	Nombre	Cargo
Persona que lo Elabora	Yefri Reyes	Asistente Técnico
Persona que lo Autoriza	Mario Reyes	subcoordinador de programa de viviendas

CONTRATACIONES

Nombre Institución / Nombre de la Alcaldía	Gerencia Administrativa	Unidad Ejecutora	Contacto Unidad Ejecutora	Objeto del Contrato	Modalidad de Contratación
Fondo Hondureño de Inversión Social (FHIS)	UCP	UCP	Colonia Lomas del Mayab, Calle Santa Rosa C	Adenda IV al contrato privado de compraventaa plazos de viviendas sociales ubicada en el proyecto denominado "anexo tulipanes" ubicado en el municipio de Villanueva, departamento de cortes	Contratación Directa
Fondo Hondureño de Inversión Social (FHIS)	UCP	UCP	Colonia Lomas del Mayab, Calle Santa Rosa C	Adenda No. 4 al contrato privado de compraventa a plazos de viviendas sociales ubicadas en el proyecto denominado "El Mestizal" ubicado en el municipio de Olanchito, departamento de Yoro	Contratación Directa
Fondo Hondureño de Inversión Social (FHIS)	UCP	UCP	Colonia Lomas del Mayab, Calle Santa Rosa C	Garantía de anticipo complementario N° 491/2022	Contratación Directa

Tipo de Contrato	Estimación del costo	Moneda (Estimación del costo)	Nombre de la persona física o jurídica a la cual se asignó el contrato	Fecha de Inicio	Duración	Departamento Beneficiario
Obras	144828000	HNL	CORBISE	2021-05-28	24	Cortés
Obras	135888000	HNL	RUSSEL	2021-06-05	24	Yoro
Obras	33983611.72	HNL	CRACO	2020-07-28	434	Santa Bárbara

¿Publicó el contrato/orden de compra en HonduCompras?	Link de publicación de contrato/orden de compra en HonduCompras	Normativa Aplicable al Proceso de Adquisición	Fuente de Financiamiento	Link de la documentación soporte de la contratación (Contratos, Facturas, Cotizaciones, etc.)	Observaciones
NO		OTRA NORMATIVA (Especificar en las Observa	12 Recursos Propios		firma de adena numero 4 con exte
NO		OTRA NORMATIVA (Especificar en las Observa	12 Recursos Propios		Firma de adenda No. 4 con extensi
NO		OTRA NORMATIVA (Especificar en las Observa	12 Recursos Propios		Garantía de anticipo complemetari

PROVEEDORES

Nombre Completo Del Proveedor	Esta Registrado Como Proveedor en ONCAE (Si/No)	Tipo De Identificación Del Proveedor (Rtn, Tarjeta De Identidad O Pasaporte)	Número De Identificación	Dirección Del Proveedor (País, Ciudad, Residencia)	Nombre Del Contacto
CORBISE	NO	RTN	05019002072458	Mall Novacentro 3er nivel	Juan Carlos Diaz Ord
RUSSELL	NO	RTN	18079014677577	Barrio el centro, Olanchito, Yor	Jonathan Russel Pue
CRACO	NO	RTN	08019003238887	Col. Humuya, Ave. Altiplano No	Marco Antonio Coell

Número Telefónico Del Contacto	Correo Electrónico Del Contacto	Numero De Contrato Otorgado	Fecha De Contratación	Fecha Estimada De Finalización
2280-2936	wintendente2@grupo	anexo tulipanes villanue	2021-05-28	2023-05-27
9758-5854	puertooseguera@yahc	El Mestizal Olanchito Yo	2021-06-05	2023-06-05
2235-9869	craco2003hn@gmail.c	Const. 100 UH, denomin	2020-07-28	2022-10-31

Adenda IV al contrato privado de compraventa a plazos de viviendas sociales ubicada en el proyecto denominado "anexo tulipanes" ubicado en el municipio de Villanueva, departamento de cortes

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

ADENDA IV AL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE VIVIENDAS SOCIALES UBICADAS EN EL PROYECTO DENOMINADO "ANEXO TULIPANES" UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VILLANUEVA, DEPARTAMENTO DE CORTES.

Nosotros, **CRISTY DAYANARA SANCHEZ VALLE**, Abogada, mayor de edad, soltera, hondureña, con tarjeta de identidad número 0801-1983-05273, quien se desempeña como Encargada de la **UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS (UCP),** tal como consta en la certificación del Acuerdo No. CD-IP-028-2021 emitido por el Consejo Directivo del Instituto de la Propiedad (IP) de fecha 20 de diciembre del año 2021, quien para los efectos del presente documento se denominará **"El COMPRADOR" o "La UCP",** quien cuenta con facultades suficientes para el otorgamiento de actos y contratos como los contenidos en el presente en su nombre y representación, y por otra parte el señor **JUAN CARLOS DIAZ ORDOÑEZ**, mayor de edad, casado, Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, hondureño y de este domicilio, actuando en su condición de Representante Legal de las sociedades mercantiles denominadas a) **CORPORACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS, S.A. DE C.V. (CORBISE), antes CORREDURÍA DE BTENES Y SEGUROS, SOCIEDAD ANÓNIMA (CORBISE),** constituida mediante instrumento público número (1073), autorizada por el Notario Zoilo Alvarado Tejada, en la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, en fecha (28) de marzo del año (2001) e inscrita bajo el Número (60) del Tomo (337) del Libro Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad lnrnueble y Mercantil de San Pedro Sula, Departamento de Cortés; trasformada por cambio de denominación y aumento de capital según consta en el instrumento público número (596), autorizado en la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, en fecha tres (3) de agosto del año (2005), ante los oñcios de la Notario Público Bertha Alicia Orellana de San Martín e inscrita bajo el Número Setenta y Cuatro (74) del Tomo (428) del Registro de Comerciantes Sociales del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de San Pedro Sula, Departamento de Cortés; representación que acredita con el testimonio del instrumento número (19), autorizado en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, en fecha (02) de noviembre del año (2015), ante los oficios del Abogado y Notario Vicente Martín Williams Zelaya e inscrita bajo la matricula 51151 asiento 52319 del Registro de Mercantil Cámara de Comercio e Industrias de Cortés, Centro Asociado, Instiruto de la Propiedad de San Pedro Sula, Cortes, en donde consta que tiene amplias y suficientes facultades para la celebración de este tipo de actos, quien que para los efectos del presente acto se identificará como **EL VENDEDOR** y quienes en conjunto nos denominaremos "**LAS PARTES**", ambos actuando en el pleno goce y uso de sus facultades y derechos, hemos convenido en celebrar la presente adenda No. IV al CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE VIVIENDAS SOCIALES UBICADAS EN EL

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TÉCNICO

CORBISE Corporación de Bienes y Servicios GERENCIA San Pedro Sula

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

PROYECTO DENOMINADO "ANEXO TULIPANES" La presente adenda modifica el contrato en los siguientes términos:

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

1) En fecha veintiocho (28) de mayo del año dos mil veintiuno (2021) celebraron EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE VIVIENDAS SOCIALES UBICADAS EN EL PROYECTO "ANEXO TULIPANES" UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VILLANUEVA, DEPARTAMENTO DE CORTES. Que en adelante podrá ser referido como "EL CONTRATO".

2) Posteriormente las Partes en fecha 30 de junio de 2021, las partes suscribieron la primera adenda a **EL CONTRATO,** así como la Adenda No. 2 al mencionado Contrato firmada en fecha 16 de noviembre de 2021 y la Adenda No. 3 al Contrato, suscrita en fecha 28 de diciembre de 2021; contando cada modificación contractual con su justificación y respaldo técnico-documental, de acuerdo a los procesos de EL COMPRADOR.

3) Que originalmente el contrato tenia una vigencia de 12 meses contados a partir de su suscripción, por lo que la fecha para la terminación del plazo para ejecución de actividades estaba prevista para el día 28 de mayo de 2022, sin embargo en fecha 27 de mayo de 2022, antes de la terminación del plazo para ejecución de actividades, EL VENDEDOR presentó una solicitud escrita peticionando se conceda una ampliación de hasta 279 dias calendario al mencionado plazo, exponiendo la existencia de factores que a su criterio constituyen fuerza mayor y caso foruito, entre los cuales expresa: a) El tiempo que tomo a supervisión aprobar los diseños para iniciar las obras; b) Desabastecimiento de materiales de construcción importados; c) Crisis marítima en Asia desde el segundo semestre del año 2021; c) Falta de mano de obra no calificada en el País; d) Incidencias climáticas como la lluvia que repercute en la disponibilidad de materias primas como agregados petreos y otros que son necesarios para la produccion de cemento y bloques de concreto; del mismo modo expresan en la comunicación que adicionalmente a los días solicitados, se registraron 93 dias de lluvias entre diciembre 2021 y mayo 2022 y que incluso se deben esperar mas días después de cada episodio de lluvia para poder retomar labores.

4) Que EL COMPRADOR, dio el traslado inmediato de la solicitud de ampliación presentada por EL VENDEDOR, para que la empresa Supervisora del Proyecto se pronunciara técnicamente al respecto, cabe mencionar que previamente mediante comunicación de fecha 07 de febrero de 2022, ya el Supervisor había expresado la existencia de

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TÉCNICO

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

circunstancias de hecho que provocaron algún desfase en el cronograma de ejecución, las cuales no eran imputables al desarrollador o vendedor, según consta en Oficio DPS-ANEXO TULIPANES-053-2021; y respecto a la solicitud de ampliación presentada el 27 de mayo por el Comprador, el Supervisor contesto mediante Oficio DPS-ANEXO TULIPANES-88-2022 de fecha 21 de junio de 2022, pronunciándose nuevamente de acuerdo parcialmente con la ampliación, considerando que justificadamente existían 90 dias calendario para una ampliación y calificando como "Aceptable" una ampliación de 279 dias calendario adicionales a partir del 28 de mayo de 2022 para que EL COMPRADOR concluya el proyecto.

5) Que EL COMPRADOR, ha analizado toda la información y documentación de respaldo recibida, y ha determinado tomar parcialmente en consideración lo solicitado por EL VENDEDOR y conceder la ampliación del plazo, dejando sin responsabilidad a EL COMPRADOR únicamente por el periodo de días justificado técnicamente de 90 dias calendario, el periodo restante, se otorgará bajo la condición de que EL VENDEDOR deberá cubrir los gastos operativos de supervisión por el tiempo restante, de forma mensual y mediante cargos que EL COMPRADOR aplicara los montos pendientes de pago que a su favor tenga EL VENDEDOR, por lo que mediante la presente se realizaran los ajustes contractuales necesarios para cumplir esta condición y otros aspectos enfocados al exitoso cumplimiento del proyecto de forma total.

6) Con base en lo anterior, y amparados en la facultad expresada en la cláusula vigésima octava del contrato, que literalmente expresa: ***"VIGESIMA OCTAVA: Modificaciones.*** *Las partes acuerdan que las clausulas objeto del presente contrato, podrán modificarse parcial o totalmente, en cuyo caso, se deberá suscribir la correspondiente adenda."* Ambas partes de común acuerdo han determinado que aplica lo estipulado en la citada cláusula contractual, al existir las justificaciones técnicas y legales expresadas y que cuentan con el respaldo técnico respectivo documentado mediante fichas, actas y demás información pertinente que se encuentra en poder de las partes, por lo que es procedente establecer nuevas condiciones en los términos iniciales de contratación, en consecuencia, ambas partes libre y espontáneamente expresan que el contrato se modifica en los términos siguientes:

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TÉCNICO

PRIMERO: OBJETO Y ALCANCES DEL ADENDA: Con fundamento en lo establecido en los antecedentes y justificaciones, la presente Adenda consiste en la modificación del objeto, monto

CORBISE Corporación de Bienes y Servicios GERENCIA San Pedro Sula

y plazo del contrato, en virtud de las incidencias identificadas durante el desarrollo del proyecto, estas modificaciones se resumen de la siguiente forma:

1. **Modificación de Plazo:**
   - Nuevo Plazo total para ejecución: 24 meses a partir de la firma del contrato
   - Nueva fecha de finalización: 27 de mayo de 2023.

SEGUNDO: MODIFICACION DE CLAUSULAS CONTRACTUALES: Por medio de la presente adenda se modifican las cláusulas sexta, séptima, novena y décima del contrato inicialmente suscrito, que en adelante deberán leerse así:

"SEXTA: Forma de Pago.- EL COMPRADOR y EL VENDEDOR convienen en que el pago objeto de este Contrato será efectuado en Lempiras de la forma siguiente:

1- EL VENDEDOR se obliga, a en un plazo no mayor a sesenta (60) días calendario siguientes a la firma del presente contrato, a otorgar a favor del COMPRADOR:
   a) Constituir una garantía hipotecaria sobre el(los) inmueble(s) en donde se desarrollará el proyecto y sus mejoras o sobre otro bien inmueble, siempre y cuando el valor de dicho inmueble no sea inferior a Cuarenta y Cuatro Millones Cuatrocientos Ochenta Mil Lempiras (44,480,000.00) a favor de la Unidad Coordinadora de Proyectos, de conformidad con un avaluo realizado por perito valuador inscrito en la Comision Nacional de Bancos y Seguros. EL VENDEDOR posteriormente a la firma del presente Contrato deberá remitir comunicación al COMPRADOR adjuntando el titulo de dominio del inmueble y el avaluo respectivo si decide otorgar una garantía hipotecaria sobre un inmueble distinto respecto del cual se desarrollará el proyecto y procederá a constituir la hipoteca una vez que EL COMPRADOR le comunique su aceptación por escrito o electrónicamente.
   b) Otorgar una Fianza de Cumplimiento equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del presente contrato, con una vigencia no menor a doce (12) meses contados a partir de la fecha de su emisión.

2- EL COMPRADOR entregará a EL VENDEDOR un PAGO ANTICIPADO equivalente al treinta por ciento (30%) del valor total del presente contrato, es decir la cantidad de CUARENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS LEMPIRAS (L. 43,448,400.00) los cuales serán pagados de la siguiente forma:

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

A. Un desembolso del diez por ciento (10%) equivalente a CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS LEMPIRAS (L. 14,482,800.00), con la firma de la escritura de constitución de hipoteca sobre los inmuebles referidos en el literal a) del numeral 1 de la presente clausula; monto que será destinado para el pago de la hipoteca existente a favor de BANRURAL, en el inmueble donde se desarrollará el proyecto, según consta en el asiento numero ocho(8) de la matricula numero 1048525 del Instituto de la Propiedad.

B. Un desembolso del veinte por ciento (20%) equivalente a VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS LEMPIRAS (L. 28,965,600.00), contra entrega de los documentos originales siguientes:

- El Acta de Cancelación de Hipoteca descrita en el inciso que antecede, debidamente inscrita en e l Instituto de la Propiedad.
- La(s) escritura(s) de constitución de hipoteca a favor de EL COMPRADOR sobre los inmuebles referidos en el literal a) del numeral 1 de la presente Clausula, debidamente inscritas en el Instituto de la Propiedad.

3- EL COMPRADOR pagará a EL VENDEDOR el valor que corresponda por cada unidad habitacional conforme al precio acordado en el presente contrato; EL COMPRADOR pagará únicamente los montos referidos por las unidades habitacionales que se hayan recibido de forma definitiva mediante el Acta de Aceptación final, debiendo EL VENDEDOR cumplir con el calendario de entrega siguiente:

Fecha de entrega	Modulos	No. de viviendas
31 de agosto del 2022	A, B, C, y D1	108
15 de noviembre de 2022	D2, E y F	72
28 de febrero de 2023	E2 y F2	54
30 de marzo de 2023	H1	36
27 de mayo de 2023	H2	54
TOTAL DE ENTREGAS	**108 edificios**	**324viviendas**

Los pagos referidos se realizaran siempre y cuando se presente toda la documentación requerida por EL COMPRADOR, así como la opinión favorable del supervisor del proyecto, el Acta de Recepcion Tecnica Definitiva o el Acta de Aceptación Final del Proyecto, acreditando que todas las unidades habitacionales a recibir se encuentran en las condiciones de habitabilidad requeridas por EL

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TÉCNICO

CORBISE Corporación de Bienes y Servicios GERENCIA San Pedro Sula

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

COMPRADOR, con los servicios públicos funcionales y entregando la garantía de calidad de obra por el 5% del valor de cada unidad habitacional que se realice en la misma recepción. El pago se hará simultáneamente con la firma de los protocolos notariales de inscripción de mejoras y traspaso de dominio de las unidades habitacionales a favor de la UCP o a quien este designe, EL VENDEDOR tendrá la obligación de presentar esta escritura para inscripción ante la oficina registral respectiva.

La garantía de calidad de obra referida deberá ser constituida mediante una Garantia Bancaria a nombre de la UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS (UCP), por un valor del cinco por ciento (5%) del monto de cada unidad habitacional terminada, aceptada y que ya se encuentre lista para que sea traspasada a favor de EL COMPRADOR, dicha garantía deberá tener una vigencia de un (1) año contado a partir del acta de aceptación final.

Para efectuar los referidos pagos, es necesario que se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Que la escritura publica del contrato de garantía hipotecaria sobre los inmuebles donde se desarrolla el proyecto se encuentre individualizada e inscrita a en el Registro de la Propiedad Inmueble.
2. Que la escritura publica contentiva de la individualización de los lotes donde se desarrolla el proyecto y la inscripción de mejoras y/o constitución de régimen de propiedad en condominio se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.
3. Que el protocolo notarial para la expedición de la escritura publica de compra-venta de las unidades habitacionales individualizadas, a favor de EL COMPRADOR se encuentre firmado por ambas partes.
4. Que las construcciones hayan sido aprobadas por la Supervision designada por EL COMPRADOR, especificando que las unidades habitacionales reúnen las condiciones técnicas descritas en la normativa técnica y requerimientos emitidos por EL COMPRADOR, lo cual se acreditara con el Acta de Recepción Técnica Definitiva.
5. La liquidación de cada pago que debe ser aprobada por la Supervision designada por EL COMPRADOR.
6. Que se cuente con el permiso municipal respectivo, licencia ambiental y demás autorizaciones, permisos o licencias necesarias

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TÉCNICO

CORBISE Corporación de Zonas Seguras GERENCIA San Pedro Sula

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

para el proyecto y/o las unidades habitacionales que sean entregadas; pudiendo acreditarse este requisito con constancias de estar en trámite, comprobantes de tramitación o solicitudes en proceso de los mencionados permisos, licencias o cualquier titulo habilitante necesario.

7. Que se otorgue la(s) Garantia(s) Bancaria(s) de Calidad a favor de EL COMPRADOR, vigente por el plazo de un año contado a partir de la fecha del Acta de Aceptación Tecnica Definitiva, y por un valor equivalente al cinco por ciento (5%) de cada unidad habitacional que forme parte de cada entrega y haya sido aceptada por EL COMPRADOR. Esta Garantia de Calidad podrá ser rendida mediante retenciones equivalentes al cinco por ciento (5%) del valor de cada unidad habitacional, retenciones que se harán efectivas sobre los montos pendientes de pago por el mismo periodo indicado en este numeral; En el caso de haberse realizado la retención en este concepto, EL VENDEDOR podrá presentar la(s) Garantia(s) Bancaria(s) como Garantia de Calidad de Obra, en tal caso EL COMPRADOR procederá a devolver el monto retenido por el mencionado concepto.

EL COMPRADOR, efectuará los pagos referidos en un plazo máximo de veinte (20) días calendario, contados a partir de la fecha en que EL VENDEDOR presenté la respectiva solicitud de pago y haya presentado la documentación requerida de forma completa, dicho plazo solo comenzará a correr siempre y cuando los documentos, información y datos sean correctos y no sea necesario subsanarlos o hayan documentos faltantes."

- "**SEPTIMA:** Vigencia del Contrato.- El presente Contrato entrará en vigencia a partir de su suscripción por un plazo de veinticuatro (24) meses, contados a partir del presente contrato, El incumplimiento por EL VENDEDOR, de cualquiera de las obligaciones contraídas bajo el presente contrato, dará derecho a EL COMPRADOR a dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad de su parte, sin perjuicio de exigir el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo, así como de ejecutar las garantías que tiene a su favor y también reclamar los daños y perjuicios que acontezcan como consecuencia del incumplimiento de EL VENDEDOR."

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TÉCNICO

CORBISE Corporación de Bienes y Servicios GERENCIA San Pedro Sula

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

- "**<u>NOVENA:</u> Cronograma de Ejecución y Entrega de Unidades Habitacionales:** Las obras objeto del presente contrato, deberán ejecutarse, terminarse y entregarse conforme al cronograma de entrega establecido en la clausula sexta, debiendo cumplir con las especificaciones y normativa técnica indicada por EL COMPRADOR y avalada por la Supervisión del Proyecto."

- **"<u>DECIMA:</u> Sanciones Económicas.- EL COMPRADOR,** sin perjuicio de las demás condiciones y sanciones establecidas en este contrato, impondrá a **EL VENDEDOR** sanciones económicas en el caso de incumplimiento en el cronograma de entrega de las unidades habitacionales descrito en la cláusula sexta de este contrato, siempre y cuando dicho incumplimiento no sea debido a causa o motivos de fuerza mayor o caso fortuito, o por causas justificadas en el programa de trabajo debidamente aprobadas por la supervisión u otra situación que no sea imputable a **EL VENDEDOR**, extremo que valorará y calificará **EL COMPRADOR** a su discreción en todos los casos. La sanción económica será por un valor equivalente al **CERO PUNTO UNO POR CIENTO (0.1%)** del valor de cada unidad habitacional que se encuentre en mora de entrega, esta multa se calculará por cada día de retraso, debiendo a la vez, **EL VENDEDOR** sufragar los gastos administrativos adicionales en que incurra **EL COMPRADOR** para administrar el proyecto durante el tiempo que duren las demoras, incluyendo costos, gastos y pagos en concepto de supervisión, quedando facultado **EL COMPRADOR** para realizar las deducciones que correspondan de los valores pendientes de pago, esto sin perjuicio de que **EL VENDEDOR** acredite y justifique de forma suficiente que han existido causas de fuerza mayor, caso fortuito u otras que lo releven de responsabilidad en los retrasos. En caso de que la demora sea injustificada y haya transcurrido un periodo superior a treinta (30) días calendario, después del plazo de ejecución total para el contrato**, EL COMPRADOR** podrá a su discreción, ejecutar las garantías que tenga a su favor y rescindir el contrato de forma unilateral sin responsabilidad de su parte.

<u>TERCERO</u>: PERMISOS Y LICENCIAS: Debido a la naturaleza y finalidad del contrato es responsabilidad de **EL VENDEDOR** obtener y contar con todos los permisos municipales, ambientales, de servicios públicos y cualquier otra autorización o título habilitante que la legislación vigente le obligue a tener, debiendo tramitarlos por su cuenta ante los entes reguladores y autoridades respectivas. En el caso de que para efectos de pago, **EL VENDEDOR** haya presentado constancias o solicitudes de estar en tramite cualquier permiso o licencia, **EL VENDEDOR** será responsable de cualquier daño y perjuicio, multa, recargo o sanción que llegará a ser impuesta por las autoridades por la denegatoria parcial o total de los permisos en tramite. En el caso que los permisos o licencias en tramite fueran denegados, EL COMPRADOR tendrá

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TÉCNICO

CORBISE Corporación de Bienes y Servicios GERENCIA San Pedro Sula

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

derecho a rescindir el presente contrato de forma inmediata sin responsabilidad, sin perjuicio de las acciones que tenga expeditas para reclamar cualquier daño o perjuicio causado.

CUARTO: SERVICIOS PUBLICOS PROVISIONALES: Sin desnaturalizar la finalidad y objeto del contrato que es la adquisición de unidades habitacionales que tengan servicios públicos habilitados y se encuentren listas para entregar a los beneficiarios, en aras de garantizar esta habitabilidad y reconociendo la urgente necesidad de vivienda en la zona, Las partes acuerdan que únicamente en casos en que técnicamente se encuentre justificada la imposibilidad de entrega de servicios públicos definitivos en ciertas unidades habitacionales, **EL VENDEDOR** podrá presentar una propuesta de habilitación de servicios públicos provisionales que deberá incluir un plazo para la entrega de dichos servicios de forma definitiva, la cual podrá o no ser aceptada por **EL COMPRADOR;** En caso de aprobarse un plan de servicios públicos provisionales de manera temporal, se podrá aceptar de forma técnica las unidades habitacionales, teniendo esta recepción técnica definitiva, plena validez para efectos de pago, atendiendo el proceso de recepción y aceptación de las unidades habitacionales descrito en el numeral sexto de la presente Adenda; en tal caso **EL VENDEDOR** será responsable de asegurar el mantenimiento y viabilidad de los servicios públicos hasta que los mismos sean habilitados de forma definitiva y funcional, de la misma forma será responsable de ejecutar todas las acciones para obtener y mantener vigentes las autorizaciones y permisos respectivos por parte de los entes reguladores, sin incurrir en conexiones ilegales o no autorizadas, la omisión de lo descrito será un motivo para que **EL COMPRADOR** ejecute la(s) garantía(s) que tiene a su favor, rescinda totalmente el contrato y ejerza las acciones legales respectivas en contra de EL VENDEDOR. EL COMPRADOR no suscribirá el Acta de Aceptación Final del Proyecto mientras no se tengan los servicios públicos definitivos y funcionales para el proyecto.

QUINTO: SERVICIO DE ENERGIA Y CAPACIDAD DEL PROYECTO DE ELECTRIFICACION: En vista de que las partes conocen y están enteradas del contenido del dictamen de fecha 05 de julio de 2022 emitido por la Empresa Nacional de Energía Eléctrica (ENEE), mediante el cual se determina que la solicitud para el proyecto con numero de Registro PP 197/2021 donde se pide una capacidad eléctrica de 500 KVA para el proyecto anexo tulipanes, NO ES FACTIBLE actualmente, por lo que únicamente le autorizan una capacidad de 200 KVA para el proyecto; en este acto las partes acuerdan que será responsabilidad única de EL VENDEDOR gestionar los 300 KVA restantes de capacidad para el proyecto de electrificación y diseño eléctrico que servirá para la totalidad de las unidades habitacionales, en tal sentido EL VENDEDOR acepta y reconoce que las unidades habitacionales que estén fuera de la capacidad de abastecimiento de los 200 KVA autorizados actualmente, serán por su propia cuenta y riesgo, ya que EL COMPRADOR no efectuará el pago de unidades habitacionales que corresponda.

UCP COORDINADOR TÉCNICO

CORBISE Corporación de Bienes y Servicios GERENCIA

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

que EL VENDEDOR obtenga la autorización de los 300 KVA restantes tal como lo requiere la totalidad del proyecto; el incumplimiento de lo señalado en la presente clausula dará derecho a EL COMPRADOR para reducir unilateralmente y sin responsabilidad, el alcance y plazo del contrato en cualquier momento, o para exigir la rescisión del mismo, ejerciendo las acciones legales y contractuales que tenga a su favor en caso de ser necesario.

SEXTO: PROCESO DE RECEPCIÓN TÉCNICA Y POSTERIOR ACEPTACIÓN: Para los fines de recepción y aceptación de las unidades habitacionales, y considerando la habilitación de servicios públicos provisionales de forma temporal, las partes han acordado el siguiente proceso de recepción de unidades habitacionales: 1) Se realizará una primera inspección y Recepción Técnica y Posteriormente se hará la Aceptación Final de las Viviendas, lo cual se instrumentará de la siguiente forma: a) Se hará una primera inspección y se suscribirá el Acta de Recepción Técnica Provisional o Parcial, otorgándose 10 días para la subsanación de detalles y defectos superficiales; b) Se realizará una nueva revisión y validación y de resultar atendidas las observaciones, se emitirá el Acta de Recepción Técnica Definitiva; c) Posteriormente se realizará el Acta de Aceptación Final, ya sea por las unidades habitacionales recibidas o por todo el conjunto del proyecto, siempre y cuando se encuentren habilitados los servicios públicos de forma definitiva, las medidas de urbanización terminadas en su totalidad y las unidades ya hayan sido técnicamente recibidas a satisfacción de EL COMPRADOR.

SEPTIMO: TERMINACION ANTICIPADA Y RESTITUCION DE VALORES: En el caso que se diera una terminación anticipada del contrato, por cualquier causa, Las Partes procederán a la liquidación del contrato, este proceso de liquidación se hará de acuerdo a los valores pagados, valores adeudados y conforme al objeto del contrato; debiendo EL VENDEDOR restituir o devolver a EL COMPRADOR, de forma inmediata a la solicitud de este último, cualquier valor remanente que resultare de la liquidacion, considerando que para este contrato, EL COMPRADOR ya ha hecho un pago adelantado, mediante la imputación del anticipo otorgado a EL VENDEDOR por otro proyecto, resultando en que a la fecha este pagado ya un valor equivalente al sesenta y nueve punto cero siete por ciento (69.07%) del valor total del contrato.

OCTAVO: CARGOS POR GASTOS DE ADMINISTRACION: En vista que **EL COMPRADOR** ha establecido otorgar parcialmente lo solicitado por **EL VENDEDOR,** y tomando en cuenta la extensión de plazo que generará gastos de administración y gestión del proyecto, las partes acuerdan que la ampliación de plazo establecida en la presente adenda esta

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR

CORBISE Corporación de Bienes y Servicios GERENCIA San Pedro Sula

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

sujeta a la siguientes condiciones: **a) EL VENDEDOR** será responsable de asumir los costos de gastos operativos y administración de **EL COMPRADOR** para el proyecto, este valor se asumirá en concepto de penalidad fija mensual; **b)** Esta condición será efectiva a partir del mes de septiembre de 2022 hasta la conclusión del proyecto, ya que durante los meses de junio, julio y agosto de 2022 se ha concedido la ampliación del plazo sin condiciones por existir causas plenamente justificadas y han sido validadas por la supervisión; **c)** El valor por cubrir en concepto de gastos de administración es de **CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS LEMPIRAS (L. 189,500.00)** ; **d) EL COMPRADOR** cobrará esta penalidad, afectando las cantidades que se tengan pendiente de pago para **EL VENDEDOR**, mediante deducciones que se aplicaran de forma anticipada y se reflejaran como retenciones al momento de hacer los pagos; **e)** En caso de incumplimiento por parte de **EL VENDEDOR** y no se finalice el proyecto con la entrega de las unidades pactadas, todas las cantidades que hayan sido pagadas en este concepto por **EL COMPRADOR**, serán cargadas como una cuenta por cobrar a **EL VENDEDOR** convirtiéndose en una deuda liquida y exigible, la cual EL **VENDEDOR** deberá pagar de forma inmediata a partir de la notificación o requerimiento que se le realice.

NOVENO: MEDIDAS DE URBANIZACION: Es aceptado expresamente por **EL VENDEDOR** que **EL COMPRADOR** no podrá realizar la recepción ni pago de viviendas que no cuenten con todos los servicios urbanísticos ya sea provisionales o definitivos, pero plenamente funcionales, tales como: sistema de aguas negras, agua potable, tendido eléctrico y pavimentación de calles, entre otros ya designados, por lo tanto deberá contar con todas estas obras urbanísticas al momento de hacer entrega de las viviendas, es decir las mismas deberán ser plenamente habitables, de lo contrario **EL COMPRADOR** no estará en la obligación de efectuar la recepción y pago de las mismas. Queda establecido que las construcciones que realice **EL VENDEDOR** en las cuales no se cuente con estas medidas de desarrollo urbanístico, serán por su cuenta y riesgo

DECIMO: INSOLVENCIA DOCUMENTAL: EL VENDEDOR se compromete a realizar la entrega de toda la documentación técnica, planos, diseños, informes y demás documentos necesarios para el proyecto hayan sido o no solicitados por **EL COMPRADOR**, que estén pendientes de entrega o que sean solicitados en el futuro, esta entrega la hará a más tardar 20 días después de recibida una solicitud por parte de **EL COMPRADOR** o por parte de la Supervisión del Proyecto, la negativa injustificada o falta en la entrega de cualquier documento sin que exista causa que exima de responsabilidad la omisión, se penalizará con una multa diaria de QUINIENTOS LEMPIRAS (L.500.00) por cada día de atraso por cada documento que no haya entregado en tiempo EL VENDEDOR.

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TÉCNICO

CORBISE Corporación de Bienes y Servicios GERENCIA San Pedro Sula

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

DECIMO PRIMERO: CONVALIDACION: Ambas partes reconocen, ratifican y convalidan todas las actuaciones que se han realizado al amparo del contrato, desde la fecha inicial de firma del contrato, hasta esta fecha, siendo la presente adenda el instrumento de convalidación, por lo cual todas las actividades ejecutadas por EL VENDEDOR desde la suscripción del contrato, hasta la fecha son convalidadas, y se imputan como actividades realizadas dentro del plazo contractual, por lo que los días transcurridos desde 28 de mayo de 2022 hasta la fecha, se computan dentro del término del contrato, tomando en cuenta que EL VENDEDOR realizó la solicitud de ampliación antes de la terminación del plazo original y que todo el tiempo transcurrido hasta el día de hoy es el tiempo que ha tomado la gestión administrativa y documental que sirve para sustentar la presente adenda, por lo que este periodo del 29 de mayo de 2022 hasta el 30 de agosto de 2022 es reconocido como periodo contractual y ratificado en este acto, haciendo la presente aclaración para efectos contractuales y administrativos.

Las partes contratantes manifiestan que las demás clausulas y condiciones **que no fueron objeto de modificación expresa o tacita en la presente adenda, permanecen sin cambios y vigentes en su contenido, por lo que son válidas,** Por tanto, **LAS PARTES** aquí firmantes reconocemos que hemos leído, entendido y aceptado el contenido de todas y cada una de las Cláusulas de la presente adenda y en consecuencia nos comprometemos a cumplirlas en toda su extensión. En fe de lo cual y para los fines legales correspondientes, suscribimos la presente adenda en dos ejemplares originales de igual valor, en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, Departamento de Francisco Morazán, a los treinta (30) días del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022).

Cristy Dayanara Sanchez Valle
UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS (UCP)
EL COMPRADOR

CORBISE Corporación de Bienes y Servicios
GERENCIA
San Pedro Sula

Juan Carlos Diaz Ordoñez
CORBISE S.A. de C.V.
EL VENDEDOR

Adenda No. 4 al contrato privado de compraventa a plazos de viviendas sociales ubicadas en el proyecto denominado "El Mestizal" ubicado en el municipio de Olanchito, departamento de Yoro

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

ADENDA No. 4 AL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE VIVIENDAS SOCIALES UBICADAS EN EL PROYECTO DENOMINADO "EL MESTIZAL" UBICADO EN EL MUNICIPIO DE OLANCHITO, DEPARTAMENTO DE YORO.

Nosotros, **CRISTY DAYANARA SANCHEZ VALLE**, Abogada, mayor de edad, soltera, hondureña, con Documento Nacional de Identificación número 0801-1983-05273, quien se desempeña como Encargada de la **UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS (UCP),** tal como consta en la certificación del Acuerdo No. CD-IP-028-2021 emitido por el Consejo Directivo del Instituto de la Propiedad (IP) de fecha 20 de diciembre del año 2021, quien para los efectos del presente documento se denominará **"El COMPRADOR" o "La UCP",** quien cuenta con facultades suficientes para el otorgamiento de actos y contratos como los contenidos en el presente en su nombre y representación; y por otra parte el señor **JONATHAN RUSSELL PUERTO VENEGAS**, mayor de edad, soltero, lngeniero Civil, hondureño y con domicilio en la ciudad de Olanchito, en tránsito por esta ciudad, portador del Documento Nacional de Identificacion número 1807- 1996-00340, actuando en su condición de Apoderado General de las sociedad mercantil denominada **CONSTRUCTORA RUSSELL Y ASOCIADOS, S. DE R L.**, constituida mediante instrumento público número 366, autorizada por el Notario Olvin Antonio Mejía Santos, en la ciudad de Tegucigalpa, Departamento de Francisco Morazful en fecha tes (3) de julio del año dos mil catorce (2014) e inscrita bajo el Número 23633 de la Matrícula 2538029 del Libro Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazan Centro Asociado al IP; representación que acredita con el testimonio de la escritura pública número 651 de fecha 30 de julio del año 2019 otorgada ante los oficios del Notario Público Marcio Edgardo Mungía e inscrito bajo el asiento número 23 del tomo VII-A del Registro Especial de Poderes de Olanchito, Yoro, sociedad mercantil que se identifica con Registro Tributario Nacional número 18079014677577; quien para los efectos del presente acto se identificará como **EL VENDEDOR;** hemos convenido en celebrar la presente ADENDA NO. 4 AL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE VIVIENDAS SOCIALES UBICADAS EN EL PROYECTO DENOMINADO "EL MESTIZAL" UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE OLANCHITO, DEPARTAMENTO DE YORO conforme a los siguientes términos y condiciones:

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TECNICO

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

1) En fecha cinco (05) de junio del año dos mil veintiuno (2021) las partes, celebraron EL *CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE VIVIENDAS SOCIALES UBICADAS EN EL PROYECTO "EL MESTIZAL" UBICADO EN EL MUNICIPIO DE OLANCHITO, DEPARTAMENTO DE YORO.* En adelante "EL CONTRATO".

2) Posteriormente fueron suscritas las siguientes adendas a el Contrato: a) La Adenda No. 1 al Contrato fue suscrita en fecha 07 de julio de 2021; b) La Adenda No. 2 fue firmada en fecha 27 de julio de 2021; y c) La Adenda No. 3 al Contrato suscrita en fecha 18 de agosto de 2021; contando cada adenda de modificación contractual, con los respectivos antecedentes y justificación que motivaron la suscripción de las mismas.

3) Que en fecha 30 de mayo de 2022, EL VENDEDOR presentó una comunicación escrita mediante la cual solicita que se amplie el periodo contractual por un periodo de 12 meses adicionales, argumentando la existencia de inconvenientes que han imposibilitado el desarrollo del proyecto en el plazo que se había previsto con anterioridad, enlistando una serie de situaciones y eventos, entre los cuales expresan: 1) La suspensión de labores por la frecuencia de lluvia en los meses de agosto a diciembre de 2021; 2) Altas temperaturas en el lugar, alcanzando los 40 grados centígrados especialmente entre 11 am y 2 pm, afectando el rendimiento de los obreros; 3) Efectos negativos de la pandemia del Covid-19, que provoca inasistencia de empleados por padecimiento de la enfermedad o por efectos colaterales de la vacunación; 4) Escasez de materiales; 5) Escasez de mano de obra calificada, respecto a albañiles por la existencia de obras civiles en el municipio de Olanchito, como ser Edificio de la Policía, Edificio de la Corte Suprema de Justicia, pavimentación de calles, construcción de una represa, proyecto de paneles solares, varias gasolineras y demanda de trabajadores en las plantaciones bananeras; 6) Tomas de carretera que imposibilitan el paso de los camiones con materiales; 7) Interrupciones en el servicio de energia eléctrica, lo cual afecta los trabajos que se realizan con equipo que necesita electricidad para ser utilizados, como la soldadura, taladros, pulidoras, entre otros; 8) Tardanza en la obtención de permisos y autorizaciones por parte de las autoridades respectivas; todo lo cual expresa EL VENDEDOR ha tenido incidencia en atrasos que han impedido cumplir con el plazo

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS
UCP
COORDINADOR TECNICO

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

contractual y de lo cual ha declarado tener el sustento documental pertinente.

4) En virtud de la solicitud efectuada por EL VENDEDOR, en fecha 14 de julio de 2022, EL COMPRADOR a través de la subordinación del Programa de Vivienda Social, comunico mediante oficio No. 130-UCP/VS-2022, que para la aprobación de la solicitud presentada para la ampliación de plazo contractual, era necesario que EL VENDEDOR presentara a la Supervision del Proyecto lo siguiente: a) Diseños Finales de Urbanizacion; y b) Plan de Gestion Ambiental;

5) Por lo mencionado, en fecha 24 de agosto de 2022, la Supervision del Proyecto remitio mediante oficio No. CI-SCVS-01-165-2022, la aprobación de los diseños finales de urbanización y el plan de gestión ambiental debidamente validados, los cuales fueron presentados y subsanados por EL VENDEDOR, cumpliendo así la condición establecida para proceder con el tramite administrativo respectivo y la elaboración y suscripción de la presente adenda.

6) Que mediante opinión tenica, emitida por el Programa de Viviendas Sociales, se recomienda tomar en consideración lo solicitado por EL VENDEDOR, respecto al plazo, pero sujetándolo a ciertas modificaciones contractuales que aseguren de mejor forma el éxito del proyecto.

7) Con base en lo anterior, y amparados en la facultad expresada en la cláusula vigésima octava del contrato, que literalmente expresa: ***"VIGESIMA SEPTIMA: Modificaciones.*** *Las partes acuerdan que las clausulas objeto del presente contrato, podrán modificarse parcial o totalmente, en cuyo caso, se deberá suscribir la correspondiente adenda."* Ambas partes de común acuerdo han determinado que aplica lo estipulado en la citada cláusula contractual, al existir las justificaciones técnicas expresadas y que cuentan con el respaldo respectivo, por lo que es procedente establecer nuevas condiciones en los términos iniciales de contratación, en consecuencia, ambas partes libre y espontáneamente expresan que el contrato se modifica en los términos siguientes:

PRIMERO: OBJETO Y ALCANCES DEL ADENDA: Con fundamento en lo establecido en los antecedentes y justificaciones, la presente Adenda consiste en la modificación del plazo del contrato, en virtud de las incidencias identificadas durante el desarrollo del proyecto, estas modificaciones se resumen de la siguiente forma:

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TÉCNICO

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

1. **Modificación de Plazo:**

- Plazo Inicial del Contrato: 12 meses a partir de la firma del contrato
- Nuevo Plazo: 24 meses a partir de la firma del contrato.
- Nueva fecha de finalización: 05 de junio de 2023.

SEGUNDO: MODIFICACION DE CLAUSULAS CONTRACTUALES: Por medio de la presente adenda se modifican las cláusulas sexta, séptima, novena, décima y decimo cuarta del contrato inicialmente suscrito, que en adelante deberán leerse así:

"SEXTA: Forma de Pago.- EL COMPRADOR y EL VENDEDOR convienen en que el pago objeto de este Contrato será efectuado en Lempiras de la forma siguiente:

1- EL VENDEDOR se obliga, a en un plazo no mayor a sesenta (60) días calendario siguientes a la firma del presente contrato, a otorgar a favor del COMPRADOR:

a) Garantia Hipotecaria de Anticipo: EL VENDEDOR se obliga a constituir a favor de EL COMPRADOR una garantía hipotecaria sobre el(los) inmueble(s) en donde se desarrollará el proyecto y sus mejoras y/o sobre otro bien inmueble, siempre y cuando el valor de dicho(s) inmueble(s) no sea inferior a TREINTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS LEMPIRAS CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS (L. 38,825,142.86) de conformidad con un avalui realizado por perito valuador inscrito en la Comision Nacional de Bancos y Seguros; esto con el fin de garantizar el **Anticipo del veinte por ciento (20%)** pactado equivalente a VEINTISIETE MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS LEMPIRAS (L. 27,177,600.00).

b) Garantia Hipotecaria de Cumplimiento equivalente al Diez por ciento (10%) del valor del contrato: EL VENDEDOR se obliga a constituir una garantía hipotecaria a favor de la Unidad Coordinadora de Proyectos (UCP) sobre un inmueble distinto al inmueble donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando el valor de dicho inmueble no sea inferior a DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN LEMPIRAS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS (L. 19,412,571.42) de conformidad con un avalúo realizado por perito valuador inscrito en la Comision Nacional de Bancos y Seguros,

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TECNICO

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, por un valor igual al 10% del monto del contrato, resultando en un valor a garantizar de TRECE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y OCHOMIL OCHOCIENTOS LEMIRAS (L.13,588,800.00).

2- EL COMPRADOR entregará a EL VENDEDOR un PAGO ANTICIPADO equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del presente contrato, es decir la cantidad de VEINTISIETE MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS LEMPIRAS (L.27,177,600.00), una vez se entregue la siguiente documentación:
   A. Ejemplar original del Testimonio de Escritura Publica de Constitución de Hipoteca en concepto de Garantía de Anticipo, debidamente inscrita en el Instituto de la Propiedad (I.P.)
   B. Ejemplar original del Testimonio de Escritura Publica de Constitución de Hipoteca en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, debidamente inscrita en el Instituto de la Propiedad (I.P.)
3- EL COMPRADOR pagará a EL VENDEDOR el valor que corresponda por cada unidad habitacional conforme al precio acordado en el presente contrato, pudiendo también hacer el pago bajo el método de avance sustancial de obra, de acuerdo al siguiente mecanismo:
   a) EL COMPRADOR podrá recibir y aceptar parcialmente el avance de obra sustancial, siempre y cuando el avance sea de la siguiente forma:
      - Avance mínimo del treinta por ciento (30%) en las obras correspondientes a los sistemas de urbanización, como ser los sistemas de agua potable, aguas negras, tendido eléctrico, pavimentación de calle y otros según aplique.
      - Avance mínimo del ochenta por ciento (80%) en las obras correspondientes a la construcción de viviendas.
   b) En el caso de la recepción mediante avance sustancial de obra, EL COMPRADOR pagará los valores respectivos a EL VENDEDOR bajo el siguiente esquema:
      - EL COMPRADOR, pagará por cada vivienda que se reciba y acepte bajo avance sustancial de obra un valor del **TRESCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS LEMPIRAS (L. 311,600.00)** equivalentes al sesenta y nueve punto setenta y uno por ciento (69.71%) del monto total de cada vivienda.

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TÉCNICO

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

- El valor descrito en el inciso anterior corresponderá a los siguientes conceptos:

Componentes	Valor por componente	% a pagar	Valor a pagar
Lote	70,000.00	100%	70,000.00
Sistemas urbanísticos	120,000.00	30%	36,000.00
Vivienda	257,000.00	80%	205,600.00
TOTAL POR VIVIENDA	**447,000.00**		**311,600.00**

- A el valor expresado, se le hará la retención del treinta por ciento (30%) en concepto de amortización de los pagos anticipado que EL COMPRADOR ha realizado en favor de EL VENDEDOR.
- El valor restante, es decir el equivalente al treinta punto veintinueve por ciento (30.29%) del valor de cada unidad habitacional, será pagado a EL VENDEDOR una vez se haya realizado la aceptación y aprobación definitiva de las unidades habitacionales.

4- EL VENDEDOR deberá cumplir con el calendario de entrega de vivienda, aun y cuando exista recepción de avance sustancial de obra, para lo cual EL VENDEDOR se compromete a realizar la finalización y entrega de las unidades habitacionales apegándose al siguiente detalle:

CRONOGRAMA DE ENTREGAS DE VIVIENDAS	
FECHA DE ENTREGA	**# VIVIENDAS**
30-sep-2022	61
21-oct-2022	20
30-nov-2022	25
31-dic-2022	25
31-ene-2023	25
28-feb-2023	25
31-mar-2023	25
30-abr-2023	25
31-may-2023	25
5-jun-2023	48
TOTAL VIVIENDA	**304**

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TECNICO

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

El cronograma de entrega deberá cumplirse por parte de EL COMPRADOR, aun y cuando exista recepción de avance sustancial de obra, bajo el entendido que aunque se reciba la obra, esto no lo exime de entregar las viviendas terminadas en las fechas establecidas en el cronograma de entrega. Bajo ningún motivo se entendera que una vivienda al ochenta por ciento (80%) de avance sustancial de obra, se tomará como unidad habitacional entregada en su totalidad, para efectos de cumplimiento del cronograma solamente contarán como unidades habitacionales entregadas las que esten terminadas al cien por ciento (100%).

EL VENDEDOR estará obligado a constituir una Garantia de Calidad de obra, la referida garantía deberá ser constituida mediante una Garantia Bancaria a nombre de la UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS (UCP), o mediante retenciones que se harán a los pagos pendientes, por un valor del cinco por ciento (5%) del monto de cada unidad habitacional terminada y aceptada, dicha garantía deberá tener una vigencia de un (1) año contado a partir del acta de aceptación final.

Para efectuar los pagos, es necesario que se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Que tanto la escritura publica de hipoteca en concepto de garantía de anticipo, como la escritura de hipoteca que sirve de garantía de cumplimiento de contrato, se encuentren debidamente inscritas en el Instituto de la Propiedad.
2. Que la escritura publica contentiva de la individualización de los lotes donde se desarrolla el proyecto se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, a menos que en el acto de compra-venta, también se realice la lotificación o desmembramiento.
3. Que el protocolo notarial para la expedición de la escritura publica de compra-venta de las unidades habitacionales individualizadas, a favor de EL COMPRADOR se encuentre firmado por ambas partes.
4. Que las construcciones ya sea por unidad terminada o por avance sustancial de obra hayan sido aprobadas por la Supervision designada por EL COMPRADOR, especificando

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TECNICO

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

que las obras realizadas reúnen las condiciones técnicas descritas en la normativa técnica y requerimientos emitidos por EL COMPRADOR. El documento que acreditara este requisito será el Acta de Recepción Técnica definitiva en el caso de recibirse unidades habitacionales terminadas, y en el caso de pagarse mediante avance sustancial de obra, será el Acta de Aprobación de Avance Sustancial de Obra.

5. La liquidación de cada pago que debe ser aprobada por la Supervision designada por EL COMPRADOR.
6. Que se cuente con el permiso municipal respectivo, licencia ambiental y demás autorizaciones, permisos o licencias necesarias para el proyecto y/o las unidades habitacionales que sean entregadas; pudiendo acreditarse este requisito con constancias de estar en tramite o comprobantes de tramitación de los mencionados permisos, licencias o cualquier titulo habilitante necesario.
7. Que se otorgue la(s) Garantia(s) de Calidad a favor de EL COMPRADOR, vigente por el plazo de un año contado a partir de la fecha del Acta de Aceptación Final, y por un valor equivalente al cinco por ciento (5%) de cada unidad habitacional que forme parte de cada entrega y haya sido aceptada por EL COMPRADOR. Esta Garantia de Calidad podrá ser rendida mediante retenciones equivalentes al cinco por ciento (5%) del valor de cada unidad habitacional, retenciones que se harán efectivas sobre los montos pendientes de pago por el mismo periodo indicado en este numeral; En el caso de haberse realizado la retención en este concepto, EL VENDEDOR podrá presentar la(s) Garantia(s) Bancaria(s) como Garantia de Calida de Obra, en tal caso EL COMPRADOR procederá a devolver el monto retentido por el mencionado concepto. En el caso de recepción mediante avance sustancial de obra, la garantía de calidad deberá ser rendida hasta que las unidades habitacionales sean terminadas en su totalidad y puedan ser técnicamente recibidas."

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TÉCNICO

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

"SEPTIMA: Vigencia del Contrato.- El presente Contrato entrará en vigencia a partir de su suscripción por un plazo de veinticuatro (24) meses, contados a partir del presente contrato, El incumplimiento por EL VENDEDOR, de cualquiera de las obligaciones contraídas bajo el presente contrato, dará derecho a EL COMPRADOR a dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad de su parte, sin perjuicio de exigir el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo, así como de ejecutar las garantías que tiene a su favor y también reclamar los daños y perjuicios que acontezcan como consecuencia del incumplimiento de EL VENDEDOR."

"**NOVENA: Cronograma de Ejecución y Entrega de Unidades Habitacionales:** Las obras objeto del presente contrato, deberán ejecutarse, terminarse y entregarse conforme al cronograma de entrega establecido en la clausula sexta, debiendo cumplir con las especificaciones y normativa técnica indicada por EL COMPRADOR y avalada por la Supervisión del Proyecto."

"DECIMA: Sanciones Económicas.- EL COMPRADOR, sin perjuicio de las demás condiciones y sanciones establecidas en este contrato, impondrá a **EL VENDEDOR** sanciones económicas en el caso de incumplimiento en el cronograma de entrega de las unidades habitacionales descrito en la cláusula sexta de este contrato, siempre y cuando dicho incumplimiento no sea debido a causa o motivos de fuerza mayor o caso fortuito, o por causas justificadas en el programa de trabajo debidamente aprobadas por la supervisión u otra situación que no sea imputable a **EL VENDEDOR**, extremo que valorará y calificará **EL COMPRADOR** a su discreción en todos los casos. La sanción económica será por un valor equivalente al **CERO PUNTO UNO POR CIENTO (0.1%)** del valor de cada unidad habitacional que se encuentre en mora de entrega, esta multa se calculará por cada día de retraso, debiendo a la vez, **EL VENDEDOR** sufragar los gastos administrativos adicionales en que incurra **EL COMPRADOR** para administrar el proyecto durante el tiempo que duren las demoras, incluyendo costos, gastos y pagos en concepto de supervisión, quedando facultado **EL COMPRADOR** para realizar las deducciones que correspondan de los valores pendientes de pago, esto sin perjuicio de que **EL VENDEDOR** acredite y justifique de forma suficiente que han existido causas de fuerza mayor, caso fortuito u otras que lo releven de responsabilidad en los retrasos. En caso de que la demora sea injustificada y haya transcurrido un periodo superior a treinta (30) días calendario, después del plazo de ejecución total para el contrato, **EL COMPRADOR** podrá a su

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TÉCNICO

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

discreción, ejecutar las garantías que tenga a su favor y rescindir el contrato de forma unilateral sin responsabilidad de su parte."

"**DECIMA CUARTA.- Proceso de Recepcion y Aceptación de las Unidades Habitacionales y/o del Avance Sustancial de Obra:** En vista de que el contrato contempla dos mecanismos de recepción de vivienda, las partes acuerdan los siguientes procesos de recepción para cada caso:

Para la Recepción Directa de Unidades Habitacionales:

1. EL VENDEDOR notificará formalmente a EL COMPRADOR la solicitud de entrega de unidades habitacionales terminadas y listas;

2. EL COMPRADOR o el Supervisor designado realizará una primera inspección y Recepción Técnica y Posteriormente se hará la Aceptación Final de las Viviendas, lo cual se instrumentará de la siguiente forma:
   a) Se hará una primera inspección y se suscribirá el Acta de Recepción Técnica Provisional o Parcial, otorgándose 10 días para la subsanación de detalles y defectos superficiales;
   b) Se realizará una nueva revisión y validación y de resultar atendidas las observaciones, se emitirá el Acta de Recepción Técnica Definitiva;
   c) Posteriormente se realizará el Acta de Aceptación Final, ya sea por las unidades habitacionales recibidas o por todo el conjunto del proyecto, siempre y cuando se encuentren habilitados los servicios públicos de forma definitiva, las medidas de urbanización terminadas en su totalidad y que las unidades ya hayan sido técnicamente recibidas a satisfacción de EL COMPRADOR.

Para la Recepcion de Avance Sustancial de Obra:

1. EL VENDEDOR notificará formalmente a EL COMPRADOR la solicitud de entrega de avance sustancial de obra, una vez haya cumplido con los porcentajes establecidos en el presente contrato y desee entregar obras mediante este mecanismo.

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TECNICO

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

2. Se realizará la inspección y validacion de las obras a recibir, tanto en la calidad como en el porcentaje a alcanzar, esta inspección se hará por parte de la Supervision del Proyecto, actuación que podrá acompañar EL COMPRADOR a través del personal que designe.

3. Posteriormente y habiendo validado que la obra a recibir se encuentra dentro de los parámetros técnicos y porcentajes de aceptación respectivo, se procederá a elaborar el Acta de Aprobación de Obra Sustancial.

4. Recibida y Aprobada la obra sustancial, para la posterior validación y aceptación de las obras que completen el cien por ciento (100%) de avance en las viviendas, resultarán aplicables las disposiciones establecidas para el proceso de recepción directa de Unidades Habitacionales, establecido en esta clausula."

TERCERO: PERMISOS Y LICENCIAS: Debido a la naturaleza y finalidad del contrato es responsabilidad de EL VENDEDOR obtener y contar con todos los permisos municipales, ambientales, de servicios públicos y cualquier otra autorización o título habilitante que la legislación vigente le obligue a tener, debiendo tramitarlos por su cuenta ante los entes reguladores y autoridades respectivas. En el caso de que, para efectos de pago, EL VENDEDOR haya presentado constancias o comprobantes de estar en trámite cualquier permiso o licencia, EL VENDEDOR será responsable de cualquier daño y perjuicio, multa, recargo o sanción que llegará a ser impuesta por las autoridades por la denegatoria parcial o total de los permisos en trámite. En el caso que los permisos o licencias en trámite fueran denegados, EL COMPRADOR tendrá derecho a rescindir el presente contrato de forma inmediata sin responsabilidad, sin perjuicio de las acciones que tenga expeditas para reclamar cualquier daño o perjuicio causado. Del mismo modo será por cuenta de EL VENDEDOR realizar todas las gestiones pertinentes para la inscripción de las escrituras publicas de compra-venta que sean otorgadas para la tradición del dominio de las unidades habitacionales, ante la Circunscripción del Instituto de la Propiedad(I.P.) que corresponda.

CUARTO: SERVICIOS PUBLICOS PROVISIONALES: Sin desnaturalizar la finalidad y objeto del contrato que es la adquisición de unidades habitacionales que tengan servicios públicos habilitados y se encuentren listas para entregar a los beneficiarios, en aras de garantizar esta habitabilidad y reconociendo la urgente necesidad de vivienda en la zona, Las partes acuerdan que únicamente en casos en que técnicamente se encuentre justificada la

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP COORDINADOR TECNICO

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

imposibilidad de entrega de servicios públicos definitivos en ciertas unidades habitacionales, **EL VENDEDOR** podrá presentar una propuesta de habilitación de servicios públicos provisionales que deberá incluir un plazo para la entrega de dichos servicios de forma definitiva, la cual podrá o no ser aceptada por **EL COMPRADOR;** En caso de aprobarse un plan de servicios públicos provisionales de manera temporal, **EL VENDEDOR** será responsable de asegurar el mantenimiento y viabilidad de los servicios públicos hasta que los mismos sean habilitados de forma definitiva y funcional, de la misma forma será responsable de ejecutar todas las acciones para obtener y mantener vigentes las autorizaciones y permisos respectivos por parte de los entes reguladores, sin incurrir en conexiones ilegales o no autorizadas, la omisión de lo descrito será un motivo para que **EL COMPRADOR** ejecute la(s) garantía(s) que tiene a su favor, rescinda totalmente el contrato y ejerza las acciones legales respectivas en contra de **EL VENDEDOR.** EL COMPRADOR no suscribirá Actas de Aceptación Final mientras no se tengan los servicios públicos definitivos y funcionales para el proyecto y/o las unidades habitacionales que se vayan entregando en el avance del mismo.

QUINTO: **TERMINACION ANTICIPADA Y RESTITUCION DE VALORES:** En el caso que se diera una terminación anticipada del contrato, por cualquier causa, Las Partes procederán a la liquidación del contrato, este proceso de liquidación se hará de acuerdo a los valores pagados, valores adeudados y conforme al objeto del contrato; debiendo EL VENDEDOR restituir o devolver a EL COMPRADOR, de forma inmediata a la solicitud de este último, cualquier valor remanente que resultare de la liquidación, considerando que para este contrato, EL COMPRADOR ya ha hecho pagos anticipados que ascienden a un equivalente del treinta por ciento (30%) del valor del Contrato.

SEXTO: CARGOS POR GASTOS DE ADMINISTRACION: En vista que EL COMPRADOR ha establecido otorgar parcialmente lo solicitado por EL VENDEDOR, y tomando en cuenta la extensión de plazo que generará gastos de administración y gestión del proyecto, las partes acuerdan que la ampliación de plazo establecida en la presente adenda está sujeta a la siguientes condiciones: a) EL VENDEDOR será responsable de asumir los costos de gastos operativos y administración de EL COMPRADOR para el proyecto, este valor se asumirá en concepto de penalidad fija mensual; b) Esta condición será efectiva a partir del mes de octubre de 2022 hasta la conclusión del proyecto; c) El valor por cubrir en concepto de gastos de administración es de CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS LEMPIRAS (L. 189,500.00); d) EL COMPRADOR cobrará esta penalidad, afectando las cantidades que se tengan pendiente de pago para EL VENDEDOR, mediante

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS
UCP
COORDINADOR TÉCNICO

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

deducciones que se aplicaran de forma anticipada y se reflejaran como retenciones al momento de hacer los pagos; e) En caso de incumplimiento por parte de EL VENDEDOR y no se finalice el proyecto con la entrega de las unidades pactadas, todas las cantidades que hayan sido pagadas en este concepto por EL COMPRADOR, serán cargadas como una cuenta por cobrar a EL VENDEDOR convirtiéndose en una deuda liquida y exigible, la cual EL VENDEDOR deberá pagar de forma inmediata a partir de la notificación o requerimiento que se le realice.

SEPTIMO: INSOLVENCIA DOCUMENTAL: EL VENDEDOR se compromete a realizar la entrega de toda la documentación técnica, planos, diseños, informes y demás documentos necesarios para el proyecto hayan sido o no solicitados por EL COMPRADOR, que estén pendientes de entrega o que sean solicitados en el futuro, esta entrega la hará a más tardar 20 días después de recibida una solicitud por parte de EL COMPRADOR o por parte de la Supervisión del Proyecto, la negativa injustificada o falta en la entrega de cualquier documento sin que exista causa que exima de responsabilidad la omisión, se penalizará con una multa diaria de QUINIENTOS LEMPIRAS (L.500.00) por cada día de atraso por cada documento que no haya entregado en tiempo EL VENDEDOR.

OCTAVO: CONVALIDACION: Ambas partes reconocen, ratifican y convalidan todas las actuaciones que se han realizado al amparo del contrato, desde la fecha inicial de firma del contrato, hasta esta fecha, siendo la presente adenda el instrumento de convalidación, por lo cual todas las actividades ejecutadas por EL VENDEDOR desde la suscripción del contrato, hasta la fecha son convalidadas, y se imputan como actividades realizadas dentro del plazo contractual, por lo que los días transcurridos desde 28 de mayo de 2022 hasta la fecha, se computan dentro del término del contrato, tomando en cuenta que EL VENDEDOR realizó la solicitud de ampliación antes de la terminación del plazo original y que todo el tiempo transcurrido hasta el día de hoy es el tiempo que ha tomado la gestión administrativa y documental que sirve para sustentar la presente adenda, por lo que este periodo del 05 de junio de 2022 hasta el 12 de septiembre de 2022 es reconocido como periodo contractual y ratificado en este acto, haciendo la presente aclaración para efectos contractuales y administrativos.

Las partes contratantes manifiestan que las demás clausulas y condiciones que no fueron objeto de modificación expresa o tacita en la presente adenda, permanecen sin cambios y vigentes en su contenido, por lo que son válidas, Por tanto, LAS PARTES aquí firmantes reconocemos que hemos leído, entendido y aceptado el contenido de todas y cada una de las

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS
UCP
COORDINADOR TECNICO

UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS

Cláusulas de la presente adenda y en consecuencia nos comprometemos a cumplirlas en toda su extensión. En fe de lo cual y para los fines legales correspondientes, suscribimos la presente adenda en dos ejemplares originales de igual valor, en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, Departamento de Francisco Morazán, a los doce (12) días del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022).

EL COMPRADOR
Cristy Dayanara Sanchez Valle
Unidad Coordinadora de Proyectos
(UCP)

EL VENDEDOR
Jonathan Russell Puerto Vásquez
Constructora Russell y Asociados,
S. de R. L.

Garantía de anticipo complementario N° 491/2022

Banco de Occidente, S.A.

GARANTÍA BANCARIA Nº. 491/2022 NO NEGOCIABLE

GARANTÍA DE ANTICIPO COMPLEMENTARIO Nº 491/2022

FECHA DE EMISIÓN: 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022

GARANTIZADO: CONSTRUCCIONES E INVERSIONES CRACO, S. DE R.L. DE C.V.

DIRECCIÓN Y TELÉFONO: COLONIA HUMUYA, AVE. ALTIPLANO No. 2923, FTE. A UNIVERSIDAD JOSÉ CECILIO DEL VALLE, TEGUCIGALPA.

Garantía a favor de **UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP,** para garantizar el anticipo Complementario del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE 90 UNIDADES HABITACIONALES SOCIALES Y UNA IGLESIA", UBICADO EN MACUELIZO, DEPARTAMENTO DE SANTA BÁRBARA.-FUENTE DE FINANCIAMIENTO: FIDEICOMISO SISTEC".

SUMA GARANTIZADA: L.1,938,535.00 (UN MILLÓN NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO LEMPIRAS EXACTOS).

VIGENCIA De: 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Hasta: 31 DE ENERO DE 2023

GARANTE: BANCO DE OCCIDENTE, S. A.

BENEFICIARIO: UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP

CLAUSULA ESPECIAL OBLIGATORIA: "La Presente Garantía Bancaria será ejecutada por el monto resultante de la liquidación del Anticipo otorgado a simple requerimiento de UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS UCP, acompañada de un Acta Notarial de Incumplimiento, sin ningún otro requisito, pudiendo requerirse en cualquier momento dentro del plazo de vigencia de la Garantía Bancaria. La presente Garantía Bancaria emitida a favor del Beneficiario constituye una obligación solidaria, incondicional, irrevocable y de ejecución automática. En caso de conflicto entre el Beneficiario y el Ente Emisor del Título, ambas partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales de la Republica del domicilio del Beneficiario. La presente Clausula Especial Obligatoria prevalecerá sobre cualquier otra condición".

Dada en la Ciudad de Tegucigalpa Municipio del Distrito Central a los doce días del mes de septiembre del años dos mil veintidós.

**********ÚLTIMA LÍNEA**********

FIRMA AUTORIZADA

BANCO DE OCCIDENTE, S.A.

FIRMA AUTORIZADA

Copia: Archivo