampostería, paredes de botagua forradas en el interior con plywood, puertas de tambor, ventanas de celosías, piso de madera con forro de machimbre en las oficinas y piso de concreto afinado en área de servicio sanitario, techo de estructura de madera cubierto con la laminas de fibrocemento, cielo falso de madera,con lamina de panelit, con instalaciones eléctricas y sanitarios básicos.- una construcción de dos niveles, constando en el primer nivel de dos bodegas, con un área de aproximadamente **TREINTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (35.61 mts2),** con cimientos de mampostería y concreto, paredes de retención de mampostería y paredes de ladrillo y bloque sin repello, puertas de tablero de madera, ventanas de aluminio y celosías de vidrio y piso de concreto; en el segundo nivel un salón grande, bodega, cocina, dos servicios sanitarios, con un área de **CIENTO CINCUENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (155.75 mts 2),** con paredes de estructura metálica y madera con forro de panelit en el interior y exterior, puertas principales de aluminio y vidrio, puertas interiores de tambor y exteriores de tablero de madera, ventanas de aluminio y celosías de vidrio, piso de terrazo y madera, techo de estructura metálica, cubierto de lamina de fibrocemento, fasia perimetral de lamina metálica troquelada y cielos falsos con suspensión de aluminio y lamina de panelit estriado, con instalaciones eléctricas y sanitarias, jardineras exteriores de piedra y área para estacionamiento con superficie de piedra.- construcción pared intermedia, pared de bloques de concreto con un área de ciento ochenta metros cuadrados (180.00 mts2);demolición y construcción de la pared sur, pared bloque de concreto , construcción de aceras de concreto reforzado, canales y muros; reacondicionamiento de sitio de portones y sistema de energía eléctrica; construcción de oficinas internas en bodega principal, paredes de madera y vidrio fijo, piso de terrazo, estructura de techo de madera, cielo falso de laminas lisas de asbesto cemento, constando con todos los servicios públicos con un área de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 mts2).- inscrito bajo el Número Sesenta (60), Tomo Cinco Mil Doscientos Cuarenta y Ocho (5248), del Instituto de la Propiedad de Francisco Morazán.

CLÁUSULA VIGESIMO PRIMERA: (ACEPTACION DEL FIDUCIARIO Y FIDEICOMITENTE): Manifiesta El señor CARLOS NOÉ RAMIREZ ARAQUE en su condición de Presidente Ejecutivo y Delegado Fiduciario de BANADESA, expresamente acepta la designación como fiduciario y la consecuente transmisión del patrimonio del fideicomiso con el único propósito de cumplir las finalidades del fideicomiso, ya que el fiduciario deberá ejercer las facultades atribuidas en interés del fideicomiso y no en interés propio. Manifiesta El señor: MARCOS SAAVEDRA TABORA, en su calidad en que actúa como Fideicomitente, que aceptan todas y cada una de las clausulas del presente Contrato.

En fe de lo anterior, suscribimos este contrato en dos originales de igual contenido, en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil dieciséis.

MARCOS SAAVEDRA TABORA
FIDEICOMITENTE

CARLOS NOÉ RAMIREZ ARAQUE
FIDUCIARIO