FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA DEL CLUSTER # 1 PROYECTO CIUDAD ESPERANZA, SUSCRITO ENTRE CONSTRUCTORA SANTA ANA SOCIEDAD ANONIMA (CONSASA) Y BANCO NACIONAL DE DESARROLLO AGRICOLA (BANADESA).

Nosotros: **RICARDO ARTURO GALLOP JOHNSON**, mayor de edad, soltero, Licenciado en Administración de Empresas, hondureño, y de este domicilio, con Tarjeta de Identidad número 0101-1979-02451, quien comparece en su condición de Representante legal de la Sociedad Mercantil denominada CONSTRUCTORA SANTA ANA S.A (CONSASA S.A.), Sociedad con domicilio en el Municipio de Santa Ana, Departamento de Francisco Morazán, constituida mediante Instrumento Público número Treinta y Ocho (38) a los ocho (08) días del mes de diciembre de año dos mil seis (2006), ante los oficios del Notario Javier Armando Medina Verde, Inscrita bajo el número ochenta y dos (82), del Tomo seiscientos cuarenta y cuatro (644) del Registro Mercantil del Departamento de Francisco Morazán, con Registro Tributario Número:08019006050846, acredita su representación mediante Punto TERCERO, del Acta Número Cinco, de la Asamblea General Ordinaria y extraordinaria de Carácter Totalitario de Accionistas de la Sociedad Mercantil , Protocolizada mediante Instrumento Número Ciento Veintiséis (126), ante los oficios del Notario CARLOS ALFONSO CASTRO MARTINEZ, en fecha nueve (09) de junio de 2016, e Inscrito bajo Matricula 68833 del número 35087, del precitado registro .y **CARLOS NOÉ RAMIREZ ARAQUE**, mayor de edad, casado, Licenciado en Ciencias Económicas, del domicilio de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, con Tarjeta de Identidad No. 0107-1954-00740, actuando en mi condición de Presidente Ejecutivo y por ende Representante Legal del **Banco Nacional de Desarrollo Agrícola (BANADESA)**, Institución autónoma creada mediante Decreto número 903, en Consejo de Ministros de la Junta Militar de Gobierno de fecha 24 de marzo de 1980, con Registro Tributario Nacional Número 08019995291567, nombrado mediante Acuerdo Ejecutivo No.29-2015 de fecha 19 de agosto del 2015, emitido por el Presidente de la República a través de la Secretaría de Derechos Humanos, Justicia, Gobernación y Descentralización, quien para efectos del presente Contrato se le denominará **"EL FIDUCIARIO"**, libre y espontáneamente hemos convenido celebrar, como en efecto celebramos el presente **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA DEL CLUSTER #1 PROYECTO CIUDAD ESPERANZA** , el que se regirá por las cláusulas y estipulaciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA
DEFINICIONES Y DESIGNACIÓN DE LAS PARTES

Donde quiera que se utilice este Contrato de **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA DEL CLUSTER # 1 PROYECTO CIUDAD ESPERANZA** y a menos que en el contexto del mismo se le quiera dar otro sentido, los diversos términos definidos en este Contrato, tienen el significado que en el mismo se definen y que a continuación se describen:

a. **FIDEICOMISO**: Negocio jurídico en virtud del cual se atribuye al banco autorizado, para operar como fiduciario, la titularidad dominical sobre ciertos

bienes, con limitación de realizar solo aquellos actos exigidos para cumplimiento del fin lícito establecido;

b. **FIDEICOMITENTE**: Será la persona jurídica que aporta bienes al fideicomiso, para los efectos de cumplir con los fines determinados en el contrato. En el presente caso deberá entenderse que el Fideicomitente será la Sociedad Mercantil denominada CONSTRUCTORA SANTA ANA SOCIEDAD ANONIMA (CONSASA).

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

d. **FIDEICOMISARIO**: Es la persona individual o jurídica que recibe un beneficio de parte del fideicomiso, de acuerdo con los objetivos y fines establecidos en el contrato de constitución. En el presente caso será Fideicomisario la Sociedad Mercantil denominada CONSTRUCTORA SANTA ANA SOCIEDAD ANONIMA (CONSASA).

e. **ADJUDICATARIOS:** Las personas naturales o jurídicas que tengan firmado Contrato Privado de Promesa de Venta con Opción a Compra de una unidad familiar en el Cluster #1 del Proyecto Ciudad Esperanza.

f. **INSTITUCIÓN PRESTAMISTA: BANADESA,** conforme a la política crediticia emitida y por los fondos redescontados por BANHPROVI, o cualquier otra Institución redescontante.

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

CLÁUSULA SEGUNDA
DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

CLÁUSULA SEGUNDA. DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: 1. El traspaso del activo objeto del Fideicomiso, valorado según avalúo por un monto de **NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL LEMPIRAS EXACTOS, (L. 9, 140,000.00).** Bien Inmueble, que se identifica de la siguiente manera: Bien Inmueble lote de terreno que se desmembra de uno de mayor extensión comprendido en la Hacienda San Nicolás del Río Hondo Situado en esa Jurisdicción, Municipio del Distrito Central, que se describe así: Un área de **SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS** (63,696.83 M^2), equivalentes a **NOVENTA Y UNO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y DOS VARAS CUADRADAS** (91,357.82 V^2), equivalentes a **NUEVE PUNTO CATORCE MANZANAS** (9.14 MZ), que tiene las siguientes colindancias: **AL NORTE**: Con terreno propiedad de CONSASA, **AL SUR**: Con terreno propiedad de CONSASA, **AL ESTE**: Con terreno propiedad de CONSASA y **AL OESTE**: Con terreno

propiedad de CONSASA.- Cuyos Rumbos y Distancias son las siguientes: **Del Tramo Doscientos Cuarenta y Cuatro**: Rumbo Sur, treinta y seis grados, cuarenta minutos, dieciocho segundos, Este (S 36°40´18" E), con distancia de doscientos veinticinco punto cero cero metros (225.00 Mts); **Del Tramo Doscientos Cuarenta y Cinco**, Rumbo Sur, cincuenta y tres grados, diecinueve minutos, cuarenta y dos segundos, Oeste (S 53°19´42" W), con distancia de quince punto cero cero metros (15.00 Mts); **Del Tramo Doscientos Cuarenta y Seis**: Rumbo Sur, treinta y seis grados, cuarenta y siete minutos, veinte segundos, Este (S 36°47´20" E), con distancia de diez punto cero cero metros (10.00 Mts); **Del Tramo Doscientos Cuarenta y Siete:** Rumbo Norte, cincuenta y tres grados, diecinueve minutos, cuarenta y dos segundos, Este (N 53°19´42" E), con distancia de catorce punto noventa y ocho metros (14.98 Mts); **Del Tramo Doscientos Cuarenta y Ocho:** Rumbo Sur, treinta y seis grados, cuarenta minutos, veinticinco segundos, Este (S 36°40´25" E), con distancia de seis punto veintisiete metros (6.27 Mts); **Del Tramo Doscientos Cuarenta y Nueve:** Rumbo Sur, treinta y seis grados, cuarenta minutos, treinta segundos, Este (S 36°40´30" E), con distancia de veintinueve punto setenta y cinco metros (29.75 Mts); **Del Tramo Doscientos Cincuenta:** Rumbo Sur, cincuenta y tres grados, diecinueve minutos, treinta segundos, Oeste (S 53°19´30" W), con distancia de trescientos ochenta y tres punto noventa y dos metros (383.92 Mts); **Del Tramo Doscientos Cincuenta y Uno:** Rumbo Norte, veintiséis grados, cincuenta y ocho minutos, treinta y tres segundos, Oeste (N 26°58´33" W), con distancia de treinta y dos punto sesenta y siete metros (32.67 Mts); **Del Tramo Doscientos Cincuenta y Dos:** Rumbo Norte, cincuenta y tres grados, diecinueve minutos, treinta segundos, Este (N 53°19´30" E), con distancia de ciento ochenta y dos punto sesenta y ocho metros (182.68 Mts); **Del Tramo Doscientos Cincuenta y Tres:** Rumbo Norte, treinta y seis grados, cuarenta minutos, dieciocho segundos, Oeste (N 36°40´18" W), con distancia de tres punto ochenta y tres metros (3.83 Mts); **Del Tramo Doscientos Cincuenta y Cuatro:** Rumbo Norte, cincuenta y tres grados, diecinueve minutos, treinta segundos, Este (N 53°19´30" E), con distancia de quince punto cero cero metros (15.00 Mts); **Del Tramo Doscientos Cincuenta y Cinco:** Rumbo Norte, treinta y seis grados, cuarenta minutos, dieciocho segundos, Oeste (N 36°40´18" W), con distancia de diez punto cero cero metros (10.00 Mts); **Del Tramo Doscientos Cincuenta y Seis:** Rumbo Sur, cincuenta y tres grados, diecinueve minutos, treinta segundos, Oeste (S 53°19´30" W), con distancia de quince punto cero cero metros (15.00 Mts); **Del Tramo Doscientos Cincuenta y Siete:** Rumbo Norte, treinta y seis grados, cuarenta minutos, dieciocho segundos, Oeste (N 36°40´18" W), con distancia de doscientos veinticinco punto cero cero metros (225.00 Mts), **Del Tramo Doscientos Cincuenta y Ocho:** Rumbo Norte, cincuenta y tres grados, diecinueve minutos, cuarenta y dos segundos, Este (N 53°19´42" E), con distancia de quince punto cero cero metros (15.00 Mts), **Del Tramo Doscientos Cincuenta y Nueve:** Rumbo Norte, treinta y seis grados, cuarenta minutos, veinticuatro segundos, Oeste (N 36°40´24" W), con distancia de siete cero cinco metros (7.05 Mts); **Del Tramo Doscientos Sesenta:** Rumbo Norte, cincuenta y tres grados, diecinueve minutos, cuarenta y dos segundos, Este (N 53°19´42" E), con distancia de cinco punto treinta y ocho metros (5.38 Mts); **Del Tramo Curvo Uno:** Radio de uno punto cuarenta y cinco metros (1.45 Mts), con distancia de uno punto cuarenta metros (1.40 Mts.); **Del Tramo Curvo Dos:** Radio de catorce punto cincuenta y cinco metros (14.55 Mts), con distancia de tres punto ochenta y nueve metros (3.89 Mts.); **Del Tramo Curvo Tres:** Radio de uno punto cuarenta y seis metros (1.46 Mts), con distancia de uno punto treinta y ocho metros (1.38 Mts.); **Del Tramo Doscientos Sesenta y Uno:** Rumbo Norte, treinta y seis grados, cuarenta

minutos, dieciocho segundos, Oeste (N 36°40´18" W), con distancia de seis punto veintitrés metros (6.23 Mts); **Del Tramo Doscientos Sesenta y Dos:** Rumbo Norte, cincuenta y tres grados, diecinueve minutos, cuarenta y dos segundos, Este (N 53°19´42" E), con distancia de cero punto ochenta y cinco metros (0.85 Mts); **Del Tramo Doscientos Sesenta y Tres:** Rumbo Norte, treinta y seis grados, cuarenta minutos, dieciocho segundos, Oeste (N 36°40´18" W), con distancia de quince punto cero cero metros (15.00 Mts); **Del Tramo Doscientos Sesenta y Cuatro:** Rumbo Norte, cincuenta y tres grados, diecinueve minutos, cuarenta y dos segundos, Este (N 53°19´42" E), con distancia de ciento cuarenta y cinco punto setenta y seis metros (145.76 Mts); **Del Tramo Doscientos Sesenta y Cinco:** Rumbo Sur, treinta y seis grados, cuarenta minutos, dieciocho segundos, Este (S 36°40´18" E), con distancia de veintiuno punto cincuenta y siete metros (21.57 Mts); **Del Tramo Curvo Cuatro:** Radio de uno punto cuarenta y cinco metros (1.45 Mts), con distancia de uno punto veintitrés metros (1.23 Mts.); **Del Tramo Curvo Cinco:** Radio de catorce punto cincuenta y cinco metros (14.55 Mts), con distancia de tres punto cincuenta y siete metros (3.57 Mts.); **Del Tramo Curvo Seis:** Radio de uno punto cuarenta y cinco metros (1.45 Mts), con distancia de uno punto cuarenta metros (1.40 Mts.); **Del Tramo Doscientos Sesenta y Seis:** Rumbo Norte, cincuenta y tres grados, diecinueve minutos, cuarenta y dos segundos, Este (N 53°19´42" E), con distancia de cinco punto treinta y ocho metros (5.38 Mts); **Del Tramo Doscientos Sesenta y Siete:** Rumbo Sur, treinta y seis grados, cuarenta minutos, dieciocho segundos, Este (S 36°40´18" E), con distancia de siete punto cero cinco metros (7.05 Mts); **Del Tramo Doscientos Sesenta y Ocho:** Rumbo Norte, cincuenta y tres grados, diecinueve minutos, cuarenta y dos segundos, Este (N 53°19´42" E), con distancia de quince punto cero cero metros (15.00 Mts).-Inscrito bajo Matricula número: 1664781 del Instituto de la Propiedad de Francisco Morazán.

2. Los flujos que se originen por primas y mediante el mecanismo de créditos por ventas a través de Contratos de Arrendamiento con Opción a Compra de 38 condominios y 12 viviendas unifamiliares , al precio que según costos y condiciones de mercado establezca el fideicomitente, construidas en un área de **SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS** (63,696.83 M^2), equivalentes a **NOVENTA Y UNO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y DOS VARAS CUADRADAS** (91,357.82 V^2).

3. Los rendimientos del fideicomiso obtenidos por las inversiones liquidas.

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

EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE PODRA REDUCIR DE LA FORMA SIGUIENTE:

a) Por las ventas que se vayan materializando
b) Por las transferencias de fondos solicitadas por el Fideicomitente
c) Por las cantidades que correspondan por comisiones que se establecen en este Contrato
d) Los gastos e impuestos que se relacionen con las operaciones del fideicomiso
e) Por el pago de intereses por cuenta de los adjudicatarios durante el proceso de construcción de las obras.
f) Por el pago de la comisión fiduciaria.

CLÁUSULA TERCERA: (FINES DEL FIDEICOMISO): El presente fideicomiso se constituye con la Finalidad siguiente: Administrar, la Construcción del Cluster #1 del Proyecto Ciudad Esperanza y su venta a través de Contratos de Arrendamiento con opción a compra y que serán financiados por el prestamista (BANCO, con la garantía de los referidos contratos que se constituyan en instrumentos de crédito).

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

A) DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS FLUJOS:

a) Llevar el control administrativo y financiero de los fondos recibidos en el fideicomiso;

b) Realizar las transferencias de fondos solicitadas por el FIDEICOMITENTE; y,

c) Centralizar la recepción de los flujos de recursos estipulados en la Cláusula Tercera de este Contrato, a fin de que los mismos ingresen a la cuenta de ahorro o corriente del fideicomiso.

B) DE LOS DESTINOS DE LOS FONDOS: Con el Patrimonio Fideicometido, proveniente de las ventas, indicadas en la Cláusula Tercera de este contrato, el Fiduciario deberá atender las obligaciones del fideicomiso, en el orden de prioridad siguiente: **UNO**: Pagar la comisión del Fiduciario (BANADESA) del dos por ciento (2%) por cada unidad habitacional vendida correspondiente al manejo del fideicomiso, menos el bono que otorgue BANHPROVI, porque se aplica cobro de comisión en el flujo de Fondos otorgados por estos. Dicho valor será cobrado mensualmente. **DOS:** Por pago de gastos e impuestos derivados de la administración del fideicomiso. **TRES:** Transferencias de fondos solicitadas por el FIDEICOMITENTE, para el pago a los constructores previo informe de supervisión de obras y otras obligaciones derivadas del proyecto. Este último deberá realizarse mediante un debito a la cuenta bancaria que el fideicomitente, tenga en BANADESA.

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

CLÁUSULA QUINTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:

A. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:

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

b) Revisar en coordinación con el Fiduciario, las operaciones del fideicomiso en lo que al bien o derecho fideicometido le corresponda, lo que podrá hacer por sí mismo o por medio de Contadores Públicos o Auditores que autorice, con cargo a los productos o al Patrimonio Fideicometido o de sus propios recursos;
c) Elaborar conjuntamente con el Fiduciario, los procedimientos de operación para el buen funcionamiento del fideicomiso;
d) Autorizar al Fiduciario para constituir Hipoteca sobre el inmueble a favor de BANHPROVI u otro ente redescontante en calidad de banco de segundo piso y con el que se redescontarán los contratos de arrendamiento con opción a compra, en los plazos y condiciones que entre estos se convenga.
e) A la finalización del fideicomiso, por cumplirse sus finalidades de conformidad con el presente contrato, a ser reintegrado del Patrimonio Fideicometido de acuerdo a sus aportes correspondientes, previa cancelación de cualquier cantidad que por concepto de comisiones, impuestos, contribuciones o gastos a su cargo, se encontraren pendientes, conforme se establece en este contrato.
f) Los derechos establecidos al Fideicomitente en el artículo 1060 del Código del Comercio de la República de Honduras.
g) Poder revocar en cualquier momento y cuando lo considere conveniente, el presente contrato, mediante notificación escrita al fiduciario con noventa (90) días calendario de anticipación, explicando razonablemente los motivos de la decisión.
h) El Fideicomitente y Fideicomisario, cesará como tal al momento de intercambiar finiquito con el Fiduciario.

B. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: En Adición a las que derivan de los términos y condiciones del presente Fideicomiso, el FIDEICOMITENTE tiene las siguientes obligaciones:
a) Pagar al Fiduciario la comisión del fideicomiso, de acuerdo con lo estipulado en este Contrato.
b) Pagar todos los costos, mejoras, impuestos, comisiones, honorarios, gravámenes, tasas, contribuciones o gastos que se generen derivado del presente fideicomiso, los que serán a cuenta y cargo del Fideicomitente, quien por este medio autoriza en forma expresa al Banco Fiduciario, a debitar automáticamente de las cuentas abiertas en BANADESA, por el simple requerimiento del Fiduciario. Queda especialmente pactado que el fiduciario en ningún caso y bajo ningún concepto estará obligado a cubrir con fondos propios ningún tipo de gastos descritos en el párrafo anterior.
c) Transferir al Fiduciario los bienes descritos en el cuerpo de este instrumento, en forma expresa e irrevocable por el plazo del fideicomiso y sus prorrogas libre de todo gravamen, anotación o limitación que pudiere afectar los fines del fideicomiso, así como proporcionar toda la información pertinente a efecto de que el Fiduciario cuente con ella para el desempeño de su cometido.
d) Firmar contrato entre el Fideicomitente y constructor en el cual se especificaran las labores de construcción y la entrega de inmuebles, conforme lo determinen los diseños, los presupuestos de obras y sus cambios, los que formarán parte integral de este contrato como anexos.
e) Firmar contrato de servicios profesionales con los supervisores de obras.

f) Cubrir el costo financiero de los contratos de arrendamiento con opción a compra liquidados con los adjudicatarios, en tanto no se haya hecho entrega material y formal de los inmuebles a cada uno de ellos.
g) Otorgar al **FIDUCIARIO**, el finiquito correspondiente después de la liquidación y rendición de cuentas del Fideicomiso;
h) Entregar a la mayor brevedad posible cualquier información necesaria para la ejecución del Fideicomiso;
i) Ejecutar todos los actos administrativos y acciones legales de apoyo que se requieran para que el Fiduciario pueda cumplir a cabalidad los fines del Fideicomiso.
j) Prestar toda la colaboración que sea necesaria al Fiduciario a efecto de que este no encuentre obstáculo alguno en su gestión
k) Cumplir con el Fideicomiso en forma directa, haciendo todo lo que sea necesario para la realización de los fines y propósitos del mismo;
l) Las demás establecidas en la Ley o que resulten de la naturaleza del fideicomiso constituido.

CLÁUSULA SEXTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO:

A. DERECHOS DEL FIDUCIARIO

a) Cobrar los gastos y honorarios que ocasionen este contrato, sus modificaciones, ampliaciones y prorrogas si las hubiere, así como los gastos que se causaren en la administración de los mismos;
b) Renunciar al cargo dando un preaviso por escrito de por lo menos, noventa (90) días calendario al FIDEICOMITENTE, explicando razonablemente los motivos calificados que justifiquen su renuncia de conformidad al artículo 1047 del Código de Comercio, En tal caso, y aceptada que sea su renuncia, deberá trasladar el patrimonio del Fideicomiso o el fideicomiso mismo al banco o a quien el FIDEICOMITENTE le indique, lo cual deberá efectuar en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de la instrucción que le sea girada y previa liquidación aceptada por ambas partes;
c) Elaborar conjuntamente con el Fideicomitente, los procedimientos de operación para el buen funcionamiento del fideicomiso;
d) Nombrar un supervisor de obra con cargo al fondo del fideicomiso, el cual reportará al Fideicomitente con conocimiento del Fiduciario sobre los avances de las obras.
e) Cobrarse la comisión por servicios fiduciarios correspondiente y estipulada en este contrato, sin mediar aprobación previa de ningún tipo, quedando desde ya debidamente autorizado;
f) La falta de pago, de la tasa por servicios fiduciarios, o en el no reembolso de todos los gastos y honorarios que le ocasione el presente convenio, serán causa para renunciar de su cargo; sin perjuicio del derecho de exigir el pago de las sumas que le sean adeudadas, las cuales podrá retener del patrimonio fideicometido y en caso de no hacerlo, será pagado por el Fideicomitente.

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

B. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

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

l) Reintegro de cualquier patrimonio remanente al Fideicomitente, de acuerdo a los términos del presente contrato. El Fiduciario velara por la correcta administración del patrimonio fideicomitido durante el plazo de duración del Fideicomiso.
m) EL FIDUCIARIO, en general tendrá todas las funciones que expresamente se señalan en este Contrato de Fideicomiso, así como las que sean necesarias para el cumplimiento de los fines del mismo.

CLÁUSULA SÉPTIMA. COMITÉ TÉCNICO

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

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

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

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

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

CLÁUSULA OCTAVA: FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL COMITÉ TÉCNICO ADMINISTRATIVO.

Las funciones del Comité serán las siguientes:

a) Aprobar las políticas y Normas Operativas del Contrato de Administración, las cuales deberán ser comunicadas por escrito al Fiduciario para su debido cumplimiento.
b) Aprobar los desembolsos a los constructores, supervisores de obra y otros relacionados con la ejecución del proyecto.
c) Recomendar las medidas necesarias para el buen funcionamiento del Fideicomiso.
d) Conocer los informes presentados por el Fiduciario relacionados con las operaciones del Contrato de Administración, en aquellos asuntos que no sean sometidos directamente a los Fideicomitentes.
e) Ejecutar las disposiciones y lineamientos de los Fideicomitentes en el ámbito de su competencia, asegurando el debido cumplimiento.

f) Instruir al Fiduciario en la colocación de montos y plazos en inversiones de acuerdo a la disponibilidad del fondo; y
g) Otras funciones específicas que considere pertinente.

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

CLÁUSULA DECIMA. (COMISIONES): En lo que corresponde a la Administración del fideicomiso, la comisión convenida entre las partes se establece en un dos por ciento (2%), sobre el precio de cada vivienda vendida, menos el bono de Convivienda o BANHPROVI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. (NOTIFICACIONES): Todo aviso o notificación que debe realizarse al amparo del presente contrato, así como solicitudes y aprobaciones requeridas en este instrumento, se sujetarán a las siguientes reglas: a) serán por escrito; b) se dirigirán a cada una de las partes, a los domicilios y áreas de responsabilidad indicados en el presente convenio, a menos que se notifique por escrito algún cambio al respecto; c) deberán entregarse personalmente, se considerarán efectuados en ese mismo día; d) para todos los efectos legales a que haya lugar, las partes señalan como sus domicilios y áreas de responsabilidad los siguientes: El Fideicomitente: Centro Comercial Centro América, Local

C-49, tercer nivel; El Fiduciario: Barrio Concepción, 13 y 14 calle , 3 y 5 avenida Comayagüela M.D.C, Honduras C.A. Las Partes se obligan a notificarse en forma indubitable cualquier cambio que hubiere en los domicilios antes señalados. En caso de no hacerlo, toda comunicación que está dirigida al último domicilio igualmente surtirá sus efectos legales.

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

CLÁUSULA VIGESIMA. ACEPTACION DEL FIDUCIARIO Y FIDEICOMITENTE): Manifiesta el señor CARLOS NOÉ RAMÍREZ ARAQUE en su condición de Presidente Ejecutivo de BANADESA expresamente acepta la designación como fiduciario y la consecuente transmisión del patrimonio del fideicomiso, inclusive del Bien Inmueble descrito en la Cláusula Segunda de este Contrato, con el único propósito de cumplir las finalidades del fideicomiso, ya que el fiduciario deberá ejercer las facultades a él atribuidas en interés del fideicomiso y no en interés propio. Manifiesta el señor: **RICARDO ARTURO GALLOP JOHNSON** en la calidad con que actúa como fideicomitente, que acepta todas y cada una de las cláusulas del presente contrato. En fe de lo anterior, suscribimos este contrato en dos originales de igual contenido, en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los diecisiete (17) días del mes de octubre del año dos mil dieciséis.

CONSASA
GERENCIA GENERAL
TEL: 2213-8263

TEGUCIGALPA, M.D.C.
BANADESA
PRESIDENCIA EJECUTIVA
HONDURAS, C.A.

RICARDO ARTURO GALLOP JOHNSON
FIDEICOMITENTE

CARLOS NOÉ RAMÍREZ ARAQUE
FIDUCIARIO