

**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS SOCIALES EN EL  
PROYECTO "ITZA EL PROGRESO", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL  
PROGRESO DEPARTAMENTO DE YORO.**

Nosotros, **MARIA TRANCITO INESTROZA RAMIREZ**, mayor de edad, soltera, hondureña, Ingeniera civil, con Tarjeta de Identidad número 0318-1990-01178, y del domicilio de la ciudad de Tegucigalpa, Departamento de Francisco Morazán, actuando en condición de Especialista de Proyectos de la **UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS (UCP)**, delegada para celebrar este tipo de contratos mediante PODER GENERAL DE ADMINISTRACION Y REPRESENTACIÓN otorgado mediante instrumento público número 683 de fecha 28 de septiembre de 2021, autorizado ante los oficios del notario Ever Danilo Vargas Copland, por el ingeniero **ROLANDO FEDERICO POUJOL GARCÍA**, mayor de edad, casado, Ingeniero Industrial y Licenciado en Administración de Empresas, hondureño y de este domicilio, con tarjeta de identidad número 0801-1964-01128, actuando en condición de Coordinador Técnico 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 nombrado en la Certificación del Acuerdo No. CD-IP-012-2020 emitido por el Consejo Directivo del Instituto de la Propiedad (IP) de fecha 15 de julio del año 2020, la cual se identifica con Registro Tributario Nacional número 08019021243921, quien me denominaré en adelante el "**COMPRADOR**" o la "**UCP**", indistintamente; y, por otra parte: el señor 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 fecha siete (7) de noviembre del año mil novecientos noventa y uno (1991) e inscrita bajo el Número 49 del Tomo 131 del



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 se identificará en adelante, como **“EL VENDEDOR”** convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES**, en adelante, el **“Contrato”**, el cual se registrá por los términos y condiciones siguientes:

### CAPÍTULO 1 – ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO

#### 1. ANTECEDENTES

1.1 Conforme al Artículo 1 del Decreto Legislativo número 11-2020 de fecha 26 febrero de 2020 y publicado en el Diario Oficial “La Gaceta” en fecha 7 de marzo de 2020, edición número 35,194, autoriza al Instituto de la Propiedad (IP), en su calidad de fideicomitente y fideicomisario, para suscribir los convenios necesarios para fusionar el Fideicomiso para el Proyecto denominado “OPERACIÓN, FUNCIONAMIENTO, FINANCIAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD VEHICULAR A NIVEL NACIONAL E IMPLEMENTACIÓN DE LOS CENTROS DE INSPECCIÓN VEHICULAR, SUMINISTRO DE PLACAS, OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE CONDUCIR, MODERNIZACIÓN DEL SISTEMA DE SANCIONES DE INFRACCIONES DE TRÁNSITO Y LA TECNIFICACIÓN DE LA RECAUDACIÓN DE MULTAS” como Fideicomiso Fusionante, y el Fideicomiso para el Proyecto denominado “SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD DE LA REPÚBLICA DE HONDURAS”, como Fideicomiso Fusionado, los cuales una vez fusionados pasaron a denominarse como el Fideicomiso para la Administración del Proyecto “SISTEMA TECNOLÓGICO Y LOGÍSTICO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD EN LA REPÚBLICA DE HONDURAS” (en adelante, el “Fideicomiso SITEC”).



1.2 Conforme al Artículo 4 del Decreto Legislativo antes referido, se creó la Unidad Coordinación de Proyectos (UCP) como el órgano de asistencia técnica, de ejecución de programas, plataformas y proyectos del Fideicomiso SITEC, la cual debe recibir los recursos que se requieran de parte del o del Fideicomiso y/o de otros programas, plataformas, proyectos e iniciativas que se le adscriban distintos a los referidos fideicomisos. Si bien la UCP es adscrita al Fideicomiso SITEC, mantiene una independencia legal, técnica, administrativa, financiera y ejecutiva tanto de ese como de otros fideicomisos; ejecutando sus actividades conforme sus propios manuales; y rinde cuentas y liquida sus fondos a cada entidad que le asigne recursos.

1.3 En la Cláusula Primera, numeral 7 del Contrato de Fideicomiso SITEC, se definen los “Convenios de la UCP” del siguiente modo: “Son los acuerdos que la UCP suscribe, ya sea por encargo o adscripción del IP o del Poder Ejecutivo, o bien que se suscriben por su propia determinación, con organismos públicos y privados, para la ejecución de programas, plataformas y proyectos, en los cuales se determinan los objetivos, alcances y finalidades de dichas intenciones, así como la comisión por servicios que la UCP percibe para cubrir sus gastos de administración y operación.” Y, en el numeral 9 de la misma Cláusula, así se define a la “Coordinación Técnica de la Unidad Coordinadora de Proyectos”: “Es la persona designada por el Instituto de la Propiedad (IP) para dirigir técnica, administrativa, financiera, ejecutiva y legalmente a la Unidad Coordinadora de Proyectos, quien actuará por su representante legal para los fines correspondientes. Esta Coordinación Técnica se podrá identificar por su denominación o como “Coordinador Técnico de la UCP”. Finalmente, en el numeral 25 de la misma Cláusula, define a la “Unidad Coordinadora de Proyectos” así: “Es el órgano de asistencia técnica, de ejecución de programas, plataformas y proyectos para el proyecto “Sistema Tecnológico y Logístico para la Administración de los Derechos de Propiedad en la República de Honduras”, la cual debe recibir los recursos que se requieran de parte del o de los Fideicomisos y/o de otros programas, plataformas, proyectos e iniciativas que se le adscriban distintos a los referidos fideicomisos. Esta Unidad es adscrita a los fideicomisos fusionante y fusionado, y al fideicomiso



resultante de la fusión ante indicada, sin embargo, mantiene una independencia legal, técnica, administrativa, financiera y ejecutiva de los mismos, ejecutando sus actividades conforme sus propios manuales; y rinde cuentas y liquida sus fondos a cada entidad que le asigne recursos. La coordinación técnica de la Unidad la debe designar el fideicomitente y la Unidad debe brindar asistencia técnica, de fortalecimiento institucional y de ejecución de recursos que directa o indirectamente sean necesarios conforme a los objetivos y fines del o de los fideicomisos, de los convenios suscritos o de los beneficiarios de los programas, plataformas y proyectos adscritos; y, además, debe coordinar y/o ejecutar junto al fideicomitente y fideicomisario y/o a los beneficiarios de los programas y proyectos adscritos, los procesos que durante el ciclo de vida se lleven a cabo para la estructuración, contratación, supervisión y liquidación de él o de los inversionistas, operadores, contratistas, proveedores, organismos de derecho privado auxiliares de la Administración Pública, sean todos éstos públicos o privados. Esta Unidad se podrá identificar por su denominación o como “UCP”.

1.4 Según la Cláusula Sexta, Numeral Cuarto, numeral 5, del Contrato de Fideicomiso SITEC, dentro de los alcances del mismo Fideicomiso, la UCP puede suscribir convenios para ejecutar recursos, a favor de los beneficiarios de los programas, plataformas y proyectos adscritos, en los procesos que durante el ciclo de vida se lleven a cabo para la estructuración, contratación, supervisión y liquidación de él o los inversionistas, operadores, contratistas, proveedores, Organismos de Derecho Privado Auxiliares de la Administración Pública, sean todos éstos públicos o privados. La adscripción de programas, plataformas y proyectos puede suceder de 3 maneras: 1) Por asignación o adscripción de parte IP; 2) Por asignación o adscripción del Poder Ejecutivo; 3) Por asignación o adscripción mediante convenios que suscriba directamente la UCP.

1.5 Según la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso mencionado, es uno de sus fines el siguiente: Por conducto de la UCP, “...servir como mecanismo de



ejecución de programas, plataformas y proyectos con otros organismos, públicos y privados”.

1.6 A su vez, con fundamento en el párrafo tercero del Artículo 7 del Decreto Legislativo supra referido, por instrucciones del Instituto de la Propiedad en su condición de Fideicomitente, el Fideicomiso SITEC puede realizar directamente, bajo el carácter de inversiones o de aportaciones no reembolsables, contribuciones para el desarrollo de programas relacionados con la propiedad, vivienda social y obras sociales en beneficio de la ciudadanía en general.

1.7 Mediante Decreto Ejecutivo N° PCM-142-2020 en su Artículo 1 se crea el “Programa de Vivienda Social Subsidiada y no Subsidiada” como un programa temporal bajo la codirección de la Secretaría de Estado en el Despacho de Finanzas y la Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (CONVIVIENDA) con la finalidad de asegurar la construcción, reconstrucción, autoconstrucción, mejora de viviendas y el otorgamiento de subsidios y terrenos para las personas cuyas viviendas fueron destruidas y/o dañadas por el curso de las tormentas tropicales “ETA” e “IOTA” en septiembre de 2020; así como para aquellas personas que habitan en zonas de vulnerabilidad y riesgo en todo el país.

1.8 Asimismo el Artículo 3 del Decreto Ejecutivo N° PCM-142-2020 autoriza a la Secretaría de Estado en el Despacho de Finanzas y a la Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (CONVIVIENDA) para que suscriban el convenio de ejecución correspondiente con la Unidad Coordinadora de Proyectos (UCP), a fin de adscribir el “Programa de Vivienda Social Subsidiaria y No Subsidiaria” a dicha Unidad, únicamente para los fines de ejecución de los recursos que se aporten.

1.9 Según establece el Decreto Ejecutivo N° PCM 019-2021, publicado en el Diario Oficial La Gaceta de fecha 12 de febrero de 2021, edición 35,514, el Presidente Constitucional de la República en Consejo de Secretarios de Estado, decretó reformar el Decreto Ejecutivo Número PCM 142-2020.



1.10 A su vez, el Decreto Ejecutivo N° 036-2021 publicado en el Diario Oficial La Gaceta 7 de abril del 2021, edición No. 35,564 establece en su Artículo 1 que se autoriza al Consejo Directivo del Instituto de la Propiedad (IP) para que realice los actos necesarios y suficientes para que incorpore el “Programa de Viviendas y Obras Sociales Donadas y Financiadas” en los alcances y fines del Fideicomiso SITEC de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso antes referido, el cual será ejecutado bajo la responsabilidad de la UCP.

1.11 Conforme al Artículo 2 del Decreto Ejecutivo antes referido, los recursos de los préstamos, créditos o financiamientos que obtenga el Fideicomiso SITEC serán utilizados para financiar el “Programa de Viviendas y Obras Sociales Donadas y Financiadas”.

1.12 En el mes de enero de 2021, y de conformidad con los Decretos descritos anteriormente, la UCP procedió a desarrollar los procesos competitivos denominados “Precalificación en el proyecto de Vivienda Social – Proceso PRE-002-2020-UCP” o el proceso “PRECA 002-2021-VS-UCP”. (en adelante, el “Procedimiento”). En el marco de ese procedimiento se han establecido los requerimientos en materia de capacidad técnica, económica y societaria que deben cumplir las empresas constructoras oferentes, así como los términos y condiciones bajo los cuales deben presentar sus respectivas ofertas técnicas y económicas.

1.13 En fecha 3 de mayo de 2021 se suscribió el Convenio entre la UCP y la Secretaría de la Presidencia en la cual se faculta y atribuye a la UCP la ejecución del Programa de Viviendas y Obras Sociales Donadas y Financiadas.

1.15 Con fecha 19 de agosto de 2021, **EL VENDEDOR** presentó propuesta bajo dicho programa en la cual ofertó la construcción de quinientas (500) soluciones habitacionales unifamiliares (Viviendas Sociales), en el Municipio de El Progreso, Departamento de Yoro, la cual cumple con los dictámenes técnicos, financieros y legales para la constitución de este proyecto.



De los informes recibidos por la entidad evaluadora de los proyectos seleccionados, se determinó que **EL VENDEDOR** cumple con los parámetros mínimos requeridos del concurso del “Programa de Viviendas y Obras Sociales Donadas y Financiadas”.

## 2. DECLARACIONES DE LAS PARTES

2.1 Sin perjuicio de otras declaraciones que hayan realizado las Partes durante la realización del Procedimiento de Contratación, las Partes declaran y reconocen que se encuentran habilitadas, autorizadas y/o legitimadas para firmar el presente Contrato, y cumplir con cualquier acto relacionado con su cumplimiento.

2.2 En particular, la **UCP** declara y reconoce expresamente que:

- a. El desarrollo del Proyecto se encuentra comprendido dentro del ámbito general de sus competencias, derechos y obligaciones en virtud de lo dispuesto en la normativa legal y contractual vigente;
- b. Que ha cumplido con todos los actos, requisitos, exigencias y obligaciones necesarias para celebrar este Contrato y para dar debido cumplimiento a sus estipulaciones; y
- c. Que el compareciente a la firma de este Contrato por parte de la **UCP** está debidamente autorizado a tales efectos.

2.3 Por su parte, en el marco del presente contrato, **EL VENDEDOR** declara y reconoce expresamente que:

- a. Que es una sociedad de responsabilidad limitada hondureña, debidamente constituida, legitimada, capacitada y habilitada para suscribir este Contrato y asumir, en consecuencia, todos los derechos y obligaciones previstas en el mismo a su respecto.
- b. Que ha cumplido todos los actos de aprobaciones y autorizaciones internas necesarias para proceder a su firma, y que no viola disposición alguna de cualquier acuerdo u orden judicial de la cual es parte o a la cual está obligado.



- c. Que ha cumplido con todas las obligaciones dispuestas en las Bases del Procedimiento como requerimientos de previos y necesarios cumplimiento para la firma del Contrato.
- d. Que tiene el derecho a la realización de las actividades que se puedan brindar dentro del ámbito de lo previsto en este Contrato y las Leyes Aplicables;
- e. Que no existe ningún tipo de restricción o limitación para los accionistas de **EL VENDEDOR** para cumplir, a través de ella, con las disposiciones del presente Contrato.
- f. Que los representantes de **EL VENDEDOR** que comparecen a la firma de este Contrato están debidamente autorizados a tales efectos.
- g. Obtendrá todas las autorizaciones pendientes y cumplirá con todos los requisitos técnicos, legales y financieros descritos en los diferentes oficios, memorandos, notas, requerimientos y/o notificaciones emitidas por la **UCP** previos o posteriores a la firma del presente contrato, a fin de llevar a cabo la ejecución, entrega y vigencia del presente contrato hasta la perfección del mismo, en la manera y en el tiempo que se define en el presente Contrato y conforme a las leyes, reglamentos, manuales y normativas aplicables.
- h. Que el presente Contrato constituye una obligación legal, válida y ejecutable de **EL VENDEDOR** de conformidad con sus términos.
- i. Que no hay condena pendiente o probable contra **EL VENDEDOR**, ni contra el inmueble objeto del presente Contrato o base alguna que le pueda afectar adversamente para cumplir con las obligaciones establecidas en este Contrato.
- j. Que reconoce que los Propietarios actuales son los señores Juan Pablo Soto Quezada, Félix Norberto Soto Quesada y Mario Ricardo Soto Quezada se encuentran en posesión y son titulares del inmueble en el sitio denominado Aldea Camalote, Municipio de El Progreso, Departamento de Yoro; y que dicho inmueble tiene un área de noventa y nueve puntos sesenta y seis (99.66) manzanas el que se describe en el **Anexo No. 1**: “Inmuebles afectados al Contrato de Construcción y Compraventa”.



### 3. DEFINICIONES Y ABREVIATURAS

En el presente Contrato y demás Documentos Contractuales, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:

- **Acta de Aprobación de Viviendas Construidas:** Es el documento que suscribe la UCP tras la validación del Firma Supervisora y **EL VENDEDOR**, mediante el cual se deja constancia de la aceptación de las Viviendas construidas y presentadas para aprobación por **EL VENDEDOR**; conforme al mecanismo de aprobaciones parciales para entregas conforme a los hitos previstos en el Cronograma. Si se encontraren fallas subsanables, se emitirá el **Acta de Aprobación Provisional**, conforme a lo previsto en este Contrato.
- **Acta de Aprobación Final:** Es el documento que suscribe la UCP tras la validación de la Firma Supervisora y **EL VENDEDOR**, mediante el cual se deja constancia de la terminación de todos los hitos de construcción de Viviendas y su posterior transferencia conforme a lo previsto en el Cronograma. Si se encontraren fallas subsanables, se emitirá el **Acta de Aprobación Provisional**, según lo previsto en este Contrato.
- **Acta de Aprobación Provisional:** Es el documento que suscribe la UCP tras la validación de la Firma Supervisora y **EL VENDEDOR**, mediante el cual se deja constancia de la terminación de los hitos de construcción de Viviendas y urbanización con algunas fallas técnicas subsanables, dando un plazo de quince (15) días calendario para remediar con las fallas encontradas, con las debidas instrucciones para subsanar cada falla, esta acta se suscribirá en caso de haber fallas técnicas previo a suscribir el Acta de Aprobación de Viviendas Construidas
- **Autoridades Públicas:** Cualquier autoridad de los distintos niveles de gobierno o cualquiera de sus dependencias o agencias, regulatorias o administrativas, o cualquier entidad u organismo de la República de Honduras que conforme a ley ejerza facultades



ejecutivas, legislativas, judiciales o municipales, o que pertenezca a cualquiera de los distintos niveles de gobierno, autoridades o instituciones anteriormente citadas, con competencia sobre las personas o materias relacionadas al presente Contrato.

- **Autorización Pública:** Es cualquier autorización, consentimiento, aprobación, licencia, servidumbre, resolución, permiso, certificación, exención, exoneración o registro otorgado u otro que sea requerido a **EL VENDEDOR** ante cualquier Autoridad Pública en relación al cumplimiento de actividades puestas a su cargo.
- **Bases del Llamado al Procedimiento de Contratación:** Es el documento de especificaciones generales y técnicas para la contratación del desarrollo y construcción de Viviendas; procedimiento denominado “Precalificación en el Programa de Vivienda Social – Proceso PRECA-002-2020-UCP-VS”
- **Beneficiarios:** Son las personas con sus respectivos grupos familiares seleccionadas como elegibles para participar en el Programa conforme a la selección efectuada por las entidades competentes y que fueron afectadas por las tormentas tropicales ETA e IOTA, así como aquellas personas que viven en zonas de riesgo, inundables y vulnerables en todo el país y para aquellas personas que, a nivel nacional, por sus condiciones socioeconómicas requieren de una vivienda, del mejoramiento de la misma o de su equipamiento básico para vivir. La designación de estas personas será definida en base a la información obtenida de las instituciones gubernamentales y/o municipales que se consulten.
- **El Vendedor:** Es la Compañía seleccionada como adjudicataria del Proyecto y con la cual la UCP ha suscrito el presente Contrato.
- **Contrato:** Es el presente Contrato de Compraventa para el desarrollo del Proyecto de Construcción de Viviendas Sociales ubicadas en el proyecto “ITZA El Progreso”, en el Municipio de El Progreso, Departamento de Yoro.
- **Convivienda y/o SEVIAH:** Es la Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (CONVIVIENDA) y/o la Secretaría de Estado en los Despachos de Vivienda y Asentamientos Humanos, respectivamente.



- **Cronograma de Desarrollo del Proyecto** (o indistintamente, el “Cronograma”): Es el documento propuesto por **EL VENDEDOR** y validado por la **UCP**, en el que consta la programación de la construcción de las Viviendas a su cargo; y conforme al cual, **EL VENDEDOR** irá cumpliendo con la construcción y entrega de dichas Viviendas objeto de este Contrato. Dicho Cronograma consta incorporado a este Contrato como **Anexo No. 2** a este Contrato y únicamente podrá ser modificado, reformado o ajustado mediante adenda(s) que suscriban las partes.
- **Días Calendario**: Son todos los días del año. Cuando en el Contrato se haga referencia al término “días” se estará haciendo referencia a Días Calendario.
- **Días Hábiles**: Son los días laborables de la semana; esto es, que no sean sábado, domingo o feriado no laborable en Honduras. También se entienden como feriados los días que no sean laborables para el sector público y los días en que los bancos en Honduras no se encuentran obligados a atender al público por disposición de las Autoridades Públicas competentes.
- **Documentos Contractuales**: Se consideran tales al presente Contrato y todos sus Anexos; incluyendo cualquier otro documento que conforme a lo previsto en este Contrato y en las Bases, establezcan obligaciones para las Partes durante la vigencia de este Contrato.
- **Especificaciones Técnicas**: Son los requerimientos técnicos mínimos necesarios para desarrollar el Proyecto, los cuales deberán ser cumplidos por **EL VENDEDOR** a tales efectos, y los cuales forman parte de este Contrato al estar incorporados al mismo como Anexo No. 3 – “Especificaciones Técnicas Conforme a Normativa”.
- **Fecha de Aprobación de Viviendas Construidas** (o, indistintamente la "Fecha de Aprobación"): Fecha en la cual la **UCP** acepta las Viviendas construidas y presentadas para aprobación y venta por **EL VENDEDOR**, en cumplimiento de los hitos previstos en el Cronograma, y como consecuencia de ello, se suscribe la correspondiente Acta de Aprobación Parcial.



- **Fecha de Aprobación Final:** Significará el día en el cual se determine por parte de la UCP que **EL VENDEDOR** ha finalizado satisfactoriamente a criterio de aquella cumplimiento de todos los hitos de construcción y venta de Viviendas conforme a lo previsto en este Contrato. Para esos efectos la UCP emitirá el Acta de Aprobación Final.
- **Fecha de Terminación del Contrato:** Momento en el que finaliza el Contrato y se verifica, como consecuencia de ello, la devolución de la Garantía constituida por el **VENDEDOR**; acorde a lo previsto en este Contrato.
- **Fideicomiso SITEC:** Es el Fideicomiso de Administración constituido para el desarrollo del “Sistema Tecnológico y Logístico para la Administración de los Derechos de Propiedad en la República de Honduras”.
- **Firma Supervisora:** es aquella que tiene como función principal, contribuir a la eficaz implementación y desarrollo de los proyectos, velando por el cumplimiento de lo establecido en las normativas técnica y financiera.
- **Garantía de Cumplimiento de Contrato:** Es la garantía constituida por **EL VENDEDOR**, para asegurar a la UCP, entre otros, el cumplimiento de las obligaciones asumidas por su parte, de conformidad con los términos del presente Contrato.
- **IP:** Es el Instituto de la Propiedad
- **Leyes Aplicables:** Son las normas referenciadas en este Contrato, así como cualquier otra que resulte aplicable al mismo durante la vigencia del mismo, conforme al régimen jurídico vigente en la República de Honduras.
- **Lotes:** Son los predios sobre los cuales **EL VENDEDOR** diseñará y construirá las Unidades Habitacionales objeto de este Contrato y que, en la Fecha de Transferencia prevista para cada hito dentro de su Cronograma de Desarrollo del Proyecto, transferirá junto con los derechos de dominio de las referidas Unidades Habitacionales a la UCP.
- **Parte(s):** Se considera tal a la UCP y a **EL VENDEDOR**, según el caso. La referencia a ambas conjuntamente se realizará como "Partes".



- **Plazo del Contrato:** Es el periodo de tiempo acordado entre las partes para llevar a cabo la construcción y venta del total de las unidades habitacionales acordadas en el presente contrato y/o sus adendas.
- **Precio** (o, indistintamente, la “Contraprestación”): Se considera tal al valor a pagar por cada Vivienda Social conforme a lo previsto en este Contrato.
- **Procedimiento de Contratación** (o indistintamente, el “Procedimiento”): Es el procedimiento competitivo de contratación promovido en el mes de enero de 2021, denominados “Precalificación en el proyecto de Vivienda Social – Proceso PRECA – 002-2020-UCP-VS”.
- **Programa:** Es el “Programa de Viviendas Social Subsidiada y no Subsidiada”, destinado a seleccionar empresas promotoras-desarrolladoras interesadas en el diseño, construcción y venta de Unidades Habitacionales con el destino, y bajo los términos y condiciones allí establecidos. Este Programa fue creado mediante los Decretos Ejecutivos N° PCM-142-2020 y N° PCM-019-2021, como un programa bajo la competencia y conducción estratégica de la Secretaría de Estado en el Despacho de la Presidencia y adscrito por el Poder Ejecutivo a la UCP, organismo de derecho privado creado conforme al Artículo 4 del Decreto Legislativo N° 11-2020, con la finalidad de asegurar la construcción, reconstrucción, autoconstrucción, mejora, adquisición y donación de viviendas, y el otorgamiento de subsidios y terrenos para las personas cuyas viviendas fueron destruidas y/o dañadas por el curso de las tormentas tropicales “ETA” e “IOTA” en septiembre de 2020; así como para aquellas personas que habitan en zonas de vulnerabilidad y riesgo en todo el país.
- **Proyecto:** Se considera tal al previsto para el Diseño, Construcción y Venta de Viviendas Sociales ubicadas en el sitio denominado “Camalote”, Municipio de El Progreso, Departamento de Yoro.
- **Propuesta de Proyecto:** Diseño de detalle de las obras de construcción e instalaciones a ser desarrolladas por **EL VENDEDOR** conforme a lo previsto en su oferta,



cumpliendo con la Normativa Técnicas, el cual forma parte de este Contrato como **Anexo No. 3.**

- **Supervisor del Contrato:** Es la **UCP**, quien en su calidad de **UCP** y comprador de las Unidades Habitacionales, tendrá a su cargo el control, fiscalización o supervisión del cumplimiento de obligaciones contractuales a cargo de **EL VENDEDOR**. A efectos de ejercer tales funciones, la **UCP** podrá delegar las mismas o bien, requerir asistencia técnica al respecto, a una persona jurídica especializada en el cumplimiento de dichas actividades.
- **UCP:** Es la **UNIDAD COORDINADORA DE PROYECTOS (UCP)**, organismo de derecho privado auxiliar de la Administración Pública 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. En el ámbito de este Contrato, indistintamente se le denominará “**EL COMPRADOR**”.
- **Unidades Habitacionales** (o, indistintamente, las “Viviendas Sociales” o las “Viviendas”): Son las viviendas sociales o unidades habitacionales unifamiliares o multifamiliares junto con sus respectivos Lotes, que serán diseñadas y construidas por **EL VENDEDOR**, y transferidas a la **UCP**, a cambio del pago del precio correspondiente; y en cumplimiento de los términos y condiciones previstos en este Contrato.
- **Valor o Monto del Contrato:** El monto del contrato es el equivalente al precio unitario por cada unidad habitacional multiplicado por el total de unidades acordadas en el presente contrato.

**4. GASTOS, TRIBUTOS Y HONORARIOS DERIVADOS DE LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE CONTRATO**



La **UCP** y **EL VENDEDOR** se harán cargo de sus respectivos gastos, tributos y honorarios que correspondan a cada uno, de acuerdo con la normativa vigente, con motivo de la suscripción de este Contrato.

El valor acordado entre Las Partes incluye todos los costos, gastos, directos e indirectos, utilidad y demás necesarios. Los gastos de escrituración para llevar a cabo la entrega final de la escritura de traspaso de dominio a favor de la **UCP**, correrá por cuenta de la empresa desarrolladora.

Los gastos de escrituración para llevar a cabo la entrega final de la escritura de traspaso de dominio a favor de los beneficiarios correrán por cuenta de **UCP**.

## 5. OBJETO DEL CONTRATO

5.1 Por el presente Contrato **EL VENDEDOR** se obliga a diseñar, construir, finalizar y entregar a la **UCP**, con transferencia de propiedad, a entera satisfacción de la **UCP**, las Viviendas Sociales previstas en este Contrato, y de conformidad con los planos, especificaciones técnicas y demás particularidades conforme a lo previsto en su Propuesta de Proyecto y disposiciones contractuales y legales aplicables; a cambio del pago del Precio a cargo de la **UCP** por cada Vivienda Social construida, entregada, y validada a través del Acta de Aprobación correspondiente.

5.2 **EL VENDEDOR** se obliga a ejecutar todos los costos que sean necesarios para cumplir con las obligaciones contractuales y legales a su cargo; siendo por tanto de su entera responsabilidad, cubrir los presupuestos de obra, provisión de materiales, mano de obra, equipos, seguros, seguridad industrial y ocupacional, permisos, licencias, autorizaciones y en general, todo lo necesario para ejecutar debidamente el Cronograma hasta alcanzar la terminación de actividades de construcción de las Viviendas, incluyendo dejar las mismas en condiciones para su habitabilidad inmediata, y proceder a su enajenación o transferencia a la **UCP**, conforme a lo previsto en este Contrato.



5.3 Para el cumplimiento de sus fines, **EL VENDEDOR** podrá ejecutar cualquier clase de actos y contratos permitidos por las Leyes Aplicables y este Contrato, así como los aprobados por la **UCP** con posterioridad a su firma, conforme a lo previsto en el mismo.

## 6. PLAZO

6.1 Una vez firmado el contrato este tendrá un plazo de vigencia de **CATORCE (14) 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 por adenda al contrato.

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.

6.3 El plazo del Contrato será suspendido conforme a las causales, procedimiento y alcances contemplados en este Contrato ante la ocurrencia de eventos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, en la medida que los efectos de los eventos que generen la suspensión, sean de tal magnitud que impidan el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de **EL VENDEDOR**.

## 7. AUTORIZACIONES PÚBLICAS

7.1 **EL VENDEDOR** deberá obtener por sí mismo bajo su cuenta y riesgo, todas las autorizaciones gubernamentales y/o municipales, distintas de las que puedan ser facilitadas



por la **UCP**, en la forma y oportunidad en que sean requeridas por las normas legales, con el fin de realizar las actividades a su cargo conforme a lo previsto en este Contrato. En este sentido, **EL VENDEDOR** obtendrá todas las autorizaciones, permisos, licencias y cumplirá con todos los requisitos técnicos, legales y financieros descritos en los diferentes oficios, memorandos, notas, requerimientos y/o notificaciones emitidos por la **UCP** previo o posterior a la firma del presente contrato, a fin de llevar a cabo la ejecución, entrega y vigencia del presente contrato hasta la perfección del mismo, en la manera y en el tiempo que se define en el presente Contrato y conforme a las Leyes Aplicables.

7.2 El **VENDEDOR** deberá tener y pagar de manera puntual y mantener vigentes todas las Autorizaciones incluyendo, dentro de ello, a las licencias, aprobaciones, informes, obligaciones asumidas ante entidades públicas (como por ejemplo, y entre otras, las correspondientes al pago de impuestos, tasas municipales y nacionales), permisos, o cualquier otro documento que sean necesarios para el cumplimiento de las actividades a su cargo, incluyendo, pero no limitado, a las emitidas por las Autoridades Públicas que se requieran en virtud de las Leyes Aplicables. Asimismo, cumplirá y observará todas las condiciones y limitaciones que figuren en dichas licencias, aprobaciones y permisos, o que hayan sido impuestas por los mismos.

El **VENDEDOR** se obliga a entregar a la **UCP** copia de las aprobaciones, licencias y permisos descritos anteriormente, en un plazo que no mayor a **sesenta (60) días calendarios** contados a partir de la firma del presente contrato, estas podrán ser permisos y licencias provisionales o definitivos, donde el **VENDEDOR** podrá dar inicio a las obras por su cuenta y riesgo.

El incumplimiento a lo aquí previsto dará derecho a la **UCP** a terminar anticipadamente el presente Contrato sin responsabilidad alguna en su contra y exigir los daños y perjuicios e incoar cualquier acción en cuanto a derecho corresponda.

7.3 Sin perjuicio de lo anterior, la **UCP** ejercerá sus mejores esfuerzos a fin de que **EL VENDEDOR** obtenga las autorizaciones o para la realización de los trámites que sean necesarios para el ejercicio de tales actividades, sin que ello signifique tomar a su cargo las responsabilidades que, por aplicación del Contrato, corresponden a **EL VENDEDOR**.



**8. DERECHOS DEL VENDEDOR Y LA UCP**

8.1 Son derechos de **EL VENDEDOR**, sin perjuicio de otros previstos en las Leyes Aplicables y el presente Contrato:

- a. Definir la estructura organizativa y funcional más conveniente a sus intereses para la ejecución de las actividades a su cargo, dentro de los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato;
- b. Ejecutar las actividades a su cargo en régimen de libertad de contratación conforme a las Leyes Aplicables y el presente Contrato;
- c. Se le extiendan sin dilación las respectivas Actas de Aprobación de Viviendas Construidas, Acta de Aprobación Provisional y Acta de Aprobación Final, en los términos y plazos que establece este contrato.
- d. Recibir el Precio o Contraprestación previsto en su beneficio conforme a lo estipulado en este contrato y a accionar en su caso contra la **UCP** en caso de retraso en el cumplimiento de su pago; y
- e. Requerir, en su caso, prórrogas de plazo para el cumplimiento de obligaciones a su cargo, en caso de ocurrir un desfase en el Cronograma, siempre y cuando sea debidamente documentado y aprobado por la Firma Supervisora dicha solicitud; cuando el desfase sea imputable a la **UCP**, sea imputable por la inexistencia de materiales básicos en el mercado, o por razones de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobadas.

8.2 A su vez, son derechos de la **UCP**, sin perjuicio de otros previstos en las Leyes Aplicables y el presente Contrato:

- a. Recibir las Viviendas construidas por **EL VENDEDOR**, bajo los términos y condiciones previstos en este Contrato;
- b. Administrar controlar y fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL VENDEDOR**, a través de la Firma Supervisora previsto en este contrato; y
- c. Adoptar las medidas del caso ante eventuales incumplimientos de **EL VENDEDOR**, incluyendo, entre otros, el derecho a ejecutar total o parcialmente la



Garantía de Cumplimiento de Contrato, y a recibir los ingresos de las penalizaciones aplicables ante incumplimiento a disposiciones contractuales. Lo anterior sin perjuicio de cualquier otra garantía que sea otorgada a favor de la UCP y/o de las acciones judiciales compensatorias a las que la UCP estime tener derecho incoar en caso de incumplimientos.

## 9. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y LA UCP

9.1 Entre las obligaciones que se mencionan en este Contrato, sin ser limitativas, y las que la ley establece, a **EL VENDEDOR** le corresponde:

- a. Presentar ante la UCP todos los permisos, licencias y aprobaciones necesarias para el desarrollo del Proyecto en los términos establecidos en el presente contrato;
- b. Cumplir con las medidas de prevención y mitigación establecidas por las entidades competentes;
- c. Cumplir todos los requerimientos técnicos, financieros, legales y demás que hayan sido requeridos por la UCP previo y posterior a la firma del presente Contrato;
- d. Presentar mensualmente el informe de ejecución física y financiera del proyecto ante LA UCP y la Firma Supervisora el cual deberá contar por lo menos con: I Reporte de actividades ejecutadas durante el periodo con sus respectivas cantidades de obras, II Anotaciones relevantes de la bitácora para el período del informe; III Reporte de ejecución financiera de acuerdo a las actividades reportadas en el numeral I; IV Matriz de Intervención por Vivienda; V Registro Fotográfico del Periodo; VI Anexos según corresponda al periodo.
- e. Proveer a la UCP las garantías previstas en este Contrato;
- f. Cumplir las normas laborales y demás Leyes Aplicables en la contratación del personal, seguridad industrial y ocupacional, y demás afectado a la ejecución de actividades a su cargo; y velar, en su caso, por el cumplimiento de dichas obligaciones por parte de sus subcontratistas;
- g. Utilizar en la ejecución de este contrato, su propio personal, asumiendo todas las responsabilidades de carácter laboral para con dicho personal, quedando



consecuentemente la **UCP** liberado de cualquier responsabilidad por conceptos de pagos, sueldos, indemnizaciones, incluyendo accidentes de trabajo, prestaciones laborales o cualquier otra carga presente o futura que las leyes pongan a los patronos con relación a sus trabajadores;

- h. Pagar oportunamente los tributos, impuestos, cargas, tasas de las unidades a pagar, o cualquier otro pago que corresponda a las obligaciones asumidas por su parte al momento de entrega de cada unidad habitacional;
- i. Mantener incólume a la **UCP** de cualquier demanda que se origine contra el Proyecto, a menos que su origen sea imputable a la **UCP**;
- j. Mantener la debida confidencialidad, sobre toda la información y materiales a que se tenga acceso por razón del Contrato, y no proporcionarla ni divulgarla a terceros y a su vez, abstenerse de utilizarla para fines distintos, protegiendo y conservando la naturaleza confidencial de toda la información manejada, debiendo devolver toda la información y cualquier copia o reproducción de esta por cualquier medio, inmediatamente que se le solicite; excepto con instituciones del sistema financiero para temas de financiamiento y de seguros y en aquellos casos que para los efectos de transparencia sean determinados por instituciones y organizaciones que velan por la transparencia de las ejecutorias de organismos privados como la **UCP** que auxilian a la Administración Pública. Estas disposiciones estarán vigentes, aun después de la cancelación o terminación del contrato hasta por cinco años;
- k. Mantener vigentes los seguros y garantías requeridos en el presente contrato;
- l. Suscribir a favor de la **UCP**, en el plazo y forma que éste le indique, la(s) correspondientes escrituras de traspaso de dominio con sus mejoras inscritas;
- m. El **VENDEDOR** se compromete a entregar a satisfacción de la **UCP** en un plazo no mayor a ciento veinte (120) días la siguiente documentación, la cual se considera como requisito para el presente contrato, bajo el entendido que **EL VENDEDOR** y **la UCP** están de acuerdo en hacer la excepción a la presentación previa de la misma debido a la naturaleza de la obtención de estos, documentación que se enumera de la siguiente manera:



- i. Licencia Ambiental operativa.
- ii. Alcaldía Municipal:
  1. Constancias de Claves Catastrales de los inmuebles en los que se desarrollarán las viviendas.
  2. Estado de Cuenta del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles sin obligaciones al año de inicio del proyecto. Este mismo Estado de Cuenta se debe acreditar previo a entregar las viviendas a la **UCP**
  3. Autorización de suministro de agua emitida por la entidad competente.
  4. Autorización para el alcantarillado sanitario emitido por la entidad competente.
  5. Dictamen de aprobación del diseño eléctrico emitido por la Empresa Nacional de Energía Eléctrica (ENEE).
  6. Permiso de construcción del proyecto.
  7. Planos aprobados por la Municipalidad.
- iii. Bomberos:
  1. Constancia del Cuerpo de Bomberos.

El **VENDEDOR** entregará la documentación mediante nota u oficio y la misma quedará sujeta a revisión a satisfacción por parte de la **UCP**; y,

- n. Las demás establecidas en las Leyes Aplicables y el presente Contrato.

9.2 Igualmente, entre las obligaciones que se mencionan en este Contrato, siendo enunciativas sin ser limitativas, y las que la ley establece, a la **UCP** le corresponde:

- a. Por requerimiento de **EL VENDEDOR**, la **UCP** deberá mantener un depósito por el monto total de la compra de las viviendas en la institución bancaria (cualquier institución del sistema financiero Nacional de Honduras que otorgue iguales o mejores beneficios que en la actualidad se brinda a UCP para sus Productos financieros), este depósito le servirá a **EL VENDEDOR** como garantía de pago sin derecho a retiro por ningún motivo más que por el pago de las obligaciones a favor de **EL VENDEDOR**. Este depósito se reducirá en la



cantidad o valor que se hagan anticipos **EL VENDEDOR** hasta la cancelación total del Valor del Contrato. Los costos de administración de este instrumento financiero serán a cargo de la UCP.

- b. Entregar las Viviendas a los Beneficiarios.
- c. Contratar la Firma Supervisora correspondiente, e incluir dentro de tal contrato todas las obligaciones y plazos imputables a la UCP y a la Firma Supervisora que se establecen en el presente Contrato.
- d. Pagar todos los abonos del precio de las viviendas en los tiempos establecidos las solicitudes de pago de acuerdo a los términos pactados entre Las Partes, caso contrario tendrá la penalización indicada en el presente Contrato.
- e. Mantener la debida confidencialidad, sobre toda la información y materiales a que se tenga acceso por razón del Contrato, y no proporcionarla ni divulgarla a terceros y a su vez, abstenerse de utilizarla para fines distintos, protegiendo y conservando la naturaleza confidencial de toda la información manejada, debiendo devolver toda la información y cualquier copia o reproducción de esta por cualquier medio, inmediatamente que se le solicite; excepto con instituciones del sistema financiero para temas de financiamiento y de seguros y en aquellos casos que para los efectos de transparencia sean determinados por instituciones y organizaciones que velan por la transparencia de las ejecutorias de organismos privados como la UCP que auxilian a la Administración Pública. Estas disposiciones estarán vigentes, aun después de la cancelación o terminación del contrato hasta por cinco años; y,
- f. Las demás establecidas en la ley y el presente Contrato.

## 10. PRINCIPIO GENERAL EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR POR DAÑOS CAUSADOS.

10.1 A partir de la Fecha de Inicio, **EL VENDEDOR** deberá responder ante los daños de cualquier naturaleza que, con motivo de la ejecución de las actividades puestas a su



cargo, se ocasionaren a la **UCP**, al medio ambiente o a terceros, tanto en su integridad física, seguridad y en sus bienes; a menos que sean exclusivamente imputables a eventos de caso fortuito, fuerza mayor o medidas de autoridad dispuestas por la **UCP** u otras entidades públicas con competencias atribuidas en lo que atañe al cumplimiento de actividades previstas en este Contrato, en cuyo caso, **EL VENDEDOR** deberá ejecutar los seguros correspondientes.

10.2 **EL VENDEDOR** deberá mantener indemne a la **UCP** frente a las acciones, reclamaciones o demandas de cualquier naturaleza derivadas de daños y/o perjuicios causados a propiedades o a la vida o integridad personal de terceros, o de la **UCP**, que surjan como consecuencia directa o indirecta de actos, hechos u omisiones de **EL VENDEDOR** en la ejecución del Contrato.

## 11. FINANCIAMIENTO

El financiamiento se realizará según lo descrito a continuación:

La UCP entregará a **EL VENDEDOR** un PAGO INICIAL hasta por el treinta por ciento (30%) equivalente al monto total del presente contrato siempre y cuando este cubierto por la Garantía Bancaria de Cumplimiento de Contrato.

Este pago Inicial se divide de la siguiente manera:

Un primer desembolso equivalente al 2.57% del monto total del contrato por concepto de pago de hipoteca de la propiedad donde se construirán las viviendas correspondientes al Proyecto en referencia equivalente a la cantidad de L 5,737,536.58 (Cinco millones setecientos treinta y siete mil quinientos treinta y seis Lempiras con 58/100 centavos).

Este monto deberá de ser liquidado contra la presentación de la liberación de la hipoteca referida.

Un segundo desembolso equivalente al 27.43% del monto total del Contrato en concepto de Pago Inicial Anticipado contra entrega de la Garantía Hipotecaria a favor de la UCP que



complementa la totalidad 30% del Pago Inicial Anticipado.

Los pagos posteriores hasta completar la totalidad del monto del presente contrato se realizarán contra entrega a satisfacción de las viviendas. Conforme el cumplimiento de lo descrito en la Cláusula 26.1 y cláusula 30 del presente contrato.

## 12. SEGUROS

12.1 Durante la vigencia del presente Contrato, **EL VENDEDOR** estará obligado a contratar los Seguros correspondientes con el objeto cubrir su responsabilidad por los siniestros que se produzcan relacionados con la ejecución de actividades a su cargo conforme a lo previsto en este Contrato. En el caso de no contar con el o los seguros suficientes y de ocurrir un siniestro, la **UCP** queda habilitada para ejecutar las garantías que tenga a su favor.

12.2 Sin perjuicio de lo anterior, **EL VENDEDOR** declara en este acto que exonera a la **UCP** de cualquier pago, compensación o indemnización por cualquier siniestro, daño o perjuicio ocasionado a las Viviendas Sociales aquí descritas, a otros bienes o a terceros, en el proceso de construcción, y hasta que sean entregadas a la **UCP**. A menos que sea imputable a la **UCP** como consecuencia directa de actos, hechos u omisiones de la **UCP**.

12.3 Las pólizas de seguro deberán ser contratadas por **EL VENDEDOR** y emitidas por Compañías Aseguradoras habilitadas a operar y emitir pólizas en la República de Honduras a dichos efectos.

12.4 Los fondos derivados de las pólizas, producto de la indemnización por cualquier siniestro, deberán ser necesariamente destinados a la reparación de los daños causados por el mismo. La **UCP** podrá realizar inspecciones que considere necesarias o solicitar la documentación que demuestre el uso de dichos fondos.

12.5 Las pérdidas, daños y responsabilidades no cubiertas por las mencionadas pólizas de seguros, o por falta de cobertura, estarán a cargo de **EL VENDEDOR**, quien será el único responsable frente a la **UCP** por cualquier pérdida o daño ocasionado, con excepción a los



casos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito previstos en este Contrato, para cuyo caso, será aplicable la solución allí prevista expresamente.

12.6 Sin perjuicio de lo anterior, **EL VENDEDOR** declara en este acto que exonera a la **UCP** de cualquier pago, compensación o indemnización por cualquier siniestro o eventualidad causada a las unidades habitacionales aquí descritas, en el proceso de construcción y hasta que sean entregadas a la **UCP**.

### 13. CESIÓN DE CONTRATO

13.1 **EL VENDEDOR** no podrá ceder el presente Contrato a terceros; salvo autorización expresa en tal sentido otorgada por la **UCP**, a su exclusivo criterio.

13.2 La cesión de contrato otorgada sin autorización de la **UCP**, será inoponible a esta entidad; quedando igualmente habilitada la misma a disponer unilateralmente la terminación anticipada del Contrato por incumplimiento de **EL VENDEDOR**, sin perjuicio de ejecutar las garantías a su favor y a reclamar los daños y perjuicios causados.

### 14. SUBCONTRATACIÓN

14.1 **EL VENDEDOR** podrá subcontratar a compañías nacionales o extranjeras para realizar obras parciales o totales fomentando así las técnicas de construcción que sean favorables para el desarrollo y fomentar el empleo. Para tal efecto se podrán incorporar, previa aceptación por la **UCP**, y siempre y cuando cumpla con las normas técnicas del manual de la **UCP**, nuevos métodos constructivos que ayuden a acelerar el calendario de entrega.

A tales efectos, los subcontratistas deberán acreditar poseer solvencia, idoneidad y experiencia suficiente para el tipo de actividad a ejecutarse por su parte, a juicio de **UCP**; así como que están legalmente habilitados para realizar tales actividades.

Toda subcontratación que supere el diez por ciento (10%) del monto del Contrato, deberá ser previamente aprobada por la **UCP**. La **UCP** deberá emitir su aprobación en un plazo de cinco (5) días después de recibido el requerimiento, siempre y cuando se haya cumplimentado la información y documentación que se estime pertinentes.



14.2 Las empresas subcontratistas estarán obligadas a desarrollar sus actividades en estricto cumplimiento de los términos y obligaciones previstos en este Contrato; no limitando ello en modo alguno la responsabilidad asumida por **EL VENDEDOR** frente a la **UCP** con motivo de lo estipulado en este instrumento. Dichas empresas deberán contar con los seguros correspondientes o, en su caso, ser asumidos por **EL VENDEDOR** dentro de sus propias pólizas. En el caso de no contar con el o los seguros suficientes y de ocurrir un siniestro, la **UCP** queda habilitada para ejecutar las garantías que tenga a su favor.

## 15. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

15.1 Se entenderá que existe un evento de caso fortuito o fuerza mayor cuando se produzcan actos, hechos u omisiones, de terceros o de la naturaleza que, por su ocurrencia, producción o envergadura, sean excepcionales, imprevisibles, extraordinarios o inesperados; esto es, que excedan de lo que cualquiera de las partes contratantes pudiere razonablemente prever, conocer, resistir y, por lo tanto, limitar o prever sus consecuencias. Los eventos calificados de tal manera podrán significar limitaciones, perjuicios, impedimentos o dificultades para el cumplimiento de una o más obligaciones a cargo de la **UCP** o de **EL VENDEDOR**; debiendo, en cualquier caso, para ser incluidos en esta causal, generar una alteración significativa en el cumplimiento de obligaciones contractuales.

15.2 A los efectos de este Contrato, se consideran eventos de caso fortuito o fuerza mayor, entre otros, siempre que impidan el desarrollo de actividades contractuales en condiciones normales por un período consecutivo, y son los siguientes:

- a. Situaciones de crisis política o económica nacional o internacional, de carácter general o sectorial;
- b. Situaciones de interés sanitario como pandemias, epidemias, brotes de enfermedades locales, emergencias de salud pública, cuarentenas que impidan continuar con las labores;
- c. Cualquier acto de guerra externa (con o sin declaración de guerra), conmoción interna o civil (declarada o no declarada), invasión, conflicto armado, bloqueo, revolución,



motín, insurrección, conmoción civil, sabotaje, vandalismo, pillaje o actos de terrorismo en el que se vea involucrado la República de Honduras;

- d. Paros o huelgas de trabajadores de carácter general, que afecten a los trabajadores de **EL VENDEDOR**; y que no se hayan originado en actos imputables a **EL VENDEDOR**;
- e. Cualquier terremoto, tormenta, inundación, huracán, tornado, maremoto, tifón, ciclón, tormenta eléctrica, incendio, explosión, erupciones volcánicas, clima inclemente, así como cualquier otro desastre de origen natural, siempre que afecte de manera directa total o parcialmente el área de desarrollo del Proyecto;
- f. Destrucción parcial o total de las construcciones en proceso por un evento externo no imputable a **EL VENDEDOR**, que impida o afecte el cumplimiento del Cronograma previsto
- g. Aquellos descubrimientos de restos arqueológicos que sean de una magnitud tal que retrasen o impidan a **EL VENDEDOR** cumplir en forma transitoria o definitiva con las obligaciones a su cargo.
- h. Estos supuestos son enunciativos y no limitativos ante cualquier otra circunstancia que pudiera incluirse como caso fortuito o fuerza mayor, debidamente acreditada.

15.3 Ante la ocurrencia de cualquier evento de caso fortuito o fuerza mayor descrito precedentemente, la Parte afectada deberá enviar una comunicación a la otra anexando la documentación probatoria correspondiente, tan pronto como sea posible, expresando las razones del incumplimiento, detalles de tal evento de fuerza mayor, la o las obligaciones contractuales afectadas y el tiempo que se estima que demorará el restablecimiento de la situación, a fin de poder continuar el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

15.4 Si la solicitud fuere realizada por **EL VENDEDOR**, la **UCP** deberá pronunciarse respecto a dicha solicitud dentro del plazo de quince (15) días de recibida la comunicación. Si la **UCP** lo considera necesario, podrá disponer de una prórroga adicional de hasta quince (15) días más para emitir su respuesta.

15.5 Durante el tiempo y hasta la medida que un incumplimiento sea causado por un evento de fuerza mayor dicho incumplimiento de **EL VENDEDOR** respecto de las



obligaciones contempladas en este Contrato, será excusado y no será considerado como tal. No obstante, **EL VENDEDOR** deberá continuar con el cumplimiento de las obligaciones no afectadas por el mismo.

15.6 **EL VENDEDOR**, ante una situación de fuerza mayor o caso fortuito, deberá tomar todas las medidas razonables a fin de superar con un mínimo de retraso su imposibilidad de cumplir con sus obligaciones.

15.7 En caso de que no existiere acuerdo respecto a la calificación de caso fortuito o fuerza mayor del supuesto denunciado o respecto de su incidencia sobre lo previsto en el Contrato, el diferendo se someterá a los mecanismos de resolución de controversias previstos en el mismo.

15.8 Si los efectos derivados del caso fortuito o fuerza mayor fueren definitivos e imposibilitaren la ejecución del Contrato se procederá a terminar anticipadamente el Contrato conforme al régimen previsto a tales efectos en este Contrato.

## 16. RÉGIMEN LABORAL

16.1 En sus relaciones con el personal, **EL VENDEDOR** deberá cumplir con todas las obligaciones laborales establecidas en las Leyes Aplicables; en particular, con las disposiciones de leyes vigentes en materia laboral en la República de Honduras y demás reglamentos aplicables.

16.2 **EL VENDEDOR** podrá contratar libremente al personal que considere necesario para cumplir con las obligaciones a su cargo conforme al presente Contrato, el cual deberá contar con una adecuada calificación para el normal desenvolvimiento de su trabajo respectivo, en condiciones de seguridad para el trabajador.

16.3 A su vez, **EL VENDEDOR** determinará libremente el número de personal que requiera contratar para el desarrollo de las actividades a su cargo, así como la modalidad contractual aplicable y sistemas y regímenes de remuneración y prestaciones, cumpliendo con las Leyes Aplicables.

16.4 **EL VENDEDOR** será el exclusivo responsable de la contratación de trabajadores, técnicos, especialistas, consultores, contratistas, o subcontratistas, y demás personal, para el



cumplimiento de sus actividades previstas en este Contrato, quedando consecuentemente la **UCP** liberado de cualquier responsabilidad por conceptos de pagos, sueldos, indemnizaciones, incluyendo accidentes de trabajo, prestaciones laborales o cualquier otra carga presente o futura que las leyes pongan a los patronos con relación a sus trabajadores.

Como consecuencia de lo anterior, **EL VENDEDOR** será responsable por cualquier obligación de carácter laboral derivada de su condición de empleador, así como por cualquier otra obligación proveniente de la aplicación de leyes de seguridad social, seguridad industrial y ocupacional, pensiones u otras disposiciones que le resulten aplicables. La **UCP** no será, por tanto, responsable por los adeudos que se generen para **EL VENDEDOR** por tales conceptos.

## CAPÍTULO 2 – RÉGIMEN DE CONTROL Y SANCIONATORIO

### 17. RÉGIMEN GENERAL DE CONTROL DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES

17.1 El control del cumplimiento de las obligaciones asumidas por **EL VENDEDOR** de acuerdo con lo previsto en este Contrato estará a cargo de la **UCP** y/o quien ésta determine, lo cual se acepta expresamente por **EL VENDEDOR** al suscribir el presente Contrato. En consecuencia, todas las disposiciones de este Contrato que reconocen a la **UCP** la potestad de realizar controles, cualquiera fuere su tipo, sobre las actividades a cargo de **EL VENDEDOR** se entenderán aplicables en los mismos términos y condiciones, con independencia de que su ejercicio se lleve a cabo directamente por la **UCP** o por uno o más terceros actuando por cuenta de ésta.

17.2 A los efectos precedentes, la **UCP** contratará la labor de una empresa Supervisora, con experiencia en monitoreo, fiscalización o control de cumplimiento de obligaciones contractuales.

17.3 Los controles que lleve a cabo la **UCP**, abarcará las áreas de arquitectura, ejecución de obras, administración, contabilidad y finanzas del proyecto, y el cumplimiento de



obligaciones contractuales en general, con los alcances que se establecen más adelante en este Capítulo.

## 18. INSTRUMENTOS DE CONTROL

18.1 A efectos del ejercicio de las atribuciones para el cumplimiento de funciones de control, la **UCP** podrá utilizar diferentes instrumentos, tales como requerimientos de información y documentación, inspecciones de obra, bitácoras del proyecto, revisión de los sistemas y libros administrativos, contables y financieros, y cualquier otro que se estime necesario y pertinente entre otros previstos.

18.2 En los casos en que la **UCP** determine que **EL VENDEDOR** no se encuentra administrando de forma oportuna, cuidadosa, debida, responsable y/o transparente los recursos del proyecto o en aquellos casos en que se evidencia un retraso en el cumplimiento del Cronograma de Desarrollo del Proyecto; y, con el apoyo de la Supervisión, la **UCP** por sí misma o con el apoyo de un tercero, podrá asumir el control de la administración, dirección técnica y operativa, y finanzas del proyecto, pagando a los proveedores, contratistas, subcontratistas y demás personal que brinde o suministre bienes y servicios al proyecto. A efectos de ejercer el derecho de esta cláusula, la **UCP** deberá, previamente, requerir a **EL VENDEDOR** el cumplimiento de las obligaciones que en su caso correspondan dentro de un plazo no mayor a treinta (30) días, contados desde la fecha prevista como habilitante para el ejercicio del derecho. Vencido dicho plazo, y sin que **EL VENDEDOR** hubiere subsanado el incumplimiento, o brindado razones justificantes del mismo a satisfacción la **UCP**, tendrá derecho a asumir el control del Proyecto en el estado en que se encuentre.

18.3 En los casos en que **EL VENDEDOR** demuestre evidente incapacidad, negligencia, impericia, imprudencia y/o incumplimiento en sus obligaciones contractuales, incluso un retraso en el cumplimiento del Cronograma de Desarrollo del Proyecto, en los casos en que tal retraso sea imputable a **EL VENDEDOR**, la **UCP** podrá designar a un tercero para que asuma la dirección técnica y operativa, control, administración y ejecución del proyecto en todo lo que concierna al mismo, cuya remuneración será a cargo del proyecto y dentro del



precio convenido en el presente Contrato. Deduciendo del monto total del contrato, a **EL VENDEDOR** de los costos asociados y/o incurridos por la contratación de un tercero. Lo dispuesto en el numeral precedente y en este numeral se ejecutará sin perjuicio de las sanciones establecidas en el presente contrato para **EL VENDEDOR**. A efectos de ejercer el derecho de esta cláusula, la **UCP** deberá, previamente, requerir a **EL VENDEDOR** el cumplimiento de las obligaciones que en su caso correspondan dentro de un plazo no mayor a treinta (30) días, contados desde la fecha prevista como habilitante para el ejercicio del derecho. Vencido dicho plazo, y sin que **EL VENDEDOR** hubiere subsanado el incumplimiento, o brindado razones justificantes del mismo a satisfacción la **UCP**, tendrá derecho a designar a un tercero.

#### **19. ALCANCE Y ACTIVIDADES COMPRENDIDAS**

La **UCP** contratará la supervisión de las Fase(s) o Lotes que le corresponde cumplir a **EL VENDEDOR** quien tendrá como actividades principales la liquidación de desembolsos y aceptación de los lotes y unidades habitacionales terminados, construidos y habilitados conforme a lo establecido en el proceso competitivo, análisis y revisión de la oferta presentada, criterios de precalificación, cruce de correspondencia, licencias, permisos, manuales de la **UCP**, diseños técnicos, emisión de informes, firma de Acta de Aceptación, entre otros.

La labor de la Supervisión abarcará, entre otras, las siguientes actividades:

- a) Control de situación de lotes afectados al desarrollo del Proyecto;
- b) Control de procedimientos constructivos aplicados y cumplimiento de especificaciones técnicas;
- c) Control de cumplimiento de obligaciones en materia de autorizaciones en los términos previstos en este Contrato;
- d) Control de cumplimiento de obligaciones asumidas en materia de transferencia de propiedad desde **EL VENDEDOR** una vez finalizados los procesos de construcción de Viviendas según los hitos establecidos;



- e) Control de cumplimiento de cualquier otra obligación a cargo de **EL VENDEDOR** conforme a lo previsto en este Contrato.
- f) Realizar inspecciones y revisiones permanentes y completas de todos los trabajos que se estén desarrollando por parte del supervisor.
- g) Mantener y ejercer un estricto control de calidad de materiales, llevar registros estadísticos de ensayos de laboratorio que así se requiera de **EL VENDEDOR**.
- h) Mantener y ejercer un estricto control de los procedimientos constructivos que son parte del objeto de contrato.
- i) Prever anticipadamente a su ejecución cualquier modificación o cambio que pudiese ocurrir en el desarrollo del proyecto.
- j) Velar porque las actividades que está ejecutando el desarrollador estén en base al respeto de las normativas técnicas que a aprobado la **UCP**.
- k) Informar permanentemente a **UCP** sobre los avances y otras situaciones que se presenten en el proyecto.
- l) Organizar y planificar reuniones sobre las situaciones que se presenten en campo.
- m) Analizar y verificar información que presente **EL VENDEDOR** en cuanto a lo que se refiere a liquidaciones, procedimientos, tareas, acciones, etc., e informar mediante reuniones y escritos que se ajusten a la necesidad que presente **UCP**.
- n) Velar por que **EL VENDEDOR** adopte medidas de seguridad industrial y medidas de bioseguridad a la misma vez debe de estar en observación permanente sobre el destino de desechos constructivos, residuos de productos químicos o basuras, controlando que estos no estén siendo ubicados o colocados en lugares no aceptables ambientalmente, estará a cargo de impartir instrucciones al respecto.
- o) Otras que le sean asignadas por el **UCP**.

## 20. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DE EL VENDEDOR

20.1 A los efectos de este Contrato, se considera falta de **EL VENDEDOR**, a cualquier acción u omisión de ésta que constituya un incumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme a lo previsto en este Contrato, a las instrucciones impartidas por la **UCP** en virtud



de este Contrato, o a disposiciones previstas en las Leyes Aplicables y, por tanto, que fuere imputable a **EL VENDEDOR**.

20.2 No se considera incumplimiento contractual de **EL VENDEDOR** en aquellos casos en que la imposibilidad de cumplir o el retraso en el mismo, tiene su justificación en una situación de caso fortuito o fuerza mayor; en el incumplimiento de la **UCP**; o bien, en una orden o instrucción dispuesta por la **UCP** u otras Autoridades Públicas.

## **21. RÉGIMEN SANCIONATORIO**

21.1 En caso de que la **UCP** en ejercicio de las funciones de control reguladas en este Capítulo, determine la existencia de incumplimientos imputables a **EL VENDEDOR**, aplicará el régimen sancionatorio aquí establecido.

21.2 Las multas establecidas en este Capítulo constituyen una sanción o penalización pecuniaria de naturaleza contractual, que serán aplicadas por la **UCP** en forma inmediata en caso de detectar el correspondiente incumplimiento de parte de **EL VENDEDOR**.

21.3 La aplicación de multas tendrá lugar sin perjuicio de las responsabilidades que pudieren corresponder a **EL VENDEDOR** como consecuencia del incumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias previstas en las Leyes Aplicables, y sin perjuicio de la ejecución de las garantías a favor de la **UCP**. Cuando existieren indicios de que las infracciones puedan ser constitutivas de hechos punibles previstos en la legislación penal, se notificará a las Autoridades Públicas correspondientes, sin perjuicio de continuar el procedimiento sancionatorio correspondiente.

21.4 Asimismo, la aplicación de multas será sin perjuicio de las acciones que la **UCP** o terceros tengan contra **EL VENDEDOR** por los daños y perjuicios ocasionados con su incumplimiento.

21.4 En los casos en que el Contrato requiera la previa autorización de la **UCP** para determinados actos y éstos se llevasen a cabo sin haberse obtenido dicha autorización previa y por escrito, además de la multa aplicable, el acto realizado se considerará sin efecto, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que correspondan.



21.5 A su vez, cuando el incumplimiento fuere causal de terminación anticipada del presente Contrato, juntos con las multas aplicables, la **UCP** podrá disponer dicha terminación sin responsabilidad de su parte y de la ejecución de las garantías correspondientes.

21.6 Independientemente de las multas aplicables, **EL VENDEDOR** deberá subsanar el incumplimiento que diere lugar a la aplicación de la multa, en caso de que la **UCP** no hubiere ejercido el derecho a terminar unilateralmente el Contrato por incumplimiento de **EL VENDEDOR**; o adoptar las medidas necesarias para cumplir en el plazo que se establezca, las acciones correspondientes para evitar la situación de un nuevo incumplimiento, en caso de que por las características del incumplimiento la subsanación ya no fuere posible.

21.7 La aplicación de las sanciones contractuales aquí previstas, podrá ser impugnada por **EL VENDEDOR** a través del mecanismo de solución de controversias previsto en este Contrato.

## 22. APLICACIÓN DE MULTAS

22.1 Por cada día de atraso en que incurra **EL VENDEDOR** en el cumplimiento de su obligación de entrega de cada vivienda comprometida, le será aplicable una multa equivalente al cero punto uno por ciento (0.1%) del valor de cada Vivienda que debió entregarse.

Dicha multa se aplicará desde la fecha prevista en el Cronograma para el cumplimiento de la obligación de entrega bajo los términos y condiciones previstos para su aprobación por el Supervisor, hasta la de su efectivo cumplimiento; o bien, hasta la fecha en que la **UCP** comunique a **EL VENDEDOR** su decisión de terminar unilateralmente el Contrato por incumplimiento de éste.

22.2 Las multas que se apliquen por la **UCP** conforme al régimen establecido en este Capítulo, deberán ser pagadas por **EL VENDEDOR** dentro del plazo de diez (10) días siguientes de la notificación de la **UCP** comunicando su aplicación; sin perjuicio del



derecho de **EL VENDEDOR** a efectuar los reclamos correspondientes sobre la base del mecanismo de solución de controversias previsto en este Contrato.

22.3 No obstante lo anterior, cuando hubiere transcurrido un período igual o superior a 30 (treinta) días adicionales de retraso contados a partir del día siguiente a la fecha en que se debió efectuar el pago de la multa, la **UCP** podrá a su elección: 1) Ejecutar la Garantía de Cumplimiento de Contrato para cubrir total o parcialmente los montos adeudados; 2) Realizar las retenciones correspondientes de los abonos que se paguen por el valor de las viviendas.

22.4 En caso de que las multas aplicadas e impagas superen el valor de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, más un treinta por ciento (30%) del valor de la misma, la **UCP** podrá ejercer el derecho a terminar unilateralmente este Contrato, y tendrá expedito el derecho para ejecutar las garantías correspondientes y ejercitar las acciones judiciales por los daños y perjuicios efectivamente causados.

22.5 La mora en el pago de las multas se operará por no cumplirse, por parte de **EL VENDEDOR**, con las obligaciones de pago de estas en las oportunidades previstas para ello, luego de que haya sido notificada y después de transcurrido el período adicional que eventualmente se hubiere otorgado en cada caso para su cumplimiento.

22.6 Para el caso previsto en la cláusula 9 numeral 1) inciso m) que se refiere este contrato acerca de los documentos que deberán de ser entregados a la **UCP** por parte de **EL VENDEDOR** dentro del plazo otorgado y este último no los entregase, será sancionado con una multa de **QUINIENTOS LEMPIRAS (L. 500.00)** por documento no entregado, mismo que se ira acumulando por día no entregado, que deberá de ser pagado de la misma manera que se establece en el numeral 22.7; sin perjuicio que el mismo presente justificación que la **UCP** tendrá la decisión unánime de evaluar.

22.7 El importe de las multas cobradas se depositarán en la cuenta bancaria que la **UCP** comunique a **EL VENDEDOR** a esos efectos.

22.8 Si **EL VENDEDOR** hubiere impugnado la aplicación de la multa conforme a lo previsto en este Contrato, y el laudo arbitral hubiere desestimado la aplicación de la multa, o bien, reducido su cuantía, la **UCP** deberá reintegrarle total o parcialmente las sumas que



hubiere abonado **EL VENDEDOR** por tal concepto. La **UCP** será responsable de cubrir los gastos del proceso y los intereses legales correspondientes, en caso de haber una condena en costas.

### CAPÍTULO 3 – CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA DE VIVIENDAS SOCIALES

#### **23. INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN**

23.1 Una vez firmado el contrato, inmediatamente **EL VENDEDOR** deberá iniciar la construcción de las Viviendas, conforme a lo previsto en su Proyecto Técnico Ejecutivo (Anexo No. 3) y su Cronograma de Desarrollo del Proyecto (Anexo No. 2). Estos documentos únicamente podrán modificarse por medio de una adenda firmada y aceptada por ambas partes.

23.2 Dentro de los sesenta (60) días siguientes a la Fecha de Inicio, **EL VENDEDOR** deberá acreditar el cumplimiento de las condiciones precedentes previstas en esta Cláusula para iniciar la actividad de construcción, a saber:

- a. Constitución de los seguros previstos en este Contrato. En caso de no contratarlos, responderá por cualquier siniestro las garantías constituidas a favor de la **UCP**;
- b. Constitución de la garantía de cumplimiento de contrato bajo el régimen que corresponda conforme a lo previsto en este Contrato;
- c. Memoria de Cálculo del Estudio hidrológico e hidráulico según lo recomendado en el informe de emplazamiento de COPECO.

Cumplimiento de las subsanaciones técnicas siguientes:

Juego de planos de la Urbanización conforme a las conclusiones del del Estudio hidrológico e hidráulico según lo recomendado en el informe de emplazamiento de COPECO.

Juegos de planos de la vivienda actualizado firmados, sellados y timbrados por el profesional competente.

Especificaciones técnicas actualizadas, en caso de tener cambios en los diseños de Servicios Públicos.



Presupuesto de Servicios Públicos actualizado en el caso de haber cambios en los diseños de los servicios públicos finales, acoplándose al monto total preliminar entregado.

Memorias de Cálculo, Especificaciones Técnicas, Planos constructivos deberán entregarse Sellados, Firmados y Timbrados por el profesional competente y con visto bueno del SANAA, ENEE o Institución competente de los siguientes Sistemas Públicos:

- a. Sistema de Agua Potable
- b. Sistema de Aguas Lluvia
- c. Sistema de Aguas Negras
- d. Pavimentación
- e. Electrificación

El plazo para entregar dicha documentación será de sesenta (60) días.

## **24. RÉGIMEN GENERAL APLICABLE A LA CONSTRUCCIÓN**

24.1 **EL VENDEDOR** estará obligado a desarrollar las actividades de construcción de las Viviendas Sociales comprometidas, así como las que resulten necesarias para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Asimismo, deberá realizar las que resulten necesarias como consecuencia de requerimientos de Autoridades Públicas competentes.

24.2 El plazo de construcción será el previsto en el Cronograma; pudiendo ser prorrogado, tanto el plazo general de construcción de todas las Viviendas como el específicamente previsto para el cumplimiento de ciertos hitos dentro del mismo; conforme a lo previsto en este Contrato.

24.3 **EL VENDEDOR** asumirá los riesgos de construcción por las causas que le fueren total o parcialmente imputables al mismo.

## **25. FINALIZACIÓN PARCIAL O TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES Y AVISO DE TERMINACIÓN**





25.1 Conforme se vayan culminando la construcción de las Viviendas para cada uno de los hitos previstos en el Cronograma, **EL VENDEDOR** notificará a la **UCP** y a la Firma Supervisora, la correspondiente recepción y aprobación; adjuntando a tales efectos la información necesaria para los controles respectivos.

Las Viviendas deberán cumplir con todos los requisitos, estándares y parámetros técnicos de diseño y construcción previstos a esos efectos en este Contrato, así como en las Leyes Aplicables.

Las divergencias que en las instancias de recepción surjan entre las Partes, serán resueltas por éstas a través de los mecanismos de solución de controversias previstos en este Contrato.

25.2 Así pues, finalizada la construcción de viviendas previstas para cada hito, **EL VENDEDOR** emitirá el Aviso de Terminación -Parcial o Total- y así lo comunicará al Supervisor; solicitando que se compruebe su correcta ejecución.

25.3 La correspondiente inspección se practicará de forma coordinada con **EL VENDEDOR**, por los técnicos designados por la Firma Supervisora para ese caso, dentro del plazo no mayor a cinco (5) días hábiles después de la notificación por parte de **EL VENDEDOR**.

25.4 Las inspecciones y actuaciones de control no deberán superar un plazo a mayor a cinco (5) días hábiles. Tras las inspecciones y actuaciones de control correspondientes, la Firma Supervisora determinará si la construcción de las Viviendas, de las que se ha dado el Aviso respectivo, ha tenido lugar conforme a lo previsto precedentemente, y sobre esas bases, determinará la aceptación o rechazo de las mismas en un plazo máximo de diez (10) días calendario, extendiendo dentro de ese plazo el informe de validación correspondiente.

De no pronunciarse la Firma Supervisora dentro del plazo establecido, se entenderá que las Viviendas respectivas han sido aceptadas.

25.5 Si no se presentan fallas, o si solamente se encontraren defectos menores susceptibles de ser subsanados, a juicio de la Firma Supervisora, las Viviendas serán aprobadas; en el primer caso, en forma definitiva, y en el segundo caso, en forma provisional. De verificarse la última situación, la **UCP**, cinco (5) días hábiles después de





haber recibido el informe de validación por parte de la Firma Supervisora deberá elaborar y entregar a **EL VENDEDOR** la correspondiente Acta de Aprobación Provisional, en la cual se deberá dejar constancia de los defectos o fallas por corregir o subsanar por parte de **EL VENDEDOR**, así como la forma en que ello se requerirá a ésta por la **UCP**.

A los efectos allí previstos, se considerará que se trata de defectos menores aquellos cuyo valor total no supere el cinco por ciento (5%) del Valor de las Viviendas de las cuales se ha emitido el Aviso de Terminación correspondiente.

Habiendo finalizado el plazo que se hubiera establecido para la subsanación de dichos errores, fallas o defectos, se efectuará una nueva inspección de las obras aprobadas provisionalmente para realizar la aprobación definitiva de las mismas, y si para esa oportunidad **EL VENDEDOR** no hubiere cumplido satisfactoriamente con dichas obligaciones, se fijará un nuevo plazo; sin perjuicio de lo cual, desde ese momento, se aplicarán las multas previstas en este Contrato. Si **EL VENDEDOR** hubiere cumplido satisfactoriamente con todas las obligaciones, se le cancelará el valor total de las viviendas recibidas y aprobadas, una vez perfeccionada e inscrita la correspondiente tradición de dominio a favor de la **UCP**.

25.6 La UCP, cinco (5) días hábiles después de haber recibido el informe de validación favorable por parte de la Firma Supervisora o de haberse cumplido el plazo establecido en la cláusula 25.4 deberá elaborar y entregar a **EL VENDEDOR** la correspondiente Acta de Aprobación de Viviendas Construidas.

25.7 En caso de incumplimiento los requerimientos establecidos para su aprobación, imputable a **EL VENDEDOR**, y los mismos no quedaren encuadrados en los previstos en el Numeral 25.5 anterior, la **UCP** podrá disponer la aplicación de las multas previstas en este Contrato, conforme a lo allí estipulado.



## **26. APROBACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS**

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 mediante un informe de validación por parte de la Firma Supervisora a efecto de verificar el porcentaje de los avances de acuerdo al anexo No. 2 : Cronograma de Entrega de Viviendas para la comprobación de los avances para los cuales la **UCP** otorgará el pago de acuerdo a las Viviendas recibidas en cumplimiento con el Cronograma de Entrega de Viviendas

26.2 Del mismo modo, una vez concluida la construcción de la totalidad de las Viviendas, se dará aviso al Supervisor para que, una vez verificado el cumplimiento de las obligaciones asumidas al respecto, emita la correspondiente Acta de Aprobación Final la cual será suscrita por el Supervisor y los representantes de las Partes dentro de un plazo máximo de dos (2) días después de concluida a satisfacción la verificación indicada en este numeral. La verificación se deberá llevar a cabo no más de 10 días hábiles después que **EL VENDEDOR** haya notificado al Firma Supervisora de la conclusión del proyecto.

26.3 Con la aprobación final de la construcción de Viviendas, quedarán concluidas las obligaciones de **EL VENDEDOR** a ese respecto.

26.4 La Aprobación de las Viviendas Construidas o la Aprobación Final, no limitarán la responsabilidad de **EL VENDEDOR** por el diseño y construcción de las Viviendas a su cargo; **EL VENDEDOR** reconoce y acepta el derecho de la **UCP** que si la obra, peca o amenaza ruina, en todo o parte, en el año siguiente a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que **EL VENDEDOR** o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable **EL VENDEDOR**.

En definitiva, habiéndose producido tales aprobaciones, aún después de finalizada la vigencia de la Garantía de Cumplimiento de Contrato y hasta un año después de emitida el Acta de Recepción Final, en caso de detectarse posteriormente, vicios ocultos o defectos en las mismas, la **UCP** así lo hará saber a **EL VENDEDOR** para que proceda a su subsanación, corrección o reparación.

## 27. TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE LAS VIVIENDAS





27.1 Otorgada el Acta de Aprobación (total o parcial) de la Construcción de las Viviendas, se procederá documentar la transferencia de propiedad de estas a favor de la UCP, quien posteriormente transferirá las viviendas a los Beneficiarios, conforme al régimen dispuesto a esos efectos.

27.2 La UCP con carácter previo a la suscripción de la documentación de la transferencia de propiedad, deberá comprobar lo siguiente:

- a. Que los Lotes y las correspondientes Viviendas construidas sobre los mismos, se encuentran libres de gravámenes, afectaciones, interdicciones o impedimentos de cualquier tipo, que impidan la libre y plena transferencia de su propiedad y su inscripción registral a nombre del futuro propietario; y
- b. Que las Viviendas a ser transferidas cuentan con todos los sistemas, permisos y Autorizaciones Públicas para su habitabilidad inmediata; en particular, con la licencia ambiental y con el correspondiente permiso de construcción municipal.

27.3 Los costos, gastos, y tributos que fueren aplicables a dicha transferencia de propiedad y su correspondiente registración, serán a cargo del **VENDEDOR**.

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 conforme al Decreto Legislativo N° 173-2019 contentivo de la Ley Marco de Vivienda y Asentamientos Humanos.

#### **CAPÍTULO 4 – RÉGIMEN ECONÓMICO DEL CONTRATO**

**28. MONTO O VALOR DEL CONTRATO Y PRECIO UNITARIO DE LAS VIVIENDAS**





28.1 El monto del Contrato es el equivalente al precio unitario multiplicado por el total de Vivienda comprendida en el objeto de este Contrato.

28.2 El precio unitario pactado por ambas Partes, por cada una de las unidades habitacionales es de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL LEMPIRAS EXACTOS (L.447,000.00)**.

28.3 En caso de que alguna variante de índole económico impacte directamente en el costo de las viviendas se podrán realizar replanteamientos de índole técnico o económico que permitan modificar la ejecución del Proyecto, considerando que se cumpla dentro de la disponibilidad presupuestaria asignada para el mismo y que este replanteamiento garanticen la construcción de Viviendas conforme al mercado.

## 29. VALORES EXCLUIDOS

29.1 Se excluye de los valores mencionados en la Cláusula anterior, el costo de los estudios siguientes:

- a. Evaluación Preliminar;
- b. Certificación del Sitio; y,
- c. Certificación del Proyecto.

29.2 La **UCP**, dentro de un plazo de diez (10) días calendarios después de la firma del presente Contrato reembolsará a **EL VENDEDOR** el costo de dichos estudios hasta por la cantidad de **Cuatrocientos Tres mil setecientos siete Lempiras 50/100 (L. 403,707.50)**. Dichos estudios deberán ser entregados a la **UCP** para ser incorporados como parte del expediente del proyecto.

## 30. FORMA DE PAGO

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





30.2 Una vez emitida el Acta Aprobación de Viviendas, **EL VENDEDOR** deberá presentar a la Firma Supervisora un informe 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 del informe correspondiente presentado por El VENDEDOR.

30. 3 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 de calidad por el equivalente al cinco por ciento (5%) del valor o con la entrega de la Garantía Bancaria por concepto de Garantía de Calidad de las viviendas con una vigencia de hasta un año después de recibida cada vivienda.

30.4 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.

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

30.6 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.



## CAPÍTULO 5 – GARANTÍAS



### 31. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

31.1 Posterior la firma de este Contrato, **EL VENDEDOR** deberá cumplir con la obligación de constitución de una Garantía de Cumplimiento de Contrato a fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo. Entre otras obligaciones contractuales, esta Garantía asegurará la debida ejecución de la obra, el cumplimiento de las obligaciones asumidas en la Propuesta de Proyecto y Especificaciones Técnicas establecidas en la Normativa Técnica de la **UCP**, así como el incumplimiento de **EL VENDEDOR** de efectuar reparaciones o cambios de aquellas partes de las Viviendas Sociales que presenten defectos de construcción, calidad deficiente, entre otras. El cumplimiento de dicha obligación de constitución de Garantía tendrá lugar conforme al régimen establecido en este Capítulo.

31.2 Dicha Garantía se constituirá por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del Valor del Contrato y será entregada a más tardar 30 días Calendario posterior a la firma del presente contrato

31.3 Esta garantía deberá permanecer vigente durante todo el plazo de vigencia del Contrato, incluyendo las eventuales prórrogas.

31.4 En cualquier caso, la Garantía de Cumplimiento de Contrato constituida a favor de la **UCP** deberá ser firme, irrevocable, incondicional, de cobro inmediato, ejecutable total o parcialmente a mero requerimiento de la **UCP** (“a primera solicitud”), y sin estar sujeta a trámites administrativos; además de incompensable con eventuales créditos que alegue en su favor **EL VENDEDOR**, cualquiera fuera su causa.

### 32. GARANTIA DE CALIDAD

La **GARANTÍA DE CALIDAD** tiene por objeto que el **VENDEDOR** responda ante la **UCP** por los defectos y vicios ocultos de las viviendas, o cualquier otra responsabilidad o incumplimiento de algún otro tipo de obligación referente a la construcción y la





habitabilidad de las mismas.

Esta garantía será el equivalente al valor del cinco por ciento (5%) del valor de cada vivienda entregada y tendrá una vigencia de un año después de recibida cada vivienda.

Esta garantía podrá ser constituida ya sea por la retención del 5% de cada Pago realizado a **la UCP** o por cualquiera de las modalidades descritas en la cláusula siguiente.

El monto de la garantía de Calidad será pagadero al beneficiario como indemnización por las pérdidas que le ocasionare el incumplimiento de las obligaciones del **VENDEDOR** con respecto al contrato, procediéndose al cierre legal y financiero del contrato.

La devolución de la Garantía tendrá lugar una vez se hubiere acreditado por la **UCP** el pleno cumplimiento de las obligaciones garantizadas o cubiertas con las mismas

### **33. MODALIDADES ADMITIDAS PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA**

33.1 La Garantía de referencia podrá constituirse a través de las modalidades descritas a continuación, utilizando exclusivamente una de las mismas, o bien, combinando más de una de ellas:

- a. **Garantía Bancaria** a nombre y a la orden de la **UCP**, en lempiras y realizado en un Banco autorizado a operar en la República de Honduras por la CNBS o mediante cheque certificado, que se consignará en una cuenta especial. Los intereses que devengue dicho depósito pertenecerán a **EL VENDEDOR**.
- b. **Única o Primera hipoteca** sobre uno o más de los Lotes afectados al desarrollo del Proyecto, u otro inmueble con cobertura suficiente, de conformidad con un avalúo realizado por perito valuador inscrito en la CNBS. La **UCP** se reserva la decisión unilateral para aceptar o no este tipo de garantía.

33.2 En caso de Garantías constituidas a través de Instituciones Financieras o Compañías Aseguradoras, **EL VENDEDOR** adicionalmente a la entrega de estas, debe presentar a la **UCP** los recibos originales o certificados del pago total o parcial de la contratación de las garantías o sus renovaciones, en su caso.





### 34. DEVOLUCIÓN DE LAS GARANTÍAS

34.1 La devolución de la Garantía tendrá lugar una vez se hubiere acreditado por la **UCP** el pleno cumplimiento de las obligaciones garantizadas o cubiertas con las mismas.

34.2 A los efectos precedentes, una vez cumplido el hito correspondiente cubierto con la Garantía que fuere del caso, **EL VENDEDOR** efectuará la solicitud debiendo la **UCP** proceder a su liberación dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de efectuada dicha solicitud.

34.3 La solicitud podrá ser denegada en caso de comprobarse la existencia de fallas o errores que deban ser cubiertos por **EL VENDEDOR**; en cuyo caso, la Garantía se liberará una vez se hayan atendido dichas situaciones, a entera satisfacción de la **UCP**.

### 35. EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS

35.1 La **UCP** podrá hacer efectiva, total o parcialmente, la Garantía de Cumplimiento de Contrato ante cualquier incumplimiento, una vez declarado firme, de las obligaciones a cargo de **EL VENDEDOR** de acuerdo con lo dispuesto en este Contrato. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter limitativo, comprenderá el incumplimiento de pago de las siguientes obligaciones:

- a. Indemnizaciones debidas a la **UCP** por daños y perjuicios derivados de algún incumplimiento contractual.
- b. Sanciones pecuniarias (multas) impagas aplicadas a **EL VENDEDOR** por incumplimiento contractual de su parte.
- c. La indemnización que conlleve eventualmente la terminación del Contrato por incumplimiento de **EL VENDEDOR**, hasta el valor del perjuicio determinado por la **UCP**, sin que ello signifique restricción: (i) Para que la **UCP** se resarza integralmente de los perjuicios causados por la terminación culpable del contrato mediante otros medios adicionales: ii) Para que la **UCP** sea reembolsado del crédito que a su favor pudiere emerger de la liquidación final.
- d. Las compensaciones pecuniarias adeudadas a la **UCP** por cualquier causa, siempre y cuando encuentren amparo en las normas del Contrato.





35.2 La Garantía de Cumplimiento de Contrato será ejecutada, ya sea total o parcialmente, según el siguiente procedimiento:

- a. La **UCP** determinará con decisión fundamentada la obligación pendiente o incumplida, identificando las causas y montos comprometidos, respectivamente, y documentando las gestiones previas efectuadas, a los fines de lograr que **EL VENDEDOR** cancele su obligación.
- b. La **UCP** notificará dicha decisión a **EL VENDEDOR** en carácter de requerimiento de pago por un término de quince (15) días calendarios, salvo que determine un plazo más amplio debido a las particulares circunstancias del caso, ello bajo apercibimiento de ejecución de la garantía. El plazo consignado podrá ser prorrogado por única vez, por decisión fundada de la **UCP**, únicamente a petición de **EL VENDEDOR** y/o entidad financiera o compañía aseguradora garante, donde se comprometen a regularizar su obligación de pago.
- c. En caso de que **EL VENDEDOR** no pague la suma adeudada, la **UCP** notificará a la entidad garante la ejecución de la garantía, proporcionándole los antecedentes formales del caso. En el caso, la entidad financiera o compañía aseguradora garante deberá liberar inmediatamente los fondos reclamados, sin que resulte necesario efectuar ninguna tramitación administrativa adicional.

35.3 En caso de entender injustificada la ejecución de la Garantía, **EL VENDEDOR** podrá accionar contra la **UCP** a través del mecanismo de solución de controversias previsto en este Contrato; así como reclamar los correspondientes daños y perjuicios a ésta en caso de determinarse que dicha ejecución de garantía haya tenido lugar en forma contraria a lo estipulado en el Contrato.

35.4 En el supuesto de que deba procederse a la ejecución total o parcial de la garantía, **EL VENDEDOR** deberá completarla u otorgar de inmediato la misma garantía u otra que resulte suficiente y de características similares, según los términos previstos en este Contrato.

En caso de no hacerlo así de inmediato, la **UCP** requerirá a **EL VENDEDOR** para que cumpla con lo dispuesto en el presente Capítulo. Desde el momento del requerimiento





comenzará a correr un plazo de cinco (5) días para la reconstitución de la garantía, hasta que la misma alcance los valores que correspondan en ese momento.

En caso de que se incumpla lo previsto precedentemente, la **UCP** podrá disponer la terminación del Contrato por causa imputable al **VENDEDOR**, de acuerdo con lo previsto en este Contrato.

35.5 Las reglas dispuestas en el presente capítulo se incorporan en lo conducente a los contratos de hipoteca, de tal forma que su ejecución ante Juez o ante Notario, sea expedita y segura a favor de la **UCP**.

## CAPÍTULO 6 – TERMINACIÓN DEL CONTRATO

### 36. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

El presente Contrato sólo se declarará finalizado por la ocurrencia de alguna de las siguientes causales:

#### 36.1 CAUSALES DE TERMINACIÓN DE CONTRATO SIN RESPONSABILIDAD PARA LAS PARTES:

- a. **El cumplimiento del plazo señalado para su vigencia o el de su prórroga.**
  - i. El presente Contrato cesará en sus efectos al vencimiento de su plazo; sin perjuicio de la obligación resultante relacionada con la obligación asumida en materia de calidad con la vigencia prevista para la Garantía de Cumplimiento de Contrato por el período adicional a la finalización de este.
  - ii. Al vencimiento del plazo previsto en este Contrato, o su prórroga, **EL VENDEDOR** deberá haber cumplido con la totalidad de obligaciones previstas a su cargo con arreglo al Contrato, siempre que tal incumplimiento de plazo fuese imputable a EL VENDEDOR y no imputable a la **UCP**, y el vencimiento



de este plazo sea imputable por la inexistencia de materiales básicos en el mercado, o por razones de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobadas.

**b. El mutuo acuerdo entre la UCP y EL VENDEDOR.**

- i. Las Partes podrán acordar la extinción de las obligaciones contractuales en cualquier momento, siempre y cuando no concurra otra causa de terminación imputable a **EL VENDEDOR**.
- ii. El Contrato se extinguirá en cualquier momento, por acuerdo escrito entre **EL VENDEDOR** y la **UCP**.

**c. La terminación anticipada unilateral dispuesta por la UCP por razones fundadas de interés público.**

- i. La terminación de este Contrato por dicha causal se dispondrá cuando existan razones fundadas de interés público que hagan necesario o conveniente adoptar dicha medida, la **UCP** deberá notificar a **EL VENDEDOR** con por lo menos treinta (30) días de anticipación su decisión de terminar anticipadamente el Contrato.
- ii. **EL VENDEDOR** acepta expresamente que la **UCP** puede determinar esta terminación unilateral bajo el régimen general expuesto en esta Cláusula. La terminación del Contrato por esta causal no está sujeta a resolución de controversias, según lo previsto en este Contrato. No obstante, ello, **EL VENDEDOR** podrá recurrir a las instancias legales correspondientes, si no estuviese de acuerdo con el monto de la liquidación que la **UCP** hubiere determinado para ella.

**d. Terminación Por Caso Fortuito o Fuerza Mayor.**

- i. La terminación del Contrato por esta causa, podrá tener lugar cuando los efectos derivados del caso fortuito o fuerza mayor fueren definitivos e imposibilitaren la ejecución del Contrato (esto es, cuando los efectos derivados del evento afectaren a la totalidad del Contrato o a una parte sustancial del



mismo, haciendo imposible o altamente dañoso, por antieconómico, el mantenimiento de la actividad por parte de **EL VENDEDOR**), o bien, si sus efectos se dilataren por un plazo mayor de un (1) mes.

- ii. Alternativamente, las Partes podrán acordar continuar el cumplimiento del Contrato modificando sus términos, conforme a lo previsto en este Contrato.
- iii. La terminación por caso fortuito o fuerza mayor tendrá lugar sin imputación especial de responsabilidad para alguna de las Partes.

En todos los casos mencionados anteriormente la **UCP** deberá pagar, sin dilación, a **EL VENDEDOR** los montos por las obras llevadas a cabo y los hitos cumplidos total o parcialmente bajo este Contrato, y validados por la Firma Supervisora.

### **36.2 CAUSALES DE TERMINACIÓN DE CONTRATO SIN REPONSABILIDAD PARA LA UCP**

La **UCP** podrá terminar unilateralmente el Contrato por **INCUMPLIMIENTO MUY GRAVE DE EL VENDEDOR**, ante la ocurrencia de los siguientes hechos y/o actos imputables o atribuibles a **EL VENDEDOR**, a su personal, proveedores o a sus subcontratistas:

- a. El incumplimiento de disponibilidad de financiamiento en los términos previstos en este Contrato; excepto que la **UCP** hubiere dispuesto una prórroga, a su exclusivo criterio.
- b. El retraso superior a treinta (30) días en el inicio de actividades desde la suscripción del presente contrato, por causa imputable a **EL VENDEDOR**; excepto que la **UCP** hubiere dispuesto una prórroga, a su exclusivo criterio.
- c. La suspensión definitiva de las obras o la suspensión temporal de las mismas por un plazo superior a un (1) mes.
- d. El retraso superior a los treinta (30) días en el cumplimiento de la obligación de terminación o alcanzar hitos de construcción en los términos y condiciones para la Aprobación de las Viviendas; por causa imputable a **EL VENDEDOR**, excepto que la **UCP** hubiere dispuesto una prórroga, a su exclusivo criterio.





- e. El retraso superior a los treinta (30) días en el cumplimiento de la obligación de transferencia de la propiedad de las Viviendas, respecto de las fechas previstas para esos efectos; por causa imputable a **EL VENDEDOR**, excepto que la **UCP** hubiere dispuesto una prórroga, a su exclusivo criterio.
- f. La falta de constitución de las garantías, en los términos pactados en el presente contrato.
- g. No presentación de las licencias y permisos emitidas por la entidad correspondiente para desarrollar el objeto del presente Contrato en el plazo y condiciones establecidos.
- h. La cesión del Contrato sin autorización previa, expresa y por escrito de la **UCP**, en los términos establecidos en el presente Contrato.
- i. El incumplimiento de **EL VENDEDOR** de las obligaciones referidas a la constitución, renovación o reposición de la Garantía de Cumplimiento de Contrato.
- j. El incumplimiento de **EL VENDEDOR** de las obligaciones a su cargo en relación con la contratación, mantenimiento y renovación de las pólizas de seguro que le han sido exigidas de conformidad con lo previsto en este Contrato, salvo que se responda de los siniestros con la misma Garantía de Cumplimiento.
- k. La disolución de la sociedad mercantil de **EL VENDEDOR**.
- l. La expedición de una orden judicial, o la expedición de alguna medida cautelar que impida a **EL VENDEDOR**, por causas que le son imputables, realizar una parte sustancial de las actividades a su cargo conforme a lo previsto en el presente Contrato, o bien, que le imponga un embargo, o gravamen que afecte en todo o en parte sustancial sus actividades de construcción por un período igual o superior a sesenta (60) días.
- m. La declaración de quiebra, suspensión de pagos, disolución de la sociedad mercantil, extinción de la personalidad jurídica, o situación similar que impida a **EL VENDEDOR** el cumplimiento de sus actividades, determinada a través de sentencia firme.





- n. La comisión de hechos punibles tipificados en la legislación penal atribuibles a los directores o integrantes del órgano de dirección de **EL VENDEDOR**, o representantes de ésta, en el marco del presente Contrato; que implicare para éstos, penas de privación de libertad no excarcelables.
- o. La acumulación de multas o sanciones pecuniarias previstas en este Contrato no pagadas por **EL VENDEDOR**, por un valor superior al **CINCO POR CIENTO (5%)** del valor total del contrato.
- p. Suministro de información falsa relativa a supuestos habilitantes para la firma del Contrato.

36.2.1 La terminación del Contrato por dichas causales, será sin perjuicio de las penalidades contractuales o legales, sanciones, reparaciones y/o compensaciones que en su caso correspondan, conforme a lo previsto en este Contrato y las Leyes Aplicables.

36.2.2 La **UCP** a efecto de promover la resolución del Contrato por incumplimiento muy grave **EL VENDEDOR** deberá, previamente y cuando así lo determine, requerir a **EL VENDEDOR** para que en un plazo no mayor a treinta (30) días calendarios cumpla con la obligación en los términos previstos en este Contrato. Vencido dicho plazo y sin que **EL VENDEDOR** hubiere subsanado el incumplimiento, o brindado razones justificantes del mismo, a juicio de la **UCP**, ésta le comunicará la terminación del Contrato por dicha causal.

36.2.3 La resolución del Contrato por incumplimiento de **EL VENDEDOR** ocasionará si correspondiere, las siguientes acciones adicionales:

- a. La obligación de **EL VENDEDOR** de reparar la totalidad de los daños y perjuicios causados; y,
- b. El pago efectuado por **EL VENDEDOR** de las sumas adeudadas por concepto de multas u otras compensaciones previstas contractualmente o por disposición de las Leyes Aplicables a la **UCP**.
- c. La ejecución de las garantías correspondientes.

36.2.4 A efectos del cobro de los valores monetarios que por cualquier concepto adeude **EL VENDEDOR** a la **UCP**, esta última queda habilitada a ejecutar la Garantía de Cumplimiento de Contrato, cuyo valor no constituirá, bajo ningún concepto, un límite a la





responsabilidad **EL VENDEDOR**; así como a retener los pagos que, conforme a lo previsto en este Contrato, debe realizarse a **EL VENDEDOR**.

### **36.3 CAUSALES DE TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO SIN REPOSABILIDAD PARA EL VENDEDOR**

36.3.1 **EL VENDEDOR** tendrá derecho a solicitar la rescisión unilateral del Contrato en los siguientes casos de incumplimiento muy grave de la **UCP**:

- a. El retraso superior a los treinta (30) días en el cumplimiento de la obligación de recepción y Aprobación de las Viviendas, una vez alcanzado el cumplimiento de los hitos correspondientes por parte **EL VENDEDOR**;
- b. El retraso superior a los treinta (30) días en el cumplimiento de la obligación de proceder a la autorización para transferencia de la propiedad de las Viviendas desde las fechas previstas a esos efectos, una vez cumplidos todos los términos y condiciones habilitantes a esos efectos por parte **EL VENDEDOR**; y
- c. El retraso superior a los treinta (30) días en el cumplimiento de la obligación de pago del Precio o Contraprestación correspondiente, desde la fecha prevista como plazo máximo a esos efectos.

36.3.2 A efectos de promover la resolución del Contrato por incumplimiento de la **UCP**, **EL VENDEDOR** deberá, previamente, requerir a la **UCP** el cumplimiento de las obligaciones que en su caso correspondan dentro de un plazo no mayor a treinta (30) días, contados desde la fecha prevista como habilitante para el ejercicio del derecho a terminación unilateral, conforme a lo indicado en el artículo precedente para cada situación allí prevista.

36.3.3 Vencido dicho plazo, y sin que la **UCP** hubiere subsanado el incumplimiento, o brindado razones justificantes del mismo a satisfacción **EL VENDEDOR**, tendrá derecho a solicitar la terminación unilateral del Contrato por la vía legal correspondiente.

36.3.4 En el ámbito del presente Contrato, se establece el régimen aplicable a cada uno de los supuestos de terminación antes indicados, así como el referido a la determinación de la compensación que en su caso corresponda a cada una de las Partes.





En estos casos, **EL VENDEDOR** tendrá derecho a que se le haga efectivo el pago, , de todas las obras e hitos cumplidos total o parcialmente, en un término no mayor de 30 días hábiles..

## CAPÍTULO 7– DISPOSICIONES FINALES

### **37. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. JURISDICCIÓN**

Cualquier controversia o conflicto entre las partes relacionado directa o indirectamente con este contrato, inclusive de su naturaleza, interpretación, cumplimiento, ejecución o terminación de este, se resolverá mediante el procedimiento de arbitraje de derecho, de conformidad con el reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa. En caso de que alguna de las partes interponga Recurso de Nulidad contra el Laudo Arbitral proferido por el Tribunal Arbitral respectivo, este recurso se tramitará y decidirá ante un Nuevo Tribunal Arbitral que se nombrará e instalará de conformidad a lo dispuesto en el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Tegucigalpa y la Ley de Conciliación y Arbitraje. El Tribunal de alzada se constituirá únicamente para conocer del Recurso de Nulidad interpuesto.

### **38. NOTIFICACIONES**

38.1 Cualquier comunicación o aviso extendido o notificación, dado o enviado por las partes, deberá hacerse por escrito y se considerará como dado, hecho o enviado a la parte a la cual se ha dirigido cuando haya sido entregado personalmente o por correo, o correo electrónico en las direcciones siguientes:

- Por la **UCP**: Sra. María Tráncito Inestroza Ramirez,, por la Unidad Coordinadora de Proyectos, ubicada en Tegucigalpa, M.D.C., la Colonia Lomas del Mayab, calle Santa Rosa, Casa Numero 1346.

Correo electrónico: [maria.inestroza@ucp.hn](mailto:maria.inestroza@ucp.hn)





- Por **EL VENDEDOR**: Sr. Félix Norberto Soto Quesada  
Correo electrónico: [sedeco@sedecohn.com](mailto:sedeco@sedecohn.com)

38.2 Las partes deberán notificar por escrito la modificación en las direcciones previamente declaradas, dentro de un plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados a partir de la modificación, a efecto que dicha comunicación pase a formar parte integrante del presente contrato y permita la fluida comunicación entre las partes, caso contrario cualquier notificación o comunicación realizada a la última dirección de correo electrónico establecida por las partes se tendrá como válida en el eventual proceso que se desarrolle.

#### 39. NO RENUNCIA

El no ejercicio de los derechos conferidos en este contrato por una de las partes ante el incumplimiento de la otra parte no implica la renuncia a los mismos y la parte afectada podrá recurrir a las acciones correspondientes en cualquier momento antes de la prescripción de ley.

#### 40. CONFIDENCIALIDAD

Cualquier información confidencial de una Parte que sea transmitida a o de cualquier manera recibida por la otra Parte, sea antes o durante la vigencia de este Contrato, o que sea resultado del mismo, deberá mantenerse confidencial, y no se podrá publicar o revelar a cualquier persona o entidad, ni podrá utilizar la información confidencial en su beneficio o en beneficio de cualquier otra persona o entidad, excepto: a) Con el consentimiento escrito previo de la otra Parte, cuyo consentimiento puede ser diferido a su discreción únicamente, con o sin razón; b) Con la institución bancaria que **EL VENDEDOR** seleccione para el desarrollo del proyecto objeto del presente contrato; y, c) Bajo la obligatoriedad de una orden o decreto judicial o autoridad competente.



**41. ELEVACIÓN A INSTRUMENTO PÚBLICO**

El presente Contrato podrá elevarse a Escritura Pública por cualquiera de ambas Partes suscriptoras del presente Contrato y los costos y honorarios que se incurran serán por cuenta de quien lo requiera.

**42. LIBERACIÓN GENERAL DE RESPONSABILIDAD**

**EL VENDEDOR** liberará a la **UCP** contra todo reclamo, demanda, pérdida, daño, perjuicio y/o responsabilidad, civil, penal y/o administrativa, no imputable a la **UCP** y que sea acaecido por una causa imputable a **EL VENDEDOR** y reembolsará todos los gastos razonables incurridos por estos, incluyendo honorarios y gastos de abogados, en relación con la ejecución de este contrato en cuanto a la ejecución y construcción.

**43. ACUERDOS PREVIOS.**

Es entendido y convenido tanto por **EL VENDEDOR** como por la **UCP** que quedará sin ningún valor ni efecto cualquier acuerdo, verbal o escrito, así como las obligaciones contraídas en los mismos que hayan sido suscrito/s con anterioridad al presente Contrato.

**44. 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.



**45. ACEPTACIÓN**

Tanto la **UCP** como **EL VENDEDOR** manifiestan estar de acuerdo con todas y cada una de las cláusulas contenidas en el presente contrato y aceptamos en su totalidad el mismo, firmando para constancia y efectos legales el presente, en dos originales, en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los veinticuatro (24) días del mes de enero de 2022.



**María Tránsito Inestroza**  
**Especialista de Proyectos**  
**UNIDAD COORDINADORA**  
**DE PROYECTOS**  
**UCP**

A handwritten signature in black ink.

**Félix Norberto Soto Quesada**  
**Representante Legal**  
**SEDECO**



**EL VENDEDOR**