

From: Jefe Dep. Legal Banco X

Sent: Wednesday, 17 May 2017 16:25

To: deudar

Subject: unilateral termination of a promissory contract for sale of real estate

Mr. Gabriel N.

Representative of the Mercantile Society Called "Proyecto Habitacional

S. A. de C. V."

This is to inform you of the decision of Banco X, S.A. to terminate unilaterally and call off the Real Estate Promise of Sale Agreement Contract signed on June 18, 2013, contained in the public instrument number 179 authorized by Notary Alex

Attached you will find the corresponding notification letters.

Best regards.

Señor Gabriel N

Representante de la Sociedad Mercantil Denominada

Proyecto Habitacional

S. A. de C.V.:

Sirva la presente para comunicarle la decisión de Banco X, S.A. de rescindir unilateralmente y dar por terminado el contrato de Promesa de Venta de un bien inmueble suscrito en fecha 18 de Junio de 2013, contenido en el instrumento público número 179 autorizado por el Notario Alex J Polanco.

Adjunto encontrará las cartas de notificación correspondientes.

Saludos.

Jefe Dept. Legal

Tel.: (504) 9533-3331

www.jefellegal.com

Tegucigalpa, M.D.C.,
17 de mayo del 2017.

Señor

GABRIEL N.
REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA
PROYECTO HABITACIONAL ANÓNIMA DE
CAPITAL VARIABLE"

Señor

En relación al **CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE UN INMUEBLE** contenido en el instrumento público número 179 autorizado en la ciudad de Bruselas, República de Bélgica, el 18 de Junio del año 2013 ante los oficios del Notario **ALEX**, suscrito entre el señor **Jefe** de legal en representación de **BANCO X** y el señor en representación de **"LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "PROYECTO HABITACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"** conocida comercialmente como **"HABITACIONAL, S. A."** sobre el **"LOTE DE TERRENO EN EL LUGAR DENOMINADO SANTA ROSA**, jurisdicción de Comayagüela de este Distrito Central, con área o extensión superficial de 53,461.04 MTS², equivalente a 76,677.03 VRS.2, cuya **PROMESA DE VENTA** se encuentra inscrita bajo el asiento número 5 de la Matrícula número 73 en la Oficina Registral del Instituto de la Propiedad de éste Departamento de Francisco Morazán y cuyo **DERECHO DE PROPIEDAD** sobre este inmueble actualmente se encuentra inscrito a favor de **BANCO X SOCIEDAD ANÓNIMA (BANCO X S. A.)** con la citada Matrícula número 7339 bajo el Asiento número 4 por la **DACION EN PAGO DEL PREDIO** registrada en la Oficina Registral del Instituto de la Propiedad de éste Departamento de Francisco Morazán; le COMUNICO lo siguiente:

OFICINA PRINCIPAL,

SUCURSAL SAN PEDRO SULA: Colonia La

Teléfonos: PBX (504) 223

Teléfono: PBX (504) 2552

X: (504) 34

Fax (504) 2552

Tegucigalpa, M.D.C., Honduras, C.A. Apdo. Postal N°

da, 7 y 8 Calle, San Pedro Sula, Cortés, Apdo. N° 1

1.- Que BANCO X SOCIEDAD ANÓNIMA (BANCO X, S. A.) amparado en la cláusula DECIMO PRIMERO del instrumento público que contiene la PROMESA DE VENTA, en este acto invoca la RESOLUCION DE PLENO DERECHO y da por terminada, dejando sin valor ni efecto legal, dicha PROMESA DE VENTA basado en la CAUSA DE TERMINACION del CONTRATO DE PROMESA DE VENTA pactada en el numeral 3 de la citada cláusula DECIMO PRIMERO de la PROMESA DE VENTA, que literalmente en su parte conducente dice lo siguiente:

"DECIMO PRIMERO: CAUSAS DE TERMINACION: El presente contrato se podrá dar por terminado, antes de su vencimiento, por las razones siguientes: 1.-; 2.- ... 3.- Por el incumplimiento de una de ellas a cualquiera de las estipulaciones pactadas, de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento o actuación judicial alguna, en cuyo caso el infractor asumirá el pago de los daños y perjuicios ocasionados debidamente comprobados; 4.- ..."

Esta cláusula constituye el sometimiento de la contratación al PACTO RESOLUTORIO el cual es invocado por BANCO X SOCIEDAD ANÓNIMA (BANCO X, S. A.) en vista que en la CLÁUSULA OCTAVO: GASTOS del mismo instrumento de PROMESA DE VENTA se pactó que sería obligación a cargo de "LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "PROYECTO HABITACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" conocida comercialmente como "HABITACIONAL, SA de CV" las obligaciones pecuniarias que se describen en dicha cláusula OCTAVA y que literalmente dice lo siguiente:

"OCTAVO: GASTOS: EL PROMITENTE COMPRADOR señor GARY actuando en representación de "LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "PROYECTO HABITACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" y conocida comercialmente como "HABITACIONAL, SA de CV", manifiesta que todos y cada uno de los gastos que se adeuden en el pasado y los que se generen con motivo de la formalización de la compra venta en Escritura Pública, entre otros: honorarios, timbres, impuestos, impuesto de bienes inmuebles así como las tasas por

OFICINA PRINCIPAL,

A. Apdo. Postal N° 333

SUCURSAL SAN PEDRO SULA: Colonia ... y 8 Calle, San Pedro Sula, Cortés, Apdo. N° 16.
Teléfonos: PBX (504) 222... fax: (504) 255...
Teléfono: PBX (504) 2... fax: (504) 255...

servicios municipales y otras tasas o impuestos municipales inherentes, cualquier deuda o multa sobre el bien inmueble objeto en este contrato (luz, agua, alcantarillado, etc.), correrán a cargo y serán cancelados por EL PROMITENTE COMPRADOR a partir de la fecha en que se firme el presente contrato de PROMESA DE VENTA".

Como es de su conocimiento estas obligaciones de pago a cargo de "LA **SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "PROYECTO HABITACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"** conocida comercialmente como "**PROYECTO HABITACIONAL S. A de C.U**" **fueron incumplidas por su representada** ya que dicha sociedad desde la fecha en que se suscribió dicho **CONTRATO DE PROMESA DE VENTA el 18 de Junio del año 2013** se obligó contractualmente al PAGO de los IMPUESTOS SOBRE BIENES INMUEBLES Y LAS TASAS POR SERVICIOS MUNICIPALES SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA y cualquier deuda sobre el inmueble objeto de contratación, **cuyos valores tuvieron que ser pagados por BANCO X**

SOCIEDAD ANONIMA según consta en los registros contables del banco en los cuales se puede verificar que esta sociedad bancaria para el 30 de noviembre del 2015 tuvo que pagar los Impuestos sobre Bienes Inmuebles de los periodos 2013, 2014 y 2015, cobrados por la **ALCALDIA MUNICIPAL DEL DISTRITO CENTRAL** por la cantidad de L. 14,835.86, así como los gastos de mantenimiento preventivo y cercado del inmueble por la cantidad de L. 200,298.24 y los servicios de vigilancia por la cantidad de L. 12,991.35.

2.- En vista de lo dispuesto en la cláusula **DECIMO PRIMERO** que contempla el **PACTO RESOLUTORIO para terminar el CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DEL INMUEBLE** por el incumplimiento por parte del promitente comprador de las obligaciones de pago establecidas en la cláusula OCTAVA del mismo contrato de **PROMESA DE VENTA, BANCO X** **SOCIEDAD ANONIMA invoca el PACTO RESOLUTORIO dando por terminada la referida contratación de promesa de venta del inmueble,** teniendo como fundamentación legal la disposición del artículo 749 del Código de Comercio que regula la existencia contractual del **PACTO RESOLUTORIO** como causal válida que puede ser convenida por las partes contratantes para dar por terminada la contratación, para cuyo eficacia basta la decisión de

OFICINA PRINCIPAL,
SUCURSAL SAN PEDRO SUL,

.....
Teléfonos: PBX (504) 2237-4000, Fax: (504) 2237-
Teléfono: PBX (504) 2552 Fax (504):

Honduras, C.A. Apdo. Postal N° 3325
Jica, Cortés, Apdo. N° 1672

COMUNICARLE, como al efecto le comunicamos por este medio, la decisión de hacer valer el pacto resolutorio de pleno Derecho a **"LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA ' PROYECTO HABITACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"** conocida comercialmente como **"PROYECTO HABITACIONAL, S.A. de C.V."**, dejando sin valor ni eficacia la referida contratación, de conformidad con lo pactado contractualmente y según aplicación estricta de la Ley.

3.- En vista de que el **CONTRATO DE PROMESA DE VENTA** se encuentra anotado preventivamente bajo el asiento número 5 de la Matrícula número [REDACTED] en la Oficina Registral del Instituto de la Propiedad del Departamento de Francisco Morazán, se procederá a otorgar por nuestra parte el respectivo instrumento público mediante el cual se hará constar el incumplimiento de pago de los GASTOS a cargo de la SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA ' PROYECTO HABITACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" conocida comercialmente como "PROYECTO HABITACIONAL S.A. de C.V. como causal de la terminación del contrato de promesa de venta para proceder a CANCELAR la inscripción registral de la PROMESA DE VENTA, que actualmente afecta el antecedente de propiedad del inmueble.

Atentamente.

El Jefe de Legales
Representante legal

OFICINA PRINCIPAL

Procesos. Cerezo

Teléfonos: PBX: (504)

SUCURSAL SAN PEDRO SULA: Colonia La My

Teléfono: PBX (504) 255

ax: (504) 255