



ADENDA No. 2 AL CONTRATO No. 005-CF-2021-CF-UCP-VS

“SUPERVISIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES EN DIFERENTES MUNICIPIOS DE HONDURAS”

Nosotros, **CRISTY DAYANARA SÁNCHEZ 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 el señor **NAPOLEÓN BOGRÁN IDIÁQUEZ**, mayor de edad, hondureño, Ingeniero Civil, con Documento Nacional de Identificación (DNI) numero 0801-1940-02600, actuando en mi condición de Representante Legal de las sociedades mercantiles denominadas **CONSULTORES EN INGENIERÍA, S.A. de C.V. (CINSA)** y **GEOCONSULT, S.A. de C.V.** conforme al acuerdo temporal de Consorcio bajo el cual ambas sociedades participan en el presente acto, y que como parte suscribiente se denominará **EL CONSULTOR, EL SUPERVISOR** o **LA FIRMA SUPERVISORA**, 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. 2 AL CONTRATO No. 005-CF-2021-CF-UCP-VS “SUPERVISIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES EN DIFERENTES MUNICIPIOS DE HONDURAS”**. – La presente Adenda modifica el Contrato en los siguientes términos:

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

- 1) En fecha 16 de agosto de 2021, las partes suscribieron el CONTRATO No. 005-CF-2021-CF-UCP-VS “SUPERVISIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES EN DIFERENTES MUNICIPIOS DE HONDURAS” que en adelante se denominara como “EL CONTRATO”.
- 2) Que posteriormente en fecha 24 de enero de 2022, fue suscrita la Adenda No. 1 al Contrato, en virtud de las justificaciones técnicas, legales y financieras que constan en cada 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 de los proyectos denominados “**EL MESTIZAL**” y “**DOS CAMINOS**” Ubicados en el Municipio de Olanchito Yoro; y “**RESIDENCIAL HERNÁNDEZ**” ubicado en el municipio de Choluteca, Choluteca.



- 4) Que el CONTRATANTE y la empresa desarrolladora del proyecto “EL MESTIZAL”, 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 05 de junio de 2022, y por tal motivo es necesario mantener actividades de supervisión, en este y los demás proyectos supervisados que se tiene previsto también ampliarles el plazo de ejecución, pues EL CONSULTOR es el designado para informar del estado de las obras y brindar la asesoría técnica respectiva en cuanto al desarrollo de los proyectos.
- 5) Que por lo anterior ambas partes suscribientes de la presente adenda en común acuerdo han decidido realizar los ajustes contractuales respectivos para que se permita la continuidad de las actividades de supervisión hasta el cierre de los proyectos supervisados.
- 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 septiembre de 2022, únicamente respecto a la supervisión de los Proyectos “EL MESTIZAL” y “DOS CAMINOS”, 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) Que mediante opinión técnica emitida por el Departamento de Vivienda Social de la UCP, se recomienda suscribir la Adenda No. 2 al Contrato, considerando una serie de elementos necesarios para incluir a las condiciones contractuales.
- 8) 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 adecuación de la forma de pago de supervisión, para que sea conforme en modelo de entrega bajo esquema de obra sustancial para todos los proyectos supervisados, y 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 de los Proyectos EL MESTIZAL y DOS CAMINOS.

SEGUNDO: PAGO DE GASTOS OPERATIVOS DE SUPERVISIÓN: En virtud de haberse estipulado en el contrato privado de compra-venta de viviendas celebrado entre EL CONTRATANTE y la empresa Desarrolladora de los Proyectos EL MESTIZAL y DOS CAMINOS que son 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, y será EL CONTRATANTE quien traslade el costo de lo pagado al Desarrollador a manera de una penalidad accesoria administrativa; c) El período de pagos mensuales de costos operativos de supervisión será a partir desde el mes en que se reactive el proyecto hasta junio 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 existentes de la supervisión que permitan concluir el proyecto.

TERCERO: ADECUACION DE FORMA DE PAGO POR RECEPCIÓN DE OBRA SUSTANCIAL: Las partes mantienen vigente el monto contractual a pagar en concepto de recepción de viviendas, manteniendo el porcentaje respectivo, sin embargo se debe adecuar a los montos y porcentajes que correspondan a recepciones de obra sustancial, en vista que EL CONTRATANTE ha establecido esta condición en el contrato con los desarrolladores de todos los proyectos supervisados, por lo que para tal fin, las partes establecen que la formula para el pago de los montos por supervisión cuando las obras se reciban de forma sustancial para cada proyecto será la siguiente:

1. Para los Proyectos EL MESTIZAL y DOS CAMINOS:

- **Valor a Pagar = 311,600.00 x No. de Unidades habitacionales x 0.0584 x 0.3250**

2. Para el Proyecto RESIDENCIAL HERNANDEZ

- **Valor a Pagar = 359,089.30 x No. de Unidades Habitacionales x 0.0584 x 0.65**





Por lo que en el caso de que se realice recepciones de obra sustancial para los proyectos supervisados, los pagos los hará EL CONTRATANTE de acuerdo a la mencionada formula, y el monto restante se pagará cuando se reciban las unidades habitacionales de forma completa. Los pagos se realizaran siempre contra entrega de los informes respectivos.

CUARTO: MANTENIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES: Lo establecido en las cláusulas segunda y tercera de la presente adenda, no implica aumento al presupuesto del contrato ni cambio en los porcentajes de pago según la tabla acordada por las partes, por lo que estas condiciones permanecen tal cual fueron convenidas, 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, independientemente de las fechas proyectadas en la tabla de pagos, pues esa tabla era únicamente para distribuir pagos continuos y por valor parcial del contrato, pero no implicaban limitación del plazo del contrato de supervisión, por lo que es entendido por las partes que el plazo de este contrato de supervisión depende directamente de la conclusión de los proyectos que se están supervisando.

QUINTO: ACEPTACIÓN: 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 dieciocho (18) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).


EL CONTRATANTE
CRISTY DAYÁNARA SÁNCHEZ VALLE
Unidad Coordinadora de Proyectos
(UCP)


EL CONSULTOR
NAPOLEÓN BOGRÁN IDIÁQUEZ
Consorcio
CONSULTORES EN INGENIERÍA,
S.A. de C.V. (CINSA)
y
GEOCONSULT, S.A. de C.V.



ADENDA No. 1 AL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS SOCIALES EN EL PROYECTO "ITZA EL PROGRESO" UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL PROGRESO 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 **"EL 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, **FÉLIX NORBERTO SOTO QUESADA**, mayor de edad, casado, ingeniero civil, hondureño y con domicilio en la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Representante de la Sociedad Mercantil denominada **Servicios para el Desarrollo de la Construcción S. de R. L. de C.V. (SEDECO)**, constituida mediante Instrumento Público número 128, autorizada por el Notario Rubén Darío Mateo Galán, en la ciudad de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, en siete (7) de noviembre año mil novecientos noventa y uno (1991) e inscrita 49 del Tomo 131 Libro Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de San Pedro Sula, Cortés, Centro Asociado al IP; representación que acredita con la Escritura Publica No. 344 de fecha ocho (8) de agosto del año dos mil siete (2007), Inscrito bajo asiento 99 del Tomo 518 del Registro de Propiedad Inmueble y Mercantil que para los efectos del presente contrato me identificaré en adelante, como **"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 No. 1 AL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS SOCIALES EN EL PROYECTO "ITZA EL PROGRESO" UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL PROGRESO DEPARTAMENTO DE YORO**, la cual modifica el contrato en los siguientes términos:

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

- 1) En fecha 24 de enero del año 2022, LAS PARTES suscribieron el **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS SOCIALES EN EL PROYECTO "ITZA EL PROGRESO"**, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL PROGRESO DEPARTAMENTO DE YORO, que en adelante se denominara **EL CONTRATO**.





- 2) En fecha 12 de julio del año 2022, **EL VENDEDOR** solicitó mediante notificación a la UCP, la ampliación de la vigencia del Contrato por 156 días más, fundamentándose en los retrasos generados por la Alcaldía Municipal de El Progreso, Yoro en la emisión del Permiso de Construcción, mismo que fue solicitado desde el 10 de febrero del año 2022 y emitido por parte de la referida Alcaldía hasta el 17 de junio del año 2022; adicionalmente, en fecha 02 de marzo del presente año la Municipalidad de El Progreso, Yoro otorgó un Permiso Provisional para limpieza y corte de árboles; sin embargo, se registraron lluvias que impidieron el avance normal de dichas obras.
- 3) En fecha 15 de julio de año 2022, mediante oficio DPS-RESIDENCIAL ITZA-013-2022, remitido a **UCP**, por parte de la Empresa Supervisora DPSupervisión manifestó su aprobación a la solicitud realizada por **EL VENDEDOR**, haciendo mención que los acontecimientos referidos, han generado retrasos en el desarrollo normal del proceso y que no son imputables a **EL VENDEDOR**.
- 4) En fecha 18 de agosto del año 2022, mediante oficio DPS-RESIDENCIAL ITZA-024-2022, remitido a la UCP, por parte de la empresa DPSupervision, notificando que se ha realizado un análisis con respecto al alcance de los Servicios de Supervisión, en donde manifiestan que pueden ampliar sin costos adicionales los servicios profesionales que la empresa brinda hasta el 16 de julio del año 2023, siendo esta la única ampliación que se aplicara bajo esta condición.
- 5) Además de lo anterior, en fecha 12 de septiembre del año 2022, **EL VENDEDOR** solicitó a la **UCP**, que se realizara una reconsideración de la Clausula Contractual relacionada a la Forma de Pago de cada vivienda del proyecto en referencia, solicitando que dicho pago se realice conforme al avance sustancial de cada obra, desglosado de la siguiente forma: 30% por concepto de avance en la urbanización, 80% en la entrega de las viviendas, y el 100% por concepto de la tierra; argumentando que las actividades relacionadas con la pavimentación, planta de tratamiento, pozo y el tanque elevado requieren de mayor tiempo para su entrega final.
- 6) Que la empresa supervisora DPSupervision, mediante oficio DPS-RESIDENCIAL ITZA-038-2022, enviado a la **UCP** en fecha 16 de septiembre del año 2022, valida y considera técnicamente viable que se aplique una reprogramación bimensual para la entrega de viviendas, a partir del 30 de septiembre del año 2022, con la aplicación de la figura recepción sustancial.
- 7) En fecha 14 de octubre del año 2022, **EL VENDEDOR** presenta un cronograma de ejecución de la Urbanización de Residencial ITZA, en donde se detalla cómo serán las entregas parciales de las viviendas tanto de manera sustancial como definitiva.
- 8) En fecha 25 de octubre del año 2022, el Programa de Vivienda Social de la Unidad Coordinadora de Proyectos (UCP), emitió la Opinión Técnica **CONSIDERANDO FACTIBLE** la ampliación del plazo del contrato, así como la incorporación de la figura recepción sustancial de Unidades Habitacionales.





- 9) Con base en lo anterior, y amparados en las facultades expresadas en las **CLÁUSULAS SEXTA y CUADRAGÉSIMA CUARTA** del contrato que expresan:

CLÁUSULA SEXTA... 6.2: *El VENDEDOR podrá requerir una prórroga de plazos a la UCP; para lo cual, presentará una solicitud que deberá ir acompañada de la siguiente información:*

- a) *Las razones o motivos que justifican la solicitud, la cual deberá estar debidamente documentada; y*
- b) *El plazo de la prórroga solicitada.*

En caso de que la causal de prórroga sea imputable a EL VENDEDOR, además de la sanción o multa establecida en el presente contrato, EL VENDEDOR incurrirá en el monto que corresponda por la supervisión del Proyecto.

En tales casos, será de exclusivo criterio de la UCP otorgar o denegar la solicitud efectuada, o bien, otorgarla bajo los términos y condiciones que disponga a tales efectos.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA: Modificaciones: *Las partes acuerdan que las cláusulas objeto del presente contrato, podrán modificar parcial o totalmente, en cuyo caso, se deberá suscribir la correspondiente adenda.*

Ambas partes de común acuerdo han determinado que aplica lo estipulado en las citadas cláusulas contractuales, 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, en virtud de las incidencias identificadas durante el desarrollo del proyecto, de la siguiente forma:

Modificación de Plazo:

Plazo Inicial del Contrato:	14 meses a partir de la firma del contrato
Nuevo Plazo:	17 meses a partir de la firma del contrato.
Nueva fecha de finalización:	30 de junio de 2023.

SEGUNDO: MODIFICACION DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES: Por medio de la presente adenda se modifican las CLÁUSULAS SEXTA numeral uno (6.1); VIGÉSIMA QUINTA numeral dos (25.2); VIGÉSIMA SEXTA numeral uno (26.1) Y TRIGESIMA (30); asimismo, se añade el numeral ocho a la cláusula VIGÉSIMA QUINTA (25.8), todas DEL CONTRATO, las que en adelante deberán leerse así:

6.1. Una vez firmado el contrato este tendrá un plazo de vigencia de DIECISIETE (17) MESES. Este plazo será contado a partir de la firma del presente contrato, dicho plazo podrá ser prorrogado, o bien



concluido anticipadamente por incumplimiento de EL VENDEDOR, de conformidad con lo previsto en el presente Contrato. El Cronograma solo se puede modificar mediante una adenda al contrato, debidamente firmada por ambas partes.

25.2 Así pues, finalizada la construcción de viviendas previstas para cada hito, EL VENDEDOR emitirá el Aviso de Terminación-Parcial, Sustancial o Total y así lo comunicará al Supervisor solicitando que se compruebe su correcta ejecución, 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.
- a) 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 de **TRESCIENTOS DIEZ MIL SESENTA Y NUEVE PUNTO CERO CINCO (L. 310,069.05)** equivalentes a los sesenta y nueve punto treinta y siete por ciento (69.37%) 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	44,559.28	100%	44,559.28
Sistemas urbanísticos	112,885.62	30%	33,865.69
Vivienda	289,555.10	80%	231,644.08
TOTAL POR VIVIENDA	447,000.00		310,069.05

- Al valor expresado se le hará la retención del treinta por ciento (30%) en concepto de amortización de pago anticipado, que EL COMPRADOR ha realizado en favor de EL VENDEDOR.
- El valor restante; es decir, el equivalente al treinta punto veintinueve por ciento (30.63%) 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.



- b) 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
24-feb-2023	88
31-mar-2023	134
28-may-2023	178
30-jun-2023	100
TOTAL, VIVIENDA	500

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%).

25.8 Para la Recepción de Avance Sustancial de Obra:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 finalización total o parcial descrito en esta cláusula.”



26.1 Acreditado por el Supervisor el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL VENDEDOR para la finalización y entrega de las Viviendas, así lo hará constar en el Acta correspondiente, que será suscrita por el Supervisor y los representantes designados a esos efectos por las Partes; de la misma manera se acreditará un informe de validación por parte de la Firma Supervisora a efecto de verificar el porcentaje de los avances de acuerdo al Cronograma de Entrega de Viviendas descrito en la cláusula 25.2, para la comprobación de los avances para los cuales la UCP otorgará el pago de acuerdo con las Viviendas recibidas en cumplimiento con el Cronograma de entrega de vivienda.

30. FORMA DE PAGO

30.1 Para efectuar los pagos de la entrega definitiva o final de las viviendas, es necesario que se cumplan todos los requisitos siguientes:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Que el protocolo notarial para la expedición de la escritura pública de compraventa de las unidades habitacionales individualizadas, a favor de EL COMPRADOR se encuentre firmado por ambas partes.
- d) 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.
- e) La liquidación de cada pago que debe ser aprobada por la Supervisión designada por EL COMPRADOR.
- f) 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.
- g) 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.”

30.2 EL VENDEDOR conforme al procedimiento establecido en la Cláusula 25 hará el pago de las Viviendas.

30.3 Una vez emitida el Acta Aprobación de Viviendas, EL VENDEDOR deberá presentar a la Firma Supervisora un informe que deberá contener:

- a. El precio aprobado por cada vivienda terminada;
- b. La cantidad de viviendas entregadas; y
- c. Copia de las actas de Aceptación de Viviendas

La Firma Supervisora en el plazo de cinco (5) días hábiles emitirá el informe de aprobación correspondiente, presentado por El VENDEDOR.

30.4 La UCP se obliga a pagar a EL VENDEDOR el precio correspondiente a las Viviendas a ser entregadas en un término no mayor a diez (10) días hábiles, posteriores a la recepción del informe emitido por la Firma Supervisora, haciendo la retención por el equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de cada Unidad Habitacional en calidad de Garantía de Calidad o el pago total de cada vivienda con la entrega de la Garantía Bancaria en concepto de Garantía de Calidad de las viviendas con una vigencia de hasta un año después de recibida cada vivienda.

30.5 La UCP entregará a EL VENDEDOR un PAGO INICIAL hasta por el treinta por ciento (30%) del valor total del presente contrato, siempre y cuando este cubierto por la garantía o garantías que para el efecto se suscriban, monto que será pagado por la UCP en el momento que se reciba el Instrumento Público en el cual conste la garantía Hipotecaria del inmueble en el que se desarrollara el Proyecto y sus mejoras debidamente inscrita en el Registro Público correspondiente a favor de la UCP.

30.6 Los pagos subsiguientes se realizarán acorde a lo establecido en la Clausula 26.1 del presente contrato.

30.7 Cualquier atraso en los plazos de emisión de informes, actas o notificaciones establecidos en la presente clausula o en la cláusula 25 del presente Contrato, que deban ser cumplidos por la Firma Supervisora o la UCP dará derecho a EL VENDEDOR a aumentar el plazo en la entrega de Viviendas





o a compensación monetaria de 3% de interés diario sobre los montos a pagar por cada estimación, a elección de EL VENDEDOR.

TERCERO: 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 25.2, debiendo cumplir con las especificaciones y normativa técnica indicada por EL COMPRADOR y avalada por la Supervisión del Proyecto.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.



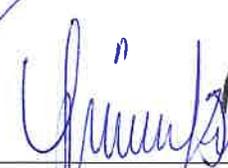


SEXTO: TERMINACION ANTICIPADA Y RESTITUCION DE VALORES: En el caso que se diera una terminación anticipada del contrato, por cualquier causa, **LAS PARTES** procederán a la liquidación del contrato, este proceso de liquidación se hará de acuerdo a los valores pagados, valores adeudados y conforme al 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.

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: ACEPTACION 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 nueve 09 días del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022).



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



EL VENDEDOR
Félix Norberto Soto Quesada
Servicios para el Desarrollo de la
Construcción S. de R. L. de C.V.
(SEDECO)