

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

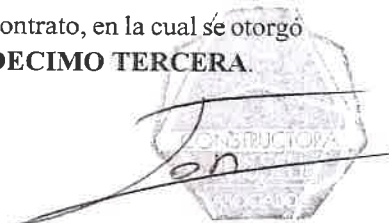


ADENDA No. 4 AL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE VIVIENDAS SOCIALES UBICADAS EN EL PROYECTO "DOS CAMINOS" UBICADO EN EL MUNICIPIO DE OLANCHITO, DEPARTAMENTO DE YORO.

Nosotros, **CRISTY DAYANARA SANCHEZ VALLE**, mayor de edad, abogada, hondureña, de este domicilio, con Documento Nacional de Identificación 0801-1983-05273 desempeñándome como Encargada de la **UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS (UCP)** tal como consta en la Certificación del Acuerdo No. CDIP-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 me denominare "**EI CONTRATANTE**", contando con facultades suficientes para el otorgamiento de actos y contratos como los contenidos en el presente en nombre y representación, y, por otra parte, **ROSSEL JACOB PUERTO OSEGUERA**, mayor de edad, ingeniero civil, hondureño, con domicilio en la ciudad de Olanchito, en tránsito por esta ciudad, con Documento Nacional de Identificación 1807-1960-01410, actuando en condición de Gerente General de la sociedad mercantil denominada **CONSTRUCTORA RUSSELL y ASOCIADOS S. de R. L.**, constituida mediante Instrumento Publico número 366, autorizada por el Notario Olvin Antonio Mejia Santos, en la ciudad de Tegucigalpa, Departamento de Francisco Morazán, en fecha 3 de julio del año 2014, inscrita bajo el numero 23633 de la Matricula 2538029 del libro de Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán, Centro Asociado IP; con Registro Tributario Nacional No. 18079014677577, quien para los efectos de la presente Adenda me denominare "**EL VENDEDOR**", 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 AL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE VIVIENDAS SOCIALES UBICADAS EN EL PROYECTO "DOS CAMINOS" UBICADO EN EL MUNICIPIO DE OLANCHITO, DEPARTAMENTO DE YORO. La presente adenda modifica el contrato en los siguientes términos:

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

- 1) En fecha 05 de junio del año 2021, LAS PARTES suscribieron el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE VIVIENDAS SOCIALES UBICADAS EN EL PROYECTO "DOS CAMINOS" UBICADO EN EL MUNICIPIO DE OLANCHITO, DEPARTAMENTO DE YORO, que en adelante se denominara **EL CONTRATO**.
- 2) En fecha 07 de junio del año 2021, se realizó la **ADENDA No. 1** del contrato cuya finalidad fue la reforma de la Cláusula **SEXTA**, referente a la Forma de Pago.
- 3) En fecha 07 de julio del año 2021, se firmó la **ADENDA No. 2** del contrato en la cual se reformaron las cláusulas **QUINTA**: Monto de Contrato; **SEXTA**: Forma de Pago; **OCTAVA**: Supervisor y Evaluador y la **NOVENA**: Cronograma de Ejecución y especificaciones Técnicas.
- 4) En fecha 27 de julio del año 2021, se realizó la **ADENDA No. 3** al Contrato, en la cual se otorgó una prórroga al plazo de subsanación descrito en la **CLAUSULA DECIMO TERCERA**.



- 5) En fecha 30 de mayo del año 2022, mediante notificación, EL VENDEDOR solicita la Ampliación del CONTRATO por un periodo de 12 meses, manifestándose que ha tenido retrasos causados por las siguientes eventualidades: 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 provocó 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 energía 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 contractual y de lo cual ha declarado tener el sustento documental pertinente.
- 6) En fecha 15 de agosto del año 2022, mediante nota enviada a la UCP, EL VENDEDOR solicitó reducir el alcance del proyecto; es decir, que de 316 viviendas que contractualmente deben construir a la cantidad de 200 viviendas, argumentando que es debido a la Licencia Ambiental (No. SLAS-0000308-2021) del Proyecto ubicado en Dos Caminos, Municipio de Olanchito; contemplan un alcance de ejecución de 200 viviendas, y puesto que la cantidad inicial supone incurrir en otra categoría de proyecto a nivel rural que requiere mayores requisitos, incluyendo una Consulta Vía Cabildo Abierto, donde deben estar de acuerdo todos los vecinos, y puesto que existe una manifestación de oposición, significaría un atraso al proceso de adquisición de una nueva Licencia Ambiental.
- 7) En fecha 30 de agosto de 2022, la Supervisión del Proyecto remitió mediante oficio No. CI-SCVS-01-173-2022, la aprobación de los diseños finales de urbanización, los cuales fueron presentados y subsanados por EL VENDEDOR, cumpliendo así la condición establecida para proceder con el trámite administrativo respectivo y la elaboración y suscripción de la presente adenda.
- 8) Puesto que la reducción de la cantidad de Unidades Habitacionales se ve reducida, es necesario realizar un ajuste al monto total del contrato y consecuentemente a los porcentajes referentes a los anticipos que se han otorgado hasta la fecha.
- 9) En fecha 11 de octubre del año 2022, el Programa de Vivienda Social de la Unidad Coordinadora de Proyectos (UCP), emitió la Opinión Técnica en donde se considera factible la ampliación del plazo del contrato, ya que "EL VENDEDOR" cuenta con todos los permisos





para la ejecución del proyecto y que los ajustes a realizar al Contrato sean con la finalidad de asegurar de una mejor forma el éxito del proyecto.

- 10) Con base en lo anterior, y amparados en la facultad expresada en la cláusula vigésima octava del contrato, que expresa: **VIGESIMA SEPTIMA: Modificaciones.** *Las partes acuerdan que las cláusulas 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 plazo del contrato y cantidad de Unidades Habitacionales a entregar, entre otras, en virtud de las incidencias identificadas durante el desarrollo del proyecto, de la siguiente forma:

Modificación de Plazo:

Plazo Inicial del Contrato:	13 meses a partir de la firma del contrato
Nuevo Plazo:	25 meses a partir de la firma del contrato.
Nueva fecha de finalización:	05 de julio de 2023.

SEGUNDO: MODIFICACION DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES: Por medio de la presente adenda se modifican las CLÁUSULAS TERCERA, SEXTA, SÉPTIMA, NOVENA, DECIMA Y DECIMA CUARTA DEL CONTRATO, las que en adelante deberán leerse así:

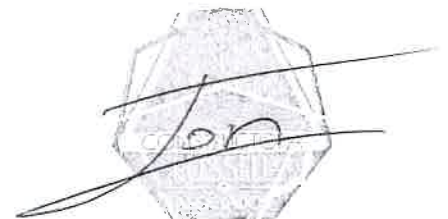
CLAUSULA TERCERA: Objeto. EL VENDEDOR por este acto se obliga a desarrollar la construcción de Doscientas (200) Unidades Habitacionales, conforme a las condiciones y obligaciones descritas en el presente Contrato, hacer el traspaso individual de cada vivienda, libre de cualquier gravamen, a **EL COMPRADOR** quien a su vez trasladara la Titularidad dominical a los beneficiarios finales.

Sin perjuicio de lo anterior y únicamente en caso que, si las unidades habitacionales objeto del presente contrato, son entregados en tiempo y forma, podrá celebrarse un nuevo contrato con las Unidades Habitacionales que EL COMPRADOR estime conveniente, como Segunda Fase, y así consecutivamente, mismas que cumplirán con los parámetros de aceptación al llamado Programa que se ubica en el Data Room de la UCP sobre las bases del concurso para la selección de proyectos de "Programa de Vivienda y Obras Sociales Donadas y Financiadas" destinados a elegir empresas promotoras- desarrolladoras, debiendo mantener las mismas seguridades contraídas en el presente Contrato.



CLAUSULA 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, en un plazo no mayor a sesenta (60) días calendario siguientes a la firma del presente contrato, a otorgar a favor del COMPRADOR:
 - a) Garantía Hipotecaria para la liberación de Gravamen: 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 **ONCE MILLONES SETECENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES LEMPIRAS CON NOVENTA CENTAVOS (L. 11,757,143.90)** de conformidad con un avalúo realizado por perito valuador inscrito en la Comisión Nacional de Bancos y Seguros; esto con el fin de garantizar parcialmente el pago de anticipo cuyo valor asciende a **OCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL LEMPIRAS EXACTOS (8,230,000.00)**, los cuales serán destinados a pagar el préstamo total que **EL VENDEDOR** mantiene con el Banco Atlántida S.A. a fin de liberar la Hipoteca existente en el inmueble en donde se desarrolla el proyecto.
 - b) Garantía Hipotecaria de Anticipo: una vez liberada la Hipoteca en el inmueble objeto del proyecto, **EL VENDEDOR** se obliga a constituir a favor de **EL COMPRADOR** garantía hipotecaria sobre dicho inmueble, y sobre un inmueble adicional, con sus mejoras presentes y futuras, siempre y cuando el valor de dichos inmuebles no sea inferior a **SESENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES LEMPIRAS (L 60,536,573.00)** de conformidad con un avalúo realizado por perito evaluador inscrito en la Comisión Nacional de Bancas y Seguros; con ello garantizar el Anticipo del **CUARENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA POR CIENTO (47.40%)** pactado equivalente a **CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS LEMPIRA (L 42,375,600.00)**. A esta cantidad, se les restará el valor anticipado descrito en el numeral que antecede, quedando el saldo de pago por anticipo en **TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS LEMPIRAS (L 34,145,600.00)**, garantía que tendrá una vigencia durante la ejecución total del proyecto.
 - c) Garantía Hipotecaria de Cumplimiento equivalente al Diez por ciento (10%) del valor del contrato: Constituir una garantía hipotecaria a favor de la Unidad Coordinadora de Proyectos (UCP) sobre un inmueble distinto al proyecto, siempre y cuando el valor de dicho inmueble no sea inferior a **VEINTE MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE LEMPIRAS CON CATORCE CENTAVOS (L 20,178,857.14)** de conformidad con un avalúo realizado por perito valuador inscrito en la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, cuyo valor asciende a la cantidad de **CATORCE MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS LEMPIRAS EXACTOS (L 14,125,200.00)**.





2- EL COMPRADOR entregará a EL VENDEDOR un PAGO ANTICIPADO equivalente al **CUARENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA POR CIENTO (47.40%)** del valor total del presente contrato, correspondiente a la cantidad de **CUARENTA Y DOS MILLONES TRECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS (42,375,600.00)** dentro de los cinco (5) días siguientes a la entrega de:

- A. Ejemplar original del Testimonio de Escritura Pública de Constitución de Hipoteca en concepto de Garantía de Anticipo, debidamente inscrita en el Instituto de la Propiedad (IP)
- B. Ejemplar original del Testimonio de Escritura Pública de Constitución de Hipoteca en concepto de Garantía de Cumplimiento de Contrato, debidamente inscrita en el Instituto de la Propiedad (IP)

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 con el 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 a los sesenta y nueve puntos setenta y uno por ciento (69.71%) del monto total de cada vivienda.
 - 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





UNIDAD COORDINADORA
DE PROYECTOS

- Al valor expresado, se le hará la retención del CUARENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA PORCIENTO (47.40%) 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:

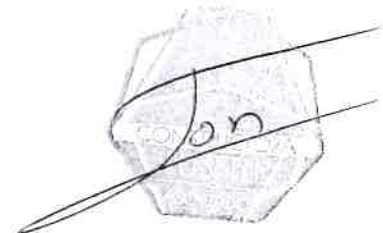
CRONOGRAMA DE ENTREGAS DE VIVIENDAS	
FECHA DE ENTREGA	# VIVIENDAS
10-nov-2022	63
27-dic-2022	30
28-feb-2023	35
27-abr-2023	35
30-jun-2023	37
TOTAL, VIVIENDA	200

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 entenderá 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 estén terminadas al cien por ciento (100%).

EL VENDEDOR estará obligado a constituir una Garantía de Calidad de obra, la referida garantía deberá ser constituida mediante una Garantía 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 pública 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 pública 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 compraventa, también se realice la lotificación o desmembramiento.
3. Que el protocolo notarial para la expedición de la escritura pública 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 Supervisión designada por EL COMPRADOR, especificando que las obras realizadas reúnen las condiciones técnicas descritas en la normativa técnica y requerimientos emitidos por EL COMPRADOR. El documento que acreditará 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 Supervisión 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 trámite o comprobantes de tramitación de los mencionados permisos, licencias o cualquier título habilitante necesario.
7. Que se otorgue la(s) Garantía(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 Garantía 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) Garantía(s) Bancaria(s) como Garantía de Calidad de Obra, en tal caso EL COMPRADOR procederá a devolver el monto retenido 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.”

***SEPTIMA: Vigencia del Contrato:** El presente Contrato entrará en vigencia a partir de su suscripción por un plazo de veinticuatro (25) 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 cláusula 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 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 Recepción 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 Recepción 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.
2. Se realizará la inspección y validación de las obras a recibir, tanto en la calidad como en el porcentaje a alcanzar, esta inspección se hará por parte de la Supervisión 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 cláusula.”

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 públicas de compraventa que sean otorgadas para la tradición del dominio de las unidades habitacionales, ante la circunscripción del Instituto de la Propiedad (IP) 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 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 de este.

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 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 líquida 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: LAS PARTES reconocen, ratifican y convalidan todas las actuaciones que se han realizado al amparo del contrato, desde la fecha inicial de firma del mismo hasta esta fecha, siendo la presente adenda el instrumento de convalidación, por lo que todas las actividades ejecutadas por EL VENDEDOR se imputan como actividades realizadas dentro del plazo contractual, y los días transcurridos desde el 28 de mayo de 2022 hasta la fecha, se computarán dentro del término del contrato, tomando en cuenta que EL VENDEDOR realizó la solicitud de ampliación antes de la terminación del plazo original y el tiempo transcurrido para la gestión administrativa y documental sirve para sustentar la presente adenda, por lo que el periodo del 05 de junio de 2022 hasta el 19 de octubre 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 cláusulas 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 doce (31) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).


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

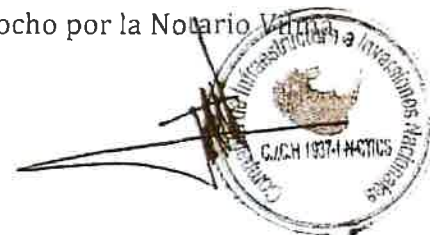

EL VENDEDOR
Jonathan Russell Puerto Venegas
Constructora Russell y Asociados,
S. de R. L.

**Adenda #3 Al Contrato Privado de
Compraventa a plazos de viviendas Sociales
ubicadas en el proyecto "Repartos Choloma
También conocido como Residencial Los
Prados"**



ADENDA No. 3 AL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE VIVIENDAS SOCIALES UBICADAS EN EL PROYECTO "REPARTOS CHOLOMA TAMBIEN CONOCIDO COMO RESIDENCIAL LOS PRADOS" CHOLOMA, CORTES.

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)**, ente creado mediante Decreto Legislativo No.11-2020 de fecha 26 de febrero del año 2020 y publicado en "La Gaceta", edición No. 35,194 de fecha 07 de marzo del año 2020 y nombrada en el cargo, mediante 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 **WILFREDO ZELAYA ORDOÑEZ**, mayor de edad, hondureño, con Documento Nacional de Identificación número 0801-1984-20618 y con domicilio en la ciudad de Tegucigalpa, actuando en su condición de representante legal de la sociedad mercantil **COMPAÑÍA DE INFRAESTRUCTURA E INVERSIONES NACIONALES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA (CIIN, S. DE R.L.)** constituida mediante Instrumento Público número setenta (70), autorizada por el Notario Milton Rubén Sandoval Peralta, en la ciudad de Tegucigalpa, M.D.C., en fecha veinticinco (25) de abril del año dos mil seis (2006) e inscrita bajo asiento número 57 del Tomo 620 del Registro Mercantil de Francisco Morazán Centro Asociado al Instituto de la Propiedad trasladada a la matrícula 62643 del Libro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil del departamento de Francisco Morazán, Centro Asociado al Instituto de la Propiedad, su última reforma mediante instrumento doscientos cuarenta y siete (247) autorizado en esta ciudad el quince de marzo del año dos mil dieciocho por la Notario ~~Vilma~~

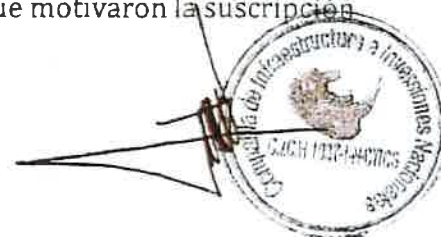




Gladys Guevara Espinal, inscrito con el número cuarenta y cinco mil seiscientos setenta y tres (45673) de la matricula sesenta y dos mil seiscientos cuarenta y tres (62643) del Libro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil del departamento de Francisco Morazán, Centro Asociado al Instituto de la Propiedad; acreditando su Representación Legal mediante escritura pública número 601 de fecha tres (3) de julio del año dos mil trece (2013) autorizada por el Notario Laureano Carbajal Rivas, en inscrita bajo asiento número dieciocho mil quinientos noventa y tres (18593) de la matricula sesenta y dos mil seiscientos cuarenta y tres (62643) del Libro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil del departamento de Francisco Morazán, Centro Asociado al Instituto de la Propiedad, sociedad mercantil que se identifica con Registro Tributario Nacional número 08019006025872; que para los efectos del presente contrato se identificará como (en adelante, “**EL VENDEDOR**”); convienen en celebrar la presente ADENDA No. 3 AL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE VIVIENDAS SOCIALES UBICADAS EN EL PROYECTO “REPARTOS CHOLOMA TAMBIEN CONOCIDO COMO RESIDENCIAL LOS PRADOS” CHOLOMA, CORTES conforme a los siguientes antecedentes, términos y condiciones:

ANTECEDENTES

- 1) Manifiestan las partes que en fecha veintinueve (29) de mayo del año dos mil veintiuno (2021) suscribieron un *CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE VIVIENDAS SOCIALES UBICADAS EN EL PROYECTO “REPARTOS CHOLOMA TAMBIEN CONOCIDO COMO RESIDENCIAL LOS PRADOS” CHOLOMA, CORTES*. El cual tenía por objeto la construcción de quinientas (500) viviendas, y que en adelante se podrá denominar como “EL CONTRATO”.
- 2) Posteriormente fueron suscritas las siguientes adendas a el Contrato: a) La Adenda No. 1 al Contrato fue suscrita en fecha 10 de diciembre de 2021; y b) La Adenda No. 2 fue firmada en fecha 04 de marzo de 2022; contando cada adenda de modificación contractual, con los respectivos antecedentes y justificación que motivaron la suscripción





de las mismas.

- 3) Que en la Adenda No. 2 se estableció entre otros aspectos, la autorización para EL VENDEDOR de realizar la subcontratación de la empresa Inversiones Raudales, S. de R.L. de C.V., del mismo modo se estableció un cronograma de entrega de unidades habitacionales condicionado a la entrega de 120 unidades para el 30 de junio de 2022.
- 4) Que durante el transcurso del periodo contractual se dieron incidencias que afectaron la continuidad del proyecto, entre ellas: a) Procesos de Negociación entre el Sub-Contratista y EL VENDEDOR; b) Traspaso no autorizado por EL COMPRADOR de los inmuebles objeto del proyecto a favor del Sub-Contratista; c) Aplicación de Multa a EL VENDEDOR con un error involuntario en el cálculo;
- 5) El proyecto entró en un periodo de suspensión de labores, mientras se evalúan las alternativas y se encontraba un acuerdo conciliatorio satisfactorio y apegado a derecho para la resolución de los conflictos existentes alrededor del contrato, pues es del interés de EL COMPRADOR y de EL VENDEDOR que el proyecto siguiera adelante y para tal efecto se dieron diversas comunicaciones escritas, intercambios de correspondencia, reuniones con personal ejecutivo, técnico y legal para encontrar la mejor resolución.
- 6) Que después de entrar en negociaciones y dialogo directo, las partes han llegado a un acuerdo para que se continúe con el proyecto bajo nuevos parámetros, como parte de este arreglo conciliatorio se llegó a los siguientes pactos: 1) Se continuara con el proyecto pero se reducirá el alcance del contrato para que sean menos unidades habitacionales; 2) No habrá aumentos al Contrato ni se harán más pagos a EL VENDEDOR hasta finalizar de forma completa el proyecto; 3) EL VENDEDOR realizará las obras de forma directa, sin el subcontratista, por lo que este último se desvinculara del proyecto; 4) Se establecerá un nuevo plazo de entrega de unidades habitacionales; 5) El excedente de la multa aplicada calculada erróneamente será devuelta a EL VENDEDOR o imputada como crédito respecto del anticipo otorgado; 6) Se hará compromiso por parte de EL VENDEDOR de sanear la garantía otorgada en caso de que la misma estuviera en disputa o estuviera en riesgo su tenencia; 7) EL VENDEDOR renunciará a cualquier monto en concepto de intereses que pudiera corresponderle por la retención errónea en la aplicación de multa y a cambio EL





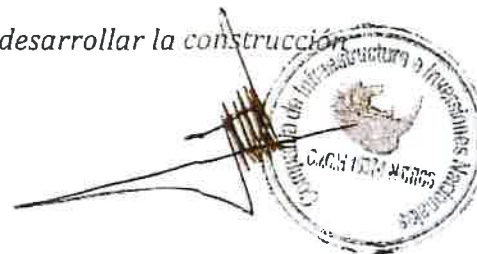
COMPRADOR no aplicará multas del periodo comprendido entre julio de 2022 hasta noviembre de 2022, únicamente persistirá la multa aplicada de diciembre de 2021 hasta junio 2022, pero cobrada de forma correcta de acuerdo a lo establecido en el contrato vigente para dichas fechas.

- 7) Que es el deseo de las partes que los acuerdos alcanzados se formalicen en este acto y se incorporen a la relación contractual existente y vigente entre ambos, por lo cual suscriben la presente adenda, teniendo como finalidad la ejecución de las actividades y la conclusión parcial del proyecto.
- 8) En fecha 17 de octubre de 2022, se emitió opinión técnica por parte del Programa de Vivienda Social de la UCP, indicando los parámetros para la suscripción de la presente adenda y haciendo las recomendaciones respectivas para tal fin, pronunciándose positivamente para la celebración de este acto.
- 9) Por lo expresado anteriormente y amparados en la facultad establecida en la cláusula vigésima séptima del contrato que expresa literalmente: "*VIGESIMA SEPTIMA. - Modificaciones. Las partes acuerdan que las cláusulas objeto del presente contrato, podrán modificarse parcial o totalmente, en cuyo caso, se deberá suscribir la correspondiente adenda.*", ambas partes mediante este acto acuerdan modificar el contrato en los términos siguientes:

PRIMERA: 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, la reducción en el alcance de las actividades del mismo y la formalización del acuerdo conciliatorio alcanzado en relación a las controversias expresadas, por lo que mediante este acto se modificaran cláusulas contractuales y se establecerán condiciones adicionales que reflejen los pactos convenidos entre las partes.

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

- **“TERCERO: Objeto: EL VENDEDOR por este acto se obliga a desarrollar la construcción**





y posterior venta de CIENTO TREINTA Y SEIS (136) Unidades habitacionales multifamiliares, equivalentes a treinta y cuatro (34) Edificios con cuatro (4) unidades multifamiliares cada uno, conforme a las condiciones y obligaciones descritas en el presente contrato, y hacer el traspaso individual de cada vivienda libre de cualquier gravamen, a la **EL COMPRADOR**, quien a su vez trasladara la titularidad dominical a los beneficiarios finales. Las unidades se pagarán conforme al precio unitario establecido en el párrafo

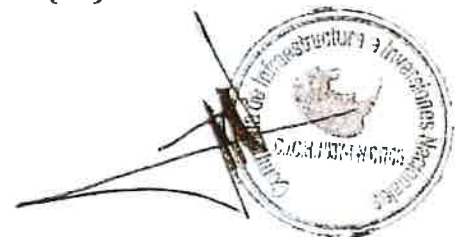
- **"QUINTO. - Monto del Contrato.** - El monto del contrato es el equivalente al precio unitario por cada unidad habitacional por el total descrito en la Clausula Tercera.

El precio unitario pactado por ambas Partes, por cada una de las unidades habitacionales, es de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL LEMPIRAS (L 447,000.00)**. Cualquier gravamen que afecte dicha cantidad será sufragado por **EL VENDEDOR**. Este valor incluye todos los costos, gastos directos e indirectos, utilidad y demás necesarios, incluyendo los gastos de escrituración para llevar a cabo la entrega final de la escritura de traspaso a favor de **EL COMPRADOR**.

Se excluye del párrafo anterior el costo de los estudios siguientes: Evaluación Preliminar, Certificación del Sitio y Certificación del Proyecto. **EL COMPRADOR** dentro de un plazo de diez (10) días después de la firma del presente contrato reembolsará a **EL VENDEDOR** el costo de dichos estudios hasta por la cantidad de **QUINIENTOS TREINTA MIL LEMPIRAS (L. 530,000.00)**. Dichos estudios deberán ser entregados a **EL COMPRADOR** para ser incorporados como parte del expediente del proyecto.

El Impuesto de Tradición de Dominio y tasas registrales se pagarán conforme a lo establecido en el Artículo 53 reformado de la Ley de Propiedad de acuerdo con el Decreto Legislativo No. 173-2019 contentivo de la Ley Marco de Vivienda Social y Asentamientos Humanos"

- **"SEPTIMO. - Vigencia del Contrato.** - El presente Contrato entrará en vigencia a partir del mes de su suscripción y tendrá un plazo de **veinticuatro (24) meses** contados a partir de la firma del presente contrato.





El incumplimiento por parte de EL VENDEDOR de cualquiera de las obligaciones contraídas bajo el presente contrato dará derecho a EL COMPRADOR a dar por terminado este contrato sin responsabilidad de su parte, sin perjuicio de exigir el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo, así como de reclamar los daños y perjuicios causados por tal incumplimiento."

- **"NOVENO:** *Cronograma de Ejecución y Entrega de Unidades Habitacionales: Las unidades habitacionales objeto del presente contrato, deberán ejecutarse, terminarse y entregarse cumpliendo con las especificaciones y normativa técnica indicada por EL COMPRADOR y avaladas por la Supervisión del Proyecto; la entrega de las unidades habitacionales deberá hacerse conforme al siguiente cronograma de entrega:*

<i>Fecha de entrega</i>	<i>Cantidad Edificios</i>	<i>No. de viviendas</i>
<i>30 de noviembre del 2022</i>	<i>4 edificios</i>	<i>16</i>
<i>30 de diciembre del 2022</i>	<i>4 edificios</i>	<i>16</i>
<i>31 de enero del 2023</i>	<i>5 edificios</i>	<i>20</i>
<i>28 de febrero del 2023</i>	<i>5 edificios</i>	<i>20</i>
<i>31 de marzo del 2023</i>	<i>5 edificios</i>	<i>20</i>
<i>30 de abril del 2023</i>	<i>5 edificios</i>	<i>20</i>
<i>31 de mayo del 2023</i>	<i>5 edificios</i>	<i>20</i>
TOTAL, DE ENTREGAS	34 edificios	136 viviendas

- **"DECIMO.- 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 novena 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 por medio del personal técnico que para tal efecto designe. 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, proceder legalmente en contra de EL VENDEDOR exigiendo el pago de los daños y perjuicios causados o bien, decidir ejecutar las garantías que tenga a su favor y rescindir el contrato de forma unilateral sin responsabilidad de su parte."

TERCERA: 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 públicas de compraventa y constitución de régimen de propiedad en condominio que sean otorgadas para la tradición del dominio de las unidades habitacionales, a favor de EL COMPRADOR ante la Circunscripción del Instituto de la Propiedad (I.P.) que corresponda.

Para tal fin EL VENDEDOR se compromete a adquirir e inscribir a su nombre los lotes necesarios para cubrir con el compromiso contractual de 136 unidades habitacionales para

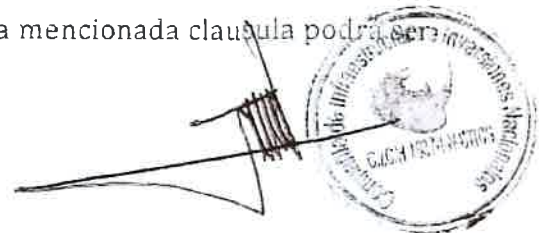




tal efecto deberá realizar la compraventa de los 34 lotes respectivos en un plazo no mayor a sesenta (60) días a partir de la suscripción de esta adenda, también deberá realizar la gestión de constitución de régimen de propiedad en condominio, previo al traspaso de las unidades habitacionales a favor de la UCP.

CUARTA: 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 siempre y cuando los inmuebles ya se encuentren a nombre de EL VENDEDOR y que se encuentren bajo el régimen de propiedad en condominio; 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 al CIEN POR CIENTO (100%) del valor del Contrato.

QUINTA: CARGOS POR GASTOS DE ADMINISTRACION: Las partes acuerdan que en caso de que EL VENDEDOR no realice la finalización del proyecto en el plazo estipulado, se obliga a lo siguiente: 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 siguiente en que concluya el plazo contractual hasta la conclusión del proyecto; c) El valor por cubrir en concepto de gastos de administración será notificado a EL VENDEDOR por parte de EL COMPRADOR pues se calculara este valor conforme a las condiciones del momento en que se aplique esta cláusula; d) EL COMPRADOR cobrará esta penalidad, como una cuenta por cobrar a EL VENDEDOR quien deberá pagar los valores respectivos, a mas tardar diez (10) días contados a partir de haber recibido la notificación por parte de EL COMPRADOR; 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 utilizadas 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. f) Esta penalidad será independiente y accesoria a la sanción económica establecida en la clausula decima del contrato, pues la sanción por mora de entrega indicada en la mencionada clausula podrá ser





dispensada en casos de fuerza mayor o caso fortuito o en situaciones debidamente justificadas, mientras que los cargos por administración del proyecto serán constantes independientemente del motivo del no cumplimiento del plazo contractual.

SEXTA: EXCLUSION DEL SUB-CONTRATISTA: Mediante este acto EL VENDEDOR declara que a partir de la reanudación del proyecto ya no contará con los servicios del subcontratista que se había señalado en la Adenda No. 2 celebrada en fecha 04 de marzo de 2022, y que realizará los trabajos de construcción de forma directa, sujetando la condición de subcontratación a lo estipulado en el contrato, a lo cual EL COMPRADOR se da por enterado y acepta dicha declaración.

SEPTIMA: CONCILIACION DE VALORES: En vista de que las partes tienen pendiente créditos y cuentas por cobrar entre sí por actuaciones o pagos realizados, han acordado establecer una conciliación de valores de la forma siguiente:

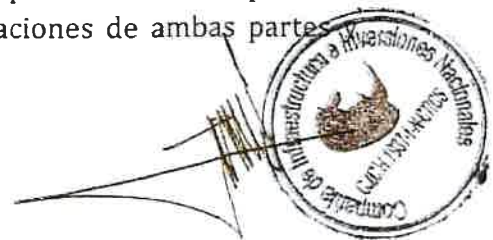
- a) A EL VENDEDOR le fue realizado un pago anticipado de SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS LEMPIRAS CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS (L. 63,652,672.65).
- b) EL COMPRADOR tiene retenido en perjuicio de EL VENDEDOR, en concepto de multa mal calculada una suma de TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE LEMPIRAS (L. 3,289,920.00), siendo lo correcto que la multa aplicada por mora de diciembre de 2021 a junio de 2022 sea únicamente por CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO LEMPIRAS (L. 153,768.00), calculada conforme a la normativa contractual vigente a esa fecha que establecía una multa del 0.001% sobre los valores respectivos, en vista de lo anterior EL COMPRADOR únicamente retendrá el valor de por CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO LEMPIRAS (L. 153,768.00) como multa aplicada, y liberará a favor de EL VENDEDOR la suma de TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS LEMPIRAS (L. 3,136,152.00).
- c) Por su parte EL VENDEDOR imputará como devolución del anticipo otorgado este valor de TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS LEMPIRAS (L. 3,136,152.00), autorizando en este acto a EL COMPRADOR para





adjudicarse este valor bajo el concepto mencionado de devolución parcial de anticipo, dejando entonces un valor final y actual en concepto de anticipo a favor de EL VENDEDOR de SESENTA MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS VEINTE LEMPIRAS CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS (L. 60,516,520.65).

- d) El nuevo valor de anticipo, es decir SESENTA MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS VEINTE LEMPIRAS CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS (L. 60,516,520.65), cubre casi en su totalidad la construcción y compra de las 136 unidades habitacionales pactadas, pues el costo total de estas unidades bajo el valor contractual de 447,000.00 Lempiras por cada una, asciende a un total de SESENTA MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL LEMPIRAS (L. 60,792,000.00) resultando una diferencia entre estos montos de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS (L. 275,479.35).
- e) Que este valor diferencial de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS (L. 275,479.35), resulta a favor de EL VENDEDOR, y será pagado por EL COMPRADOR una vez se haya concluido de forma total el proyecto y se entregue conforme a lo pactado en el cronograma establecido mediante esta adenda, por lo que este pago será exigible una vez se hayan entregado ya formalmente todas las unidades habitacionales a EL COMPRADOR y este las haya recibido a su satisfacción.
- f) De la misma forma las partes acuerdan, que formalizan una operación de compensación, en relación a los valores que pudieran corresponder por concepto de multa por mora, desde el mes de julio de 2022 hasta la firma de la presente adenda y por concepto de cualquier interés generado por la retención de la multa calculada erróneamente, por lo que EL COMPRADOR declara que no aplicara ninguna multa a EL VENDEDOR por la suspensión temporal del proyecto por estar en un periodo de negociaciones; por su parte EL VENDEDOR declara que renuncia a cualquier derecho de cobro de los intereses y/o reclamo de perjuicios que se pudieron haber generado sobre la cantidad de multa calculada de forma errónea, quedando así compensado cualquier valor que se hubiera generado por estas actuaciones de ambas partes declarando quedar solventes a la fecha entre sí.

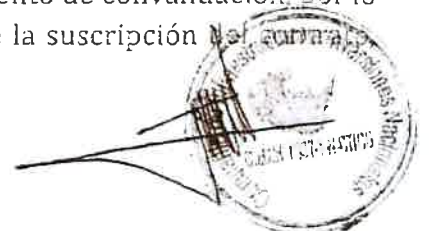




OCTAVA: INSOLVENCIA DOCUMENTAL: EL VENDEDOR se compromete a realizar la entrega de toda la documentación técnica, planos, diseños, informes y demás documentos necesarios para el proyecto hayan sido o no solicitados por EL COMPRADOR, que estén pendientes de entrega o que sean solicitados en el futuro, 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.

NOVENA: INTEGRIDAD DE GARANTIAS: EL COMPRADOR tendrá derecho a exigir la sustitución de la garantía hipotecaria rendida, ya sea por la hipoteca de otro inmueble debidamente valuado o por una garantía bancaria que cubra la totalidad del valor pagado a EL VENDEDOR; esta solicitud la realizará EL COMPRADOR en el caso de que se tenga hallazgo de que la garantía otorgada se encuentra comprometida, en litigio o disputa de propiedad o posesión, o bien si se constatará que el precio de la garantía actual ha caído o su valor de mercado se encuentra en disminución progresiva. Una vez EL COMPRADOR realice la solicitud para sustituir la garantía, EL VENDEDOR tendrá un plazo de noventa (90) días para formalizar una nueva garantía que cubra igual o mayor valor que el tasado para la garantía que actualmente se tiene. En caso de que EL VENDEDOR no cumpla con esta obligación, EL COMPRADOR tendrá derecho a rescindir el contrato y ejecutar las acciones legales que a su discreción considere adecuadas para el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, aclarando que EL COMPRADOR no está en la obligación de ejecutar la garantía actual o recibirla en dación en pago, en caso de que no considere conveniente esas actuaciones, por lo que podrá proceder contra EL VENDEDOR por el total de la afectación económica causada, sin ejecutar la garantía rendida en caso de que su integridad y valor se encuentren disminuidos o su tenencia o propiedad este en disputa, condición que es expresamente aceptada por EL VENDEDOR.

DECIMA: 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





hasta la fecha son convalidadas, y se imputan como actividades realizadas dentro del plazo contractual, por lo que los días transcurridos desde el 01 de julio de 2022 hasta la fecha, se computan dentro del término del contrato, tomando en cuenta que ha existido un periodo breve de suspensión debido a la gestión de acercamientos conciliatorios para resolución de controversias, y que todo el tiempo transcurrido hasta el día de hoy es el tiempo que ha tomado alcanzar un acuerdo satisfactorio para ambas partes, debiendo incluirse también el tiempo de gestión administrativa y documental que sirve para sustentar la presente adenda, por lo que este periodo del 01 de julio de 2022 hasta la fecha de firma de la presente adenda, 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 cláusulas y condiciones que no fueron objeto de modificación expresa o tácita 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 diecinueve (19) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).



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



EL VENDEDOR
Wilfredo Zelaya Ordoñez
**Compañía de Infraestructura e
Inversiones Nacionales (CIIN),
S. de R. L.**

**Adenda #3 Al Contrato No. 004-CF-2021-CF-
UCP-VS. "Supervisión de construcción de
viviendas sociales en diferentes municipios de
Honduras"**



ADENDA No. 3 AL CONTRATO No. 004-CF-2021-CF-UCP-VS

“SUPERVISION DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS SOCIALES EN DIFERENTES MUNICIPIOS DE HONDURAS”

Nosotros, CRISTY DAYANARA SANCHEZ VALLE, Abogada, mayor de edad, soltera, hondureña, con Documento Nacional de Identificación (DNI) 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 me denominaré como “EL CONTRATANTE” 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 la otra parte la señora SCARLETH MARILIN COELLO ERAZO, mayor de edad, Ingeniera Civil, hondureña con Documento Nacional de Identificación numero 0801-1972-04916, actuando en su condición de Representante Legal de la sociedad mercantil denominada DP SUPERVISION, S. de R.L. de C.V., sociedad con RTN 080190003254561, actuando con facultades suficientes para este acto y que para efectos del presente documento me denominare como “EL CONSULTOR”, y que en conjunto nos podremos denominar “LAS PARTES”; ambos actuando en pleno goce y uso de sus facultades y derechos hemos convenido en celebrar el presente ADENDA No. 3 AL CONTRATO No. 004-CF-2021-CF-UCP-VS “SUPERVISION DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS SOCIALES EN DIFERENTES MUNICIPIOS DE HONDURAS”. – La presente Adenda modifica el Contrato en los siguientes términos:

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

- 1) En fecha 16 de agosto de 2021 las partes suscribieron el CONTRATO No. 004-CF-2021-CF-UCP-VS “SUPERVISION DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS SOCIALES EN DIFERENTES MUNICIPIOS DE HONDURAS” que en adelante se denominara como “EL CONTRATO”.
- 2) Que posteriormente en fechas 25 de enero de 2022 y 16 de febrero de 2022, fueron suscritas las Adendas No. 1 y No. 2 al Contrato, respectivamente en virtud de las justificaciones técnicas, legales y financieras que constan en cada documento de adenda y en el expediente de contratación que se lleva para tal efecto en los archivos de EL CONTRATANTE.
- 3) Que entre las actividades de supervisión que tiene asignadas EL CONSULTOR, se encuentra la supervisión del proyecto denominado ANEXO TULIPANES” UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VILLANUEVA, DEPARTAMENTO DE CORTES, que esta siendo desarrollado por la empresa CORPORACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS, S.A. DE C.V. (CORBISE).





- 4) Que el CONTRATANTE y la empresa CORBISE suscribieron una adenda al contrato privado de compra-venta de viviendas, para que dicho contrato ampliaría su plazo a un total de 24 meses y concluyera en fecha 27 de mayo de 2023, y por tal motivo es necesario mantener actividades de supervisión, pues EL CONSULTOR es el designado para informar del estado de las obras y brindar la asesoría técnica respectiva en cuanto al desarrollo de proyecto.
- 5) Que por lo anterior ambas partes suscribientes de la presente adenda, común acuerdo han decidido realizar los ajustes contractuales respectivos para que se permita la continuidad de las actividades de supervisión hasta el cierre del proyecto supervisado.
- 6) Considerando que mediante la primera adenda realizada al contrato se pactó un esquema de pago mensual por el mismo presupuesto original del contrato, y que tal esquema de pago llegaba hasta el mes de junio de 2022, resulta necesario establecer un nuevo modelo de sostenibilidad para el contrato de supervisión, siendo este el objetivo principal de la presente adenda, esto sin alterar la forma de pago y los montos ya establecidos previamente.
- 7) Fundamentados en las justificaciones técnicas, y contractuales expuestas, ambas partes de común acuerdo han determinado que es necesario realizar ajustes al contrato, por lo que en uso de la potestad establecida en la cláusula decima tercera del contrato que literalmente expresa: "*CLAUSULA DECIMA TERCERA.- MODIFICACIONES: En caso de requerirse modificar los Términos de Referencia o condiciones de prestación de los servicios de EL SUPERVISOR, para la tramitación de las modificaciones se deberá formalizar mediante la suscripción de una Adenda, debiendo establecer la justificación correspondiente.*" han decidido en efecto establecer nuevas condiciones adicionales al convenio suscrito, en consecuencia, ambas partes libre y espontáneamente expresan que el contrato se modifica en los términos siguientes:

PRIMERO: OBJETO Y ALCANCES DE LA ADENDA: Con fundamento en lo establecido en los antecedentes, la presente Adenda consiste en la adición de un pago de costos operativos de supervisión el cual será con cargo al presupuesto destinado para el Contrato Privado de Compra-Venta de Viviendas suscrito con el Desarrollador del Proyecto Anexo Tulipanes.

SEGUNDO: PAGO DE GASTOS OPERATIVOS DE SUPERVISION: En virtud de haberse estipulado en el contrato privado de compra-venta de viviendas celebrado entre EL CONTRATANTE y la empresa Desarrolladora que es objeto de supervisión por parte de EL CONSULTOR, que la empresa Desarrolladora tendrá la penalidad de pagar los costos operativos de supervisión con cargo al presupuesto de dicho contrato de compra-venta de viviendas, a manera de penalidad, EL CONTRATANTE establece que estos costos operativos serán pagados a EL CONSULTOR de la siguiente manera: a) El monto a pagar será por un valor

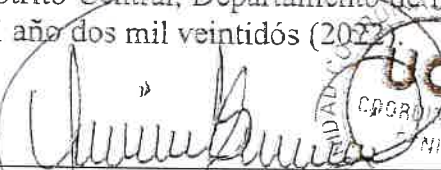





mensual de CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS LEMPIRAS (L. 189,500.00); b) Si bien el pago se hace con cargo al presupuesto del contrato de compra-venta de viviendas, la entrega del valor la realizará mes a mes EL CONTRATANTE a favor de EL CONSULTOR, contra entrega de un informe mensual de supervisión, ya será EL CONTRATANTE quien traslade el costo de lo pagado al Desarrollador a manera de una penalidad accesoria administrativa; c) El periodo de pagos mensuales de costos operativos de supervisión será por 09 meses contados a partir de septiembre de 2022 a mayo de 2023; d) El pago del monto de costo operativo, no esta sujeto a la retención del 10% en concepto de garantía en vista de que no se trata de un pago directamente por servicios del contrato, sino de una penalidad aplicada al desarrollador con el fin de sufragar de forma parcial gastos operativos de existentes de la supervisión que permitan concluir el proyecto.

TERCERO: MANTENIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES: Lo establecido en la clausula segunda de la presente adenda, no implica cambio en la forma de pago pactada por las partes ni implica aumento al presupuesto del contrato, por lo que estas condiciones permanecen tal cual fueron acordadas, del mismo modo se mantiene el plazo indeterminado del contrato, que conforme a la clausula sexta del referido documento, este plazo es desde la suscripción hasta veinte (20) días después de que se terminen las obras supervisadas, por lo que es entendido por las partes que esta condición también se mantiene y el plazo de este contrato de supervisión depende directamente de la conclusión del proyecto que se esta supervisando.

CUARTO: ACEPTACION: Las partes contratantes manifiestan que las demás clausulas y condiciones que no fueron objeto de modificación de 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 esta Adenda en dos ejemplares originales de igual valor, en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, Departamento de Francisco Morazán, a los once (11) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).


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




EL CONSULTOR
Scarleth Martin Coello Erazo
DP Supervision, S. de R.L. de C.V.

