

## **DOCUMENTOS LEGALES DEL PROMOTOR**

**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO E INVERSIÓN  
SOLEMARE BÁVARO**

ENTRE:

De una parte, **FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) Núm. 1-30-95165-9, con su domicilio social establecido en la Avenida Winston Churchill esquina Andres Julio Aybar, Piso Nueve, Acrópolis Center "Citi Tower", de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana debidamente representada por su Vicepresidente Ejecutivo y Gestor Fiduciario, el señor **ROBERTO MILLÁN PÉREZ**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad Núm. 402-2647080-1, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; la cual en lo sucesivo del presente contrato se denominará como "**FIDUCIARIA UNIVERSAL**" o por su denominación social completa indistintamente;

**DISDOM, S.R.L.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 1-31-72375-6, con su domicilio y principal establecimiento ubicado en la calle Sol Poniente Esq. H5, Apto. 4A, ubicado en el sector de Arroyo Hondo, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su Gerente, el señor **LEANDRO JOSE LEONARDO DUARTE**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 001-1849095-2, domiciliado y residente en la República que en lo sucesivo del presente contrato ambas sociedades se denominarán como "**EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**" o por su denominación social completa indistintamente; y,

**BUSINESS LOAN & REPRESENT GROUP, S.R.L.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-30-12018-8, con domicilio social en la Avenida San Vicente de Paul, No. 97, Alma Rosa I, Santo Domingo Este, República Dominicana; debidamente representada por **ROBEL MARINO ORTIZ CORDERO**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 024-0016432-9, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; la cual en lo sucesivo del presente contrato se denominará como "**EL FIDEICOMITENTE**" o por su denominación social completa indistintamente.

En lo adelante, cuando se haga referencia a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, **EL FIDEICOMITENTE** y a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** de manera conjunta, se designarán como "**LAS PARTES**". En el mismo orden de ideas, cuando se haga referencia a **EL FIDEICOMITENTE** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** conjuntamente se designarán como a "**LOS FIDEICOMITENTES**".

**PREÁMBULO:**

**POR CUANTO:** **FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.**, es una sociedad comercial que tiene como objeto exclusivo fungir como fiduciario para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos constituidos de conformidad con las disposiciones de las leyes dominicanas, particularmente la

Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

**POR CUANTO:** LOS FIDEICOMITENTES están interesados en constituir un Fideicomiso con la finalidad de que FIDUCIARIA UNIVERSAL lleve a cabo la administración de los recursos que permitan el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "Solemare Bávaro".

**POR CUANTO:** BUSINESS LOAN & REPRESENT GROUP, S.R.L. en su calidad de persona jurídica se constituye inversionista y realizará aportes de recursos al Proyecto para cumplir con el objeto del presente contrato.

**POR CUANTO:** DISDOM, S.R.L. en su calidad de persona jurídica se encargará del desarrollo del proyecto, a los fines de cumplir con el objeto del presente contrato.

**POR CUANTO:** EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR declaran y reconocen que el desarrollo del Proyecto, los estudios de factibilidad, la promoción, la construcción y la venta del mismo; y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución y terminación del Proyecto acorde con la oferta, son y serán, única y exclusivamente, su responsabilidad.

**POR CUANTO:** Para la ejecución del Proyecto, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR ha decidido agotar una fase de preventa, a los fines de asegurar la factibilidad comercial, gestión de permisología, Confotur e iniciar el proceso de construcción una vez alcanzado el Punto de Equilibrio, conforme se describe más adelante.

**POR TANTO**, y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integral del presente contrato, LAS PARTES, de manera libre y voluntaria,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

**Artículo Primero: Reglas de Interpretación y Definiciones.**- A los fines de interpretación del presente Contrato se tomarán en cuenta las siguientes definiciones:

1. Las referencias a artículos, párrafos y anexos se refieren a artículos, párrafos y anexos del presente Contrato.
2. Los encabezados serán utilizados únicamente como referencia, en el entendido de que los mismos no pretenden limitar o restringir la interpretación del texto que anteceden.
3. Cualquier singular utilizado será además interpretado en plural y viceversa para todos los casos que sea necesario.
4. Las palabras de cualquier género serán además interpretadas al género opuesto en todos los casos que sea necesario.
5. Los términos establecidos en este Contrato, vencidos días no laborables, deberán considerarse extendidos hasta el siguiente día laborable en la República Dominicana.



*[Signature]*

*[Signature]*

6. En este contrato, los términos que aparezcan, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras Partes del Contrato se les atribuya expresamente un significado distinto, a saber:

- 6.1. **ACREEDORES GARANTIZADOS:** Es o son las entidades financieras que faciliten, en calidad de préstamo, los recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto. Para los fines de este contrato, el Banco o Bancos Contratados, será **EL ACREDOR GARANTIZADO**.
- 6.2. **APORTACIÓN INICIAL:** Significa la aportación que se integra con los recursos provenientes de **EL FIDEICOMITENTE**, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso.
- 6.3. **ANEXO:** Se refiere a cualquier documento adicional al presente acuerdo, que forme parte integral del contrato principal de fideicomiso.
- 6.4. **BENEFICIARIO:** Son las personas a favor de quienes **FIDUCIARIA UNIVERSAL** administre los bienes aportados al fideicomiso. Para los fines y consecuencias de este contrato, los beneficiarios serán **LOS FIDEICOMITENTES**. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** estará percibiendo beneficios por uno punto cinco por ciento (1.5%) del valor en venta del proyecto al finalizar, en caso de vender el proyecto por un valor mayor a lo estimado **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** recibirá un dos por ciento (2%) sobre el adicional.
- 6.5. **CERTIFICADOS DE GARANTÍA:** Son documentos en los que constan los derechos, obligaciones y valores garantizados que tienen cada uno de los Acreedores Garantizados sobre los bienes que conforman el patrimonio fideicomitido.
- 6.6. **CONFOTUR:** Se refiere al Consejo de Fomento Turístico conforme la Ley 158 de fecha 9 de octubre de 2001, sobre Fomento e Incentivo Turístico.
- 6.7. **COMPRADORES:** Son las personas naturales o jurídicas que celebren con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, los contratos de opción a compra y contratos de compraventa definitiva de las unidades de viviendas que conforman el Proyecto.
- 6.8. **CUPO DE GARANTÍA:** El valor máximo sobre el cual se expedirán certificados de garantía a favor de los Acreedores Garantizados.
- 6.9. **DERECHOS FIDUCIARIOS:** Constituye el conjunto de derechos intangibles que adquieren **LOS BENEFICIARIOS** y **EL FIDEICOMISARIO**, que representa el valor del patrimonio fideicomitido y otorga el derecho a que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** les transfiera los activos o el resultado de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
- 6.10. **FIDEICOMISARIO:** Es la persona destinaria final de los bienes fideicomitidos, una vez cumplido el objeto del presente contrato. Para los fines y consecuencias de este contrato se considerará a **BUSINESS LOAN & REPRESENT GROUP, S.R.L.** como fideicomisario del presente Fideicomiso.



- 6.11. **FIDEICOMISO, PATRIMONIO AUTÓNOMO O FIDEICOMITIDO:** Se entenderá por el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente contrato, los flujos presentes o futuros de la explotación comercial de los bienes fideicomitidos que sean adquiridos por el Fideicomiso, derechos o demás activos presentes o futuros entregados y aportados por EL FIDEICOMITENTE a FIDUCIARIA UNIVERSAL para la constitución del Fideicomiso Irrevocable De Desarrollo E Inversión que se contrae en este acto. . En este caso en particular se denominará FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO E INVERSION SOLEMARE BÁVARO.
- 6.12. **FIDEICOMITENTE:** es la sociedad BUSINESS LOAN & REPRESENT GROUP, S.R.L., quien realizará aportes de recursos para cumplir con el objeto del Fideicomiso.
- 6.13. **FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Es la sociedad comercial encargada del desarrollo del proyecto, quien es la encargada de dar las instrucciones de giro de recursos a FIDUCIARIA UNIVERSAL; para los fines del este Contrato: DISDOM, S.R.L..
- 6.14. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., la cual presta servicios fiduciarios y se encarga de administrar el patrimonio fideicomitido en los términos y condiciones establecidos en este contrato.
- 6.15. **FUERZA MAYOR** Cualquier acto del hombre o de la naturaleza que sea ajeno a la voluntad de Las Partes y que escape al control de la parte que lo alega; que sea de naturaleza imprevisible o, en caso de ser previsible, que no pueda evitarse la ocurrencia del mismo y que, por demás, impida o retrase, de manera directa o indirecta, el cumplimiento de las obligaciones establecidas a cargo de una cualquiera de Las Partes. Se entenderán como situaciones de fuerza mayor los siguientes, así como otros de naturaleza similar a los enunciados: a) guerra (declarada o no), conflicto armado o seria amenaza de conflicto armado; b) guerra civil, revolución y rebelión, usurpación o militarización del poder, insurrección, desorden o disturbios civiles; c) actos de terrorismo, sabotaje o piratería; d) actos públicos legales o ilegales, conforme a cualquier ley u orden gubernamental, disposición, reglamentación o decreto, restricción o toque de queda, expropiación, incautación, confiscación, decomiso, nacionalización; e) catástrofe, plaga, epidemia, desastres naturales tales como tifón, ciclón, huracán, tornado, terremoto, maremotos, tsunami, inundación, daño o destrucción por rayos; f) explosión, incendio, suspensión general de medios de transporte, de servicios de telecomunicaciones o corriente eléctrica; y g) conflicto laboral colectivo, tal como boicot, huelga general, ocupación de fábrica o instalaciones.
- 6.16. **GESTOR FIDUCIARIO:** Corresponde a la persona física prevista en el presente acto constitutivo como representante legal de los fideicomisos administrados por FIDUCIARIA UNIVERSAL, y encargada de la administración del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO E INVERSION SOLEMARE BÁVARO, quien cuenta con plenos poderes necesarios para realizar este tipo de Contrato.



1.2.1 **INMUEBLE:** Se refiere exclusivamente al terreno que será adquirido por **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, actuando en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso, el cual estará destinado al desarrollo del Proyecto, detallado a continuación:

*"El inmueble identificado como 506610139249, que tiene una superficie de 27,760.43 metros cuadrados, matricula No. 3000337909, ubicado en Higüey, La Altagracia".*

6.17. **ORDENADOR DEL GASTO:** Persona (s) física(s) designada(s) por **EL FIDEICOMITENTE** quien(es) será(n) la(s) única(s) personas autorizada(s) para solicitar la ejecución de los pagos y entrega de los recursos del Fideicomiso a **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, de acuerdo al presupuesto.

6.18. **PROYECTO:** Proyecto inmobiliario *Solemare Bávaro*, ubicado en la carretera Bávaro, Municipio de Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana. El mismo contempla el desarrollo de 88 unidades, 42 tipo dúplex con un aproximado de 99 metros cuadrados y 42 tipo Single de un aproximado de 129 metro cuadrados, y con un área social del 2,167 metros cuadrados.

**Artículo Segundo: NATURALEZA DEL CONTRATO.**- El presente acto es un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario e Inversión, para la construcción del proyecto inmobiliario "*Solemare Bávaro*" gestionado por **LOS FIDEICOMITENTES**, que se regirá por las cláusulas que a continuación se indican y en lo no previsto en ellas por la Ley No. 189-11, sobre Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana, el Código Civil y las demás legislaciones vigentes y aplicables a la materia.

**Artículo Tercero: OBJETO Y FINES DEL CONTRATO.**- Por medio del presente acto, **LOS FIDEICOMITENTES** constituye un Fideicomiso de carácter irrevocable de Desarrollo Inmobiliario e Inversión, con el objeto de que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** actúe como vocera y administradora del presente Fideicomiso.

Se considerarán como fines de este Fideicomiso los siguientes:

1. En los términos del presente contrato, recibir y administrar los activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**;
2. Registrar a nombre del **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO E INVERSION SOLEMARE BÁVARO** el derecho de propiedad del Inmueble donde se desarrollará el Proyecto.
3. Poseer, tener y administrar, conforme las instrucciones **LOS FIDEICOMITENTES** indicadas en este contrato, el dinero que reciba de:
  - a. Los Compradores por los aportes que hagan desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias hasta la adquisición final.
  - b. Los que a título de aportes realice **EL FIDEICOMITENTE**.



4. Transferir como titular del derecho de propiedad las unidades del Proyecto, de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos Compradores.
5. Contratar financiamientos y/o garantizar créditos de un tercero, en ese sentido, cumplir con las obligaciones de pago de los préstamos otorgados al Fideicomiso y/o garantizados con el Fideicomiso, con los recursos del presente Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo Financiador.
6. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, realizarle los desembolsos periódicos a éste o a terceros que indique, siempre y cuando estos desembolsos estén relacionados exclusivamente al Proyecto, conforme se evidencia en el Presupuesto de la obra.
7. Cualquier otra actividad lícita de comercio que no esté prohibida por la ley ni por el presente Fideicomiso y que se relacionen con las operaciones objeto de este contrato, conforme a las instrucciones futuras que sean impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**.

**Párrafo I:** Por medio del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** designan a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** como la fiduciaria encargada de la administración del Patrimonio Fideicomitido, conforme se estipule en el presente Contrato y las instrucciones que el primero imparta; asimismo, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** acepta su nombramiento y se obliga a cumplir con todas las obligaciones del presente Contrato y los que la ley, la reglamentación y la normativa aplicable le requieran. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran, reconocen y aceptan que mediante el presente Contrato **FIDUCIARIA UNIVERSAL** asume una obligación de medios no de resultados, con respecto a la administración del Fideicomiso, sin perjuicio de las obligaciones establecidas más adelante en este mismo Contrato.

**Párrafo II:** **FIDUCIARIA UNIVERSAL** como administradora del Fideicomiso mantendrá la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran para la conformación e incremento del Patrimonio Autónomo, de acuerdo a las instrucciones contenidas en el presente Contrato. **FIDUCIARIA UNIVERSAL** en virtud del presente contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo del Proyecto. Por tanto, no contrae ninguna obligación frente a la construcción del Proyecto, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho Proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, obligación que queda a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**Párrafo III:** Igualmente, **LAS PARTES** reconocen formalmente que el proceso de clasificación del Proyecto bajo **CONFOTUR** será llevado por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en el entendido de que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** colaborará en el proceso de clasificación, incluyendo, pero no limitado a cualquier actuación que pudiere ser requerida frente a las autoridades competentes. **FIDUCIARIA UNIVERSAL** no garantiza la obtención de la clasificación del **CONFOTUR**, ya que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** asume una obligación de medios no de resultados, con respecto a esta gestión.



**Artículo Cuarto: Etapas del Contrato de Fideicomiso.- LAS PARTES** han acordado que el Fideicomiso se desarrollará en dos (2) etapas, a saber:

1. **Etapa de Preventa:** La presente fase se tiene estimado que podría ejecutarse en un periodo de seis (6) meses, prorrogables a seis (6) meses adicionales, en el caso de que se requiera, con la finalidad de obtener un punto de equilibrio del treinta por ciento (30%) de las ventas del proyecto.

**Párrafo I:** Durante esta etapa **FIDUCIARIA UNIVERSAL** recibirá, administrará e invertirá los recursos que le sean entregados tanto por **EL FIDEICOMITENTE** como por **LOS COMPRADORES**, hasta tanto se verifique el cumplimiento de las condiciones establecidas para alcanzar el Punto de Equilibrio de dicha etapa, momento en el cual se iniciará la etapa de administración y desarrollo del proyecto; si no se cumplen las condiciones de Punto de Equilibrio, **LOS COMPRADORES** tendrán derecho a solicitar la devolución su dinero.

**Párrafo II:** No obstante, **LOS FIDEICOMITENTES** podrán iniciar la ejecución y desarrollo del Proyecto antes de alcanzar el Punto de Equilibrio a su propia discrecionalidad, cumpliendo debidamente con los requerimientos de permisos necesarios.

2. **Etapa de Administración y Desarrollo del Proyecto:** Una vez alcanzado el Punto de Equilibrio, los recursos se destinarán al desarrollo del Proyecto y serán administrados conforme lo establecido en el presente contrato.

**Artículo Quinto: Fase de Preventa.-** En la fase de Preventa del Proyecto, LAS PARTES se regirán por las siguientes disposiciones:

1. Durante la etapa de Preventa, **LOS FIDEICOMITENTES** transfieren a **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, para la conformación del Patrimonio Fideicomitido, los bienes y derechos detallados a continuación:
  - a. La suma de Quince Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$15,000.00), por concepto de Aporte Inicial para la conformación inicial del Patrimonio Autónomo, en caso de que **EL FIDEICOMITENTE** transfiera otro bien o derecho al Fideicomiso, el presente aporte inicial quedará subsanado y no será necesaria su transferencia. **EL FIDEICOMITENTE** entregará a la firma del presente contrato cheque por el monto de Diez Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$10,000.00) para el registro de contrato de fideicomiso por ante la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo.
  - b. Los montos pagados por **LOS COMPRADORES**, desde el momento en que efectúen el pago para separar la unidad habitacional a ser adquirida y los montos correspondientes al cumplimiento del plan de pagos del inicial.
  - c. Las ganancias de capital, intereses y demás rendimientos financieros, presentes o futuros, que sean generados por los bienes fideicomitidos.
  - d. Los aportes de activos o recursos que en el futuro sean efectuados por **EL FIDEICOMITENTE** con la finalidad de cumplir con el objeto del fideicomiso.



e. El inmueble que será adquirido por **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, en calidad de vocera y administradora del presente fideicomiso, para el desarrollo del Proyecto inmobiliario:

*"El inmueble identificado como 500396684569, que tiene una superficie de 610.00 metros cuadrados, matrícula No. 4000246017, ubicado en La Romana, La Romana, expedido por la Registradora de Títulos de San Pedro de Macorís, en fecha 12 de julio del año 2016".*

**Párrafo I:** Una vez que **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, haya recibido los bienes descritos precedentemente para la constitución del Patrimonio Fideicomitido, deberá conformar con los mismos un patrimonio autónomo e independiente, separado de su patrimonio, así como de otrosfideicomisos en los que dicha entidad funja como fiduciaria.

**Párrafo II:** El Patrimonio Fideicomitido se incrementará con los bienes y recursos económicos que posteriormente aporte **EL FIDEICOMITENTE** y con los rendimientos que produzcan los activos fideicomitidos que lo conforman, si hay lugar a ello.

**Párrafo III:** Queda entendido entre **Las Partes** que, con la finalidad de cumplir el objeto del fideicomiso a que se contrae este acto, **EL FIDEICOMITENTE** tienen la obligación de integrar al Patrimonio Fideicomitido los bienes y derechos listados en la parte inicial de este Artículo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** le formule el requerimiento en ese sentido. Sin perjuicio de lo previamente establecido, **EL FIDEICOMITENTE** por voluntad propia podrá realizar el aporte de los bienes indicados en este artículo durante toda la etapa de preventa.

**Párrafo IV:** En caso de que resulte necesario para lograr la consecución del objeto del Fideicomiso, **EL FIDEICOMITENTE** quedan obligados a efectuar aportes de recursos adicionales dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**.

**Párrafo V:** **LOS COMPRADORES** tendrán derecho sobre una porción de los rendimientos que generen los recursos entregados por éstos, conforme a lo establecido en los respectivos contratos de promesa de venta u opción a compraventa de inmueble, mientras no se cumpla conel punto de equilibrio. Los rendimientos que generen los recursos entregados a **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, una vez alcanzado el punto de equilibrio serán destinados al desarrollo del Proyecto.

**Párrafo VI:** En caso de desistimiento por parte de alguno de los compradores, los recursos que hayan sido entregados por éstos serán puestos a su disposición una vez **FIDUCIARIA UNIVERSAL** reciba la solicitud por parte de éste y/o **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, sin perjuicio de los descuentos de lugar, conforme a las condiciones que hayan sido establecidas en los contratos de promesa de compraventa de inmueble que el Comprador haya suscrito con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y el Fideicomiso.

**Párrafo VII:** Si **FIDUCIARIA UNIVERSAL** llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el Patrimonio Fideicomitido, deberá notificar dicha situación a **LOS FIDEICOMITENTES** a la mayor



*RJ*

*RJ*

brevedad posible y tomar en colaboración con **LOS FIDEICOMITENTES**, las medidas necesarias tendentes a hacerlo menos gravoso.

**Párrafo VIII:** Es entendido, asimismo, que todos los costos y gastos que generen las medidas que sean adoptadas de común acuerdo entre las Partes con la finalidad de hacer menos gravoso el hecho que pueda afectar de manera negativa el valor de los bienes que conforman el Patrimonio Fideicomitido, serán descontados de los activos líquidos que conformen el indicado Patrimonio.

**Artículo Sexto: Punto de Equilibrio.-** Las condiciones que a continuación se enumeran deben cumplirse y acreditarse por parte de **EL FIDEICOMITENTE** para que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** certifique que alcanzó el Punto de Equilibrio y, en consecuencia, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** destine los recursos al Patrimonio Fideicomitido al desarrollo del Proyecto conforme a lo establecido en el presente contrato:

1. Haber alcanzado el treinta por ciento (30%) de las ventas en la primera etapa, a través de las promesas de ventas y compraventas definitivas.
2. Haber pagado a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** las comisiones acordadas y satisfecho los gastos del fideicomiso que se hubieran causado hasta este momento, y estuvieren a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.
3. Que existan los debidos permisos gubernamentales requeridos para el inicio de la construcción del proyecto o la autorización de inicio de obra expedido por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), o la autorización de inicio de obra emitida por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).
4. Que exista facilidad de contar con los recursos, ya sea por crédito bancario, inversión, aportes de capital, para el desarrollo del proyecto.
5. Que el Inmueble donde se desarrollará el Proyecto haya sido aportado y transferido al Patrimonio Fideicomitido, condición que quedará cumplida una vez se haya emitido el certificado de título a nombre del Fideicomiso.

**Párrafo I:** **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** remitirá a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** la documentación que evidencia el cumplimiento de las condiciones fijadas para alcanzar el Punto de Equilibrio a más tardar seis (06) meses contados a partir de la asignación del RNC del Fideicomiso y la apertura de la cuenta bancaria del Fideicomiso. Este plazo quedará prorrogado de manera automática por tres (03) meses adicionales, en caso de no haber obtenido una decisión en contrario por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** al momento en que **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, con (05) días hábiles de antelación a la fecha de término del plazo del cumplimiento del Punto de Equilibrio, le haya requerido su decisión de prorrogar o no la Etapa de Preventa.

**Párrafo II:** **LOS FIDEICOMITENTES** reconoce que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** no participó en la determinación del Punto de Equilibrio, el cual fue definido exclusivamente por **LOS FIDEICOMITENTES**, y éste asegura que dichas condiciones son las que se requieren para asegurar la viabilidad comercial del Proyecto y la responsabilidad de **FIDUCIARIA UNIVERSAL** con respecto



a la verificación del punto de equilibrio se limita al recibo de la documentación correspondiente y a las condiciones antes señaladas en el plazo establecido para ello.

**Párrafo III: LAS PARTES** declaran que la etapa de construcción, no participa ni es responsabilidad de FIDUCIARIA UNIVERSAL.

**Artículo Séptimo: Efectos del Punto de Equilibrio.-** Cuando FIDUCIARIA UNIVERSAL verifique el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecido en el presente contrato, procederá a destinar los recursos al desarrollo del Proyecto de acuerdo con las órdenes de pago realizadas por el Ordenador de Gasto.

**Párrafo I: LOS COMPRADORES** continuarán efectuando los pagos correspondientes a la unidad habitacional a ser adquirida, en la cuenta abierta con este fin a nombre del fideicomiso.

**Párrafo II:** Si luego de transcurrido el plazo de seis (06) meses, así como la prórroga, y no se alcance el punto de equilibrio, se declarará resuelto de pleno derecho el presente contrato, y FIDUCIARIA UNIVERSAL procederá a liquidar el fideicomiso conforme al procedimiento establecido en el presente contrato. En este caso deberá devolver con prioridad el dinero a LOS COMPRADORES incluyendo los rendimientos generados, sin perjuicio de los descuentos a los que haya lugar.

**Artículo Octavo: Obligaciones de LOS FIDEICOMITENTES en la Fase de Preventa.-**En virtud del presente contrato, durante la etapa de Preventa LOS FIDEICOMITENTES asume las obligaciones siguientes:

1. Integrar al patrimonio Fideicomitido los recursos señalados en el Artículo Quinto de este contrato, obligación a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Pagar a FIDUCIARIA UNIVERSAL la remuneración correspondiente en caso de que el Fideicomiso no cuente con fondos líquidos suficientes para efectuar el pago, obligación a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.
3. Realizar todas las gestiones necesarias para obtener las condiciones del punto de equilibrio estipuladas en este contrato.
4. Informar a los compradores sobre la existencia y facilidad del presente fideicomiso así como el papel de FIDUCIARIA UNIVERSAL. De igual forma, deberá informar a los mismos el número de la cuenta recaudadora a ser administrada por FIDUCIARIA UNIVERSAL en la cual deberán ser depositados los fondos correspondientes a la adquisición de las unidades habitacionales del Proyecto.
5. En caso de haber recibido por parte de FIDUCIARIA UNIVERSAL la confirmación que se alcanzó el Punto de Equilibrio, la prórroga del plazo para el alcance del Punto de Equilibrio o que el Punto de Equilibrio no se logró, deberá notificar, mediante comunicación escrita o correo electrónico, dicha situación a **LOS COMPRADORES** y los efectos que cada una de estas situaciones genera respecto de los recursos por ellos aportados, dentro de los próximos diez (10) calendarios.



A blue ink handwritten signature is located in the bottom right corner of the page.

6. Enviar semanalmente a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** de manera clara un reporte con la siguiente información: 1. El volumen de las ventas de unidades habitacionales en el proyecto con indicación del precio de venta de cada unidad habitacional; 2. Los montos de separación a aportar por cada **COMPRADOR**, el plan de pagos establecido entre **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **EL COMPRADOR** para la cancelación del valor inicial de cada unidad habitacional, así como; 3. Las copias de nuevos contratos de opción de compra o promesa de venta debidamente firmados, sellados y legalizados.
7. Remitir, cada vez que vincule un nuevo cliente, a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** tanto en soporte papel como en soporte electrónico, toda la documentación de **LOS COMPRADORES** que permita confirmar el origen de fondos y su consecuente depuración respecto al financiamiento del terrorismo y lavado de activos. En caso de Persona Física, suministrar copia del documento de identidad; y, en caso de Persona Jurídica, suministrarcopia del Registro Mercantil vigente expedido por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo Inc., conjuntamente con la copia del documento de identidad del Representante Legal de la empresa.
8. Informar a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** sobre la ocurrencia de cualquier evento susceptible de comprometer su patrimonio o la continuación de sus negocios, eventos entre los cuales se incluyen a título de enunciativo, no limitativo: a) La imposibilidad de pagar sus obligaciones comerciales; b) El inicio de un proceso de reestructuración o de quiebra; c) La iniciación de procesos legales en su contra, si estas pudieran afectar de manera sustancial sus operaciones; d) La notificación de embargos u oposiciones en su contra; e) La realización de ofertas de cesiones de bienes o daciones de pago; f) El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del Patrimonio Fideicomitido si estas pudieran afectar de manera sustancial sus operaciones.
9. Suministrar a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** toda la información que esta le requiera con la finalidad de cumplir con las atribuciones propias de su designación como fiduciario.
10. Coadyuvar en la defensa del Patrimonio Fideicomitido, en caso de que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** así lo requiera.
11. No utilizar el nombre comercial, logotipo y/o cualquier otro signo distintivo de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, a menos que esta última le haya otorgado autorización expresa y por escrito a tales fines.
12. Ejecutar de buena fe sus obligaciones y cumplir con cualquier obligación que sea necesaria a fin de que el objeto del presente contrato se realice de manera satisfactoria para **LAS PARTES** y para **LOS COMPRADORES**.
13. Realizar conjuntamente con **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, todas las gestiones y trámites a que haya lugar por ante las entidades estatales y municipales correspondientes, a fin de obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para el desarrollo y construcción del Proyecto.



14. Suministrar en caso de que no existan recursos líquidos en el Patrimonio Autónomo, todos los recursos necesarios para que éste pueda cumplir con la finalidad de este contrato, y que sean requeridos con por lo menos cinco (5) días hábiles de anterioridad por **FIDUCIARIA UNIVERSAL**.
15. Gestionar, sea por vía judicial o extra-judicial, el cobro de los montos que sean adeudados por **LOS COMPRADORES** por concepto de la adquisición de las unidades habitaciones en el Proyecto.
16. Los formatos de promesas de venta deben contar con la previa aprobación de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, e incluir una cláusula que indique que **LOS COMPRADORES** conocen los términos del presente contrato de fideicomiso, y una cláusula que haga referencia a que el saneamiento de los vicios queda a cargo de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
17. Informar y remitir inmediatamente sea recibida copia a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** de cualquier demanda, controversia o reclamación interpuesta por un tercero con respecto a los bienes y derechos que conforman el Patrimonio Fideicomitido, información que deberá ser comunicada por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** tan pronto tome conocimiento de los hechos previamente indicados, obligación se extenderá hasta la culminación del presente fideicomiso.

**Párrafo:** En ningún caso **LOS FIDEICOMITENTES**, directamente o por medio de sus agentes o empleados, podrá recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos de **LOS COMPRADORES**, fuera del Fideicomiso constituido mediante el presente documento.

**Artículo Noveno: Obligaciones de Fiduciaria Universal en la Fase de Preventa.**-Sin perjuicio de las obligaciones previstas en las disposiciones legales aplicables, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** tendrá las obligaciones siguientes:

1. Recibir y administrar los recursos que componen el Patrimonio Fideicomitido.
2. Constituir una cuenta de recaudo comercial en una entidad de intermediación financiera, de forma que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** pueda verificar de parte de quien reciba los ingresos.
3. Invertir los recursos líquidos del Fideicomiso en cuenta de ahorro y/o certificados financieros abiertos ante entidades bancarias nacionales y/o en fondos de inversión, obligación que se extenderá hasta la etapa de Administración y Desarrollo del Proyecto.
4. Llevar un registro actualizado de **LOS COMPRADORES** que entreguen recursos al Patrimonio Fideicomitido, obligación que se extenderá hasta la etapa de Administración y Desarrollo del Proyecto.
5. Verificar el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio en base a las documentaciones que sean presentadas por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** reconoce y acepta que la responsabilidad de **FIDUCIARIA UNIVERSAL** con relación a la verificación del punto de equilibrio se limita al recibo y



verificación de los documentos con los que se acredita el cumplimiento de las condiciones señaladas, en el plazo establecido para ello.

6. Devolver los recursos a **LOS COMPRADORES**, en caso que no se logre el Punto de Equilibrio y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** no haya notificado a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** su decisión de prorrogar el periodo de preventa en los términos antes mencionados.
7. Efectuar desembolsos, de conformidad con las condiciones establecidas en el presente acto, de los recursos recaudados junto con sus respectivos rendimientos, si se acredita el cumplimiento del Punto de Equilibrio en el plazo acordado.
8. Presentar a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** un informe mensual de gestión del fideicomiso, el cual deberá ser entregado dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte, que será el último día calendario del mes.
9. Llevar a cabo, como buen padre de familia, todos los actos y trámites necesarios para la consecución del objeto de este contrato.
10. Conservar el Patrimonio Fideicomitido separado de sus propios bienes.
11. Llevar la contabilidad del fideicomiso de manera organizada y actualizada, de forma tal que pueda ser consultada en cualquier momento por **LOS FIDEICOMITENTES**.
12. Comunicar a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** cualquier situación que, a su juicio, pudiere afectar el objeto del fideicomiso, y adoptar las medidas pertinentes para evitar o minimizar cualquier daño que, eventualmente, pudiere experimentar el fideicomiso, obligación que se mantendrá vigente hasta la extinción del presente fideicomiso.
13. Mantener a **LOS FIDEICOMITENTES** debidamente informados de las actuaciones que lleve a cabo en el ejercicio de sus atribuciones de fiduciario.
14. Informar a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, mediante comunicación escrita, sobre la ocurrencia de cualquiera de los eventos que constituyen causas de terminación del fideicomiso.
15. Requerir a **LOS FIDEICOMITENTES** mediante comunicación escrita, con al menos cinco (5) días laborables de antelación, el aporte de los recursos necesarios para cumplir con el objeto del fideicomiso, en caso de que el Patrimonio Fideicomitido no cuente con recursos líquidos, obligación que se extenderá hasta la extinción del presente Fideicomiso.
16. Presentar y preparar, a modo informativo, la Declaración Jurada del Impuesto sobre la Renta ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).
17. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses y al momento de conclusión del fideicomiso, cuentas que deberán ser presentadas a **LOS FIDEICOMITENTES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, sea en soporte de papel o mediante correo electrónico, enviado a la

atención de LOS FIDEICOMITENTES. En caso de que FIDUCIARIA UNIVERSAL, no reciba objeción o reparo alguno de LOS FIDEICOMITENTES dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de las cuentas se considerará que las mismas han sido aprobadas por LOS FIDEICOMITENTES, con excepción del informe final de cierre del Fideicomiso, cuyo plazo será de 30 días. Por el contrario, en caso de que LOS FIDEICOMITENTES, comunique a FIDUCIARIA UNIVERSAL algún reparo u objeción con respecto a las cuentas presentadas, LAS PARTES intentarán conciliar dichas cuentas de manera amigable dentro de los treinta (30) días siguientes, y en caso de que la conciliación de cuentas no tenga lugar o LAS PARTES no arriben a un acuerdo, cualquiera de ellas apoderará a una firma de auditores elegida de común acuerdo, que evaluará las cuentas que le sean presentadas y con respecto a las cuales presentará su informe, el cual será definitivo, irrevocable y vinculante para LAS PARTES. En caso de que se contraten los servicios de la firma de auditores, los costos que genera dicha contratación serán cubiertos con los fondos que formen parte del Patrimonio Fideicomitido; si dichos fondos no existieren o fuesen insuficientes, el costo de la auditoría será cubierto por la parte a quien el informe de auditoría le sea adverso, obligación que se mantendrá vigente hasta la extinción del presente Fideicomiso.

18. A la terminación del fideicomiso, transferir a los bienes y derechos que se llegaren a encontrar en el Patrimonio Fideicomitido, previo a los descuentos legales o contractuales que a FIDUCIARIA UNIVERSAL le corresponda efectuar.
19. Presentar la liquidación final de las cuentas, dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a la terminación del presente contrato por cualquier causa.
20. Guardar el secreto fiduciario frente a los terceros con respecto a las operaciones, actos, contratos, documentos y toda información relacionada, directa o indirectamente con el fideicomiso, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del fideicomiso, por la causa que fuere. Esta obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el presente acto constitutivo de fideicomiso, o en cualquier otro acto sujeto a registro público o respecto de cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley aplicable a la materia.

**Párrafo:** LOS FIDEICOMITENTES declaran, reconocen y aceptan que al aceptar la designación como fiduciaria, FIDUCIARIA UNIVERSAL no se obliga a responder con recursos propios de las obligaciones que sean asumidas con cargo al fideicomiso, ni a financiar el Proyecto o a LOS FIDEICOMITENTES, ni a asumir, con respecto al Proyecto, atribuciones propias del constructor, promotor, gerente y/o vendedor. Entendiéndose que esta disposición contractual deberá ser incluida en los contratos de promesa de compraventa y en los contratos definitivos de compraventa que sean suscritos por EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR con LOS COMPRADORES, indicando en los mismos, que cualquier reclamación deberá ser dirigida contra el Patrimonio Fideicomitido, o en su defecto, contra LOS FIDEICOMITENTES siempre y cuando la reclamación esté relacionada con las garantías provistas en el contrato de compraventa.



**Artículo Décimo: Etapa de Administración y Desarrollo del Proyecto.**- Una vez alcanzado el Punto de Equilibrio, se dará inicio a la etapa de ejecución del proyecto, durante la cual LAS PARTES se regirán por las disposiciones siguientes:

1. **Del Patrimonio Fideicomitido:** Durante la etapa de Administración y Desarrollo del Proyecto, para cumplir con el objeto del presente contrato, el Patrimonio estará conformado por los bienes y derechos que se indican a continuación:
  - a. Las sumas que se encuentren depositadas en la cuenta abierta a nombre del fideicomiso fruto de las preventas efectuadas con los compradores.
  - b. Los flujos presentes y futuros de las compras realizadas por LOS COMPRADORES, desde el momento en que se efectúen el pago para separar la unidadhabitacional a ser adquirida, hasta la adquisición final.
  - c. Las ganancias de capital, intereses y demás rendimientos financieros, presentes o futuros, que sean generados por los bienes fideicomitidos.
  - d. Los recursos presentes y futuros provenientes de los financiamientos otorgados por entidades de Intermediación Financiera.
  - e. Los aportes de activos o recursos que en el futuro sean efectuados por EL FIDEICOMITENTE con la finalidad de cumplir con el objeto del fideicomiso.

**Artículo Décimo Primero: Obligaciones de LOS FIDEICOMITENTES en la Fase de Administración y Desarrollo del Proyecto.**- Sin perjuicio de las demás obligaciones y derechos consagrados en el presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES asumen las obligaciones siguientes:

1. Entregar a FIDUCIARIA UNIVERSAL copia de todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para el desarrollo y construcción del Proyecto. En el evento de que se requiera, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR realizará las gestiones y trámites a que haya lugar por ante las entidades estatales y municipales.
2. Entregar a FIDUCIARIA UNIVERSAL, al momento de alcanzar el Punto de Equilibrio, de manera precisa y definitiva la información referente al inventario de las unidades que la conforman, junto con sus respectivos precios de venta y el cronograma de ejecución.
3. Solicitar por escrito a FIDUCIARIA UNIVERSAL los desembolsos que sean necesarios para cumplir con el objeto del fideicomiso constituido mediante este acto, en el entendido de que la solicitud de desembolso deberá estar autorizada por la persona designada como Ordenador de Gasto.
4. Ejecutar la obra conforme a los planos aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones o cualquier otro documento descriptivo del Proyecto y dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los compradores.



Las partes convienen que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** podrá subcontratar el personal técnico o profesional que estime conveniente para la realización de estas actividades.

5. Evitar la introducción de variantes y modificaciones que, aunque no constituyan violaciones legales, afecten sustancialmente el valor del Proyecto.
6. Entregar a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** un reporte mensual del avance o estado de los trabajos de construcción e infraestructura del Proyecto, que abarcará desde la fecha del último reporte hasta el mismo día de la fecha del reporte en cuestión. Este reporte incluirá información relativa a trabajos completados y los pendientes y/o en proceso de terminación, una cubicación y los reportes de los insumos adquiridos aunque no estén instalados. Este reporte podrá ser el presentado a los financiadores en cada requerimiento de cubicación que se les haga a los mismos.
7. Aportar los fondos necesarios para terminar el Proyecto en caso de que se produjera un aumento en el presupuesto aprobado.
8. Asumir la responsabilidad a que haya lugar frente a **LOS COMPRADORES** por los daños y perjuicios que estos últimos puedan experimentar como consecuencia del desarrollo y construcción del Proyecto; del retraso, sea este justificado o no, en la entrega de las unidades adquiridas, así como por los vicios de construcción que puedan ser detectados en el Proyecto o en las unidades que conforman el mismo, de acuerdo con lo pactado en el contrato de promesa de venta, opción a compraventa o el contrato de compraventa definitivo; o por la falta de cumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** de las especificaciones técnicas y de calidad del Proyecto; o de cualquier obligación que haya asumido frente a **LOS COMPRADORES**, sea en virtud de los contratos suscritos al efecto o de la ley.
9. Enviar a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** de manera semanal, un reporte con la siguiente información: (i) un listado actualizado de las unidades vendidas y su precio de venta; (ii) los montos de separación a aportar por cada comprador, el plan de pagos establecido entre **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **EL COMPRADOR** para la cancelación del valor inicial de cada unidad habitacional.
10. Efectuar la negociación con los suplidores y elección de la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
11. Contratar los elementos humanos y materiales que requiera y juzgue necesarios para el cabal cumplimiento de las obligaciones que por medio del presente contrato asume; por lo que, será responsable de dar cumplimiento a las leyes, normas y reglamentaciones que estén relacionadas, sin que esta enunciación sea limitativa, con la contratación de mano de obra, seguro social, póliza de accidente del trabajo, horario de trabajo, sanidad y seguridad en el lugar de trabajo. En ese sentido reconoce que no existe, ni intenta establecerse, ni existirá en el futuro relación laboral alguna entre **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y el Fideicomiso, o entre **FIDUCIARIA UNIVERSAL** y el personal subordinado bajo las órdenes de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o del



Fideicomiso, ni tampoco entre EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y los empleados de FIDUCIARIA UNIVERSAL o del Fideicomiso.

12. EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR se compromete a que en todos los contratos, acuerdos o documentos legales que suscriba directamente con los suplidores, proveedores y/o contratistas relacionados a las operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso conforme su objeto, establecerá una cláusula por medio de la cual las partes manifiesten que reconocen y aceptan el rol que juega FIDUCIARIA UNIVERSAL en el Fideicomiso, quien en todo momento actúa en calidad de administradora y vocera del patrimonio autónomo, y no a título personal propio. Asimismo, a través de esta cláusula, dichas partes deben renunciar expresamente a iniciar reclamaciones, demandas o cualquier otro tipo de acción legal en contra de FIDUCIARIA UNIVERSAL con motivo de las actuaciones y situaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso. En caso de incumplimiento de esta obligación, EL FIDEICOMITENTE asumirá todos los costos y gastos en los que incurra FIDUCIARIA UNIVERSAL, para poder asumir una adecuada defensa frente a dichos procesos.
13. Suscribir junto con FIDUCIARIA UNIVERSAL, los contratos de compraventa de las unidades inmobiliarias del Proyecto. Los formatos de estos contratos deben ser aprobados previamente por FIDUCIARIA UNIVERSAL y deben incluir una cláusula que indique que LOS COMPRADORES conocen los términos del presente contrato de fideicomiso y una cláusula que haga referencia a que el saneamiento de los vicios, en caso de que los hubiera, queda a cargo de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
14. Constituir con una compañía de seguros válidamente constituida, autorizada por la Superintendencia de Seguros y a favor del Patrimonio Autónomo, una Póliza de Seguros Todo Riesgo de Constructor, equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. Si los seguros solicitados por el Financiador(es) coinciden con el seguro todo riesgo de construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a FIDUCIARIA UNIVERSAL como representante del Patrimonio Autónomo y al Financiador por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al Fideicomiso.
15. Efectuar el pago de las primas de seguro y de sus renovaciones, las veces que fuere necesario durante la vigencia del contrato, lo cual deberá participar a FIDUCIARIA UNIVERSAL.
16. Gestionar, sea por vía judicial o extra-judicial, el cobro de los montos que sean adeudados por LOS COMPRADORES por concepto de la adquisición de las unidades en el Proyecto. EL FIDEICOMITENTE se compromete y obliga a cubrir y proveer los fondos necesarios para la debida continuación, avance y terminación del Proyecto.
17. Dar aviso inmediato, por escrito y sin perjuicio de la denuncia a la autoridad competente, a FIDUCIARIA UNIVERSAL de cualquier daño material que sufra el bien o los bienes fideicomitidos.

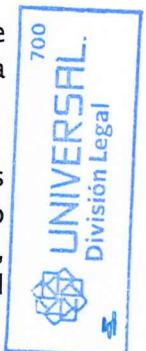


18. Evitar que por falta de regulación, control y prevención de cualquiera de las causas o actividades que impacten el medio ambiente, el bien fideicomitido sufriere una disminución o deterioro.
19. No vender, donar, ni de ninguna otra forma ceder o traspasar el bien fideicomitido fuera de las operaciones normales del Proyecto, a persona alguna sin haber obtenido el consentimiento previo por escrito del Financiador, en caso de que lo hubiere.
20. Adoptar todas las medidas necesarias para la protección y seguridad de los obreros y empleados que se encuentren en el lugar de trabajo o lugares adyacentes al mismo y deberá cumplir con todas las estipulaciones de seguridad tanto de leyes nacionales, como de resoluciones, y ordenanzas municipales. Según lo requiera el estado de progreso de la obra, deberá mantener todas las defensas necesarias para la protección de terceros y de la propiedad ajena y advirtiendo los peligros que origina las características del trabajo.
21. Establecer dentro del Proyecto, los medios, formas de control y precaución que le permitan cumplir con la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales del país, conforme lo establecen las leyes nacionales.
22. Suscribir la documentación relativa a los contratos de préstamos y efectuar el pago de los préstamos garantizados por medio del presente contrato, en su calidad de deudor solidario.
23. Permitir que personas autorizadas por los Acreedores Garantizados puedan realizar tasaciones del bien fideicomitido. Los Acreedores Garantizados suministrarán un listado de los peritos previamente aprobados por éste, a fin de que proceda a escoger el perito que realizará la tasación.
24. Permitir que personas autorizadas por los Acreedores Garantizados, con previo aviso de veinticuatro (24) horas, tengan acceso a visitar los bienes fideicomitidos, así como a los libros y registros relacionados con el préstamo de que se trata.
25. Efectuar la entrega de los documentos relacionados al Proyecto y al Préstamo, en forma y contenido aceptables para los Acreedores Garantizados.
26. Entregar a título informativo a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** las cubicaciones a ser evaluadas por el Departamento de Ingeniería de los Acreedores Garantizados, previo a los desembolsos.
27. Abstenerse de ceder a terceras personas los valores consignados en el plan de desembolsos sin ser autorizado previamente por escrito por los Acreedores Garantizados.
28. Informar por escrito a los Acreedores Garantizados y **FIDUCIARIA UNIVERSAL** cualquier cambio ocurrido en sus generales, especialmente respecto a su domicilio y residencia, con posterioridad a la firma del presente contrato.



29. En caso de que el Patrimonio Autónomo no cuente con fondos suficientes, efectuar el pago a los Acreedores Garantizados.
30. Utilizar el monto otorgado, por los Acreedores Garantizados al Fideicomiso, exclusivamente para los fines indicados en el Contrato de Préstamo.
31. Aportar el porcentaje que haya sido establecido en el contrato de préstamo correspondiente a cada cubicación con fondos propios y procedentes de los pagos por concepto de avances y a plazo de los adquirientes del Proyecto.
32. Realizar las diligencias de lugar y obtener toda la documentación y autorizaciones necesarias a fin de someter por ante la Dirección Regional de Mensura Catastral la constitución del Régimen de Condominio del terreno que constituye el bien fideicomitido, procediendo en consecuencia **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, por su propia cuenta a depositar las instancias correspondientes ante dicha Dirección Regional. **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** se compromete a mantener informado tanto al Acreedor Garantizado como a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** del nivel en que se encuentra el proceso precedentemente indicado.
33. Abstenerse, sin el consentimiento previo y por escrito de los Acreedores Garantizados, de constituir algún otro gravamen o carga sobre los bienes que conforman el Patrimonio Fideicomitido. Sin perjuicio de la emisión de los nuevos Certificados de Garantía.
34. Cumplir con las obligaciones que hayan sido establecidas a su cargo, así como de las que hayan sido establecidas a cargo del Fideicomiso, pero que requieran su actuación previa, en el contrato de préstamo que suscribirá con la entidad de intermediación financiera correspondientes, para el desarrollo del Proyecto.
35. Efectuar tasaciones cada dieciocho (18) meses, contados a partir de la fecha de realización de la primera tasación, por peritos previamente aprobados por **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, del o de los bienes que conforman el patrimonio del fideicomiso, a efectos de mantener actualizada la solvencia de los mismos frente a deudas pendientes. Esta tasación deberá ser aprobada por los Acreedores Garantizados antes de ser registrada por **FIDUCIARIA UNIVERSAL**.
36. En general, ejecutar de buena fe sus obligaciones y cumplir con cualquier obligación que sea necesaria a fin de que el objeto del presente contrato se cumpla de manera satisfactoria para **LAS PARTES** y para **LOS COMPRADORES**.

**Párrafo:** En ningún caso **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, directamente o por medio de sus agentes o empleados, podrá recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos de los Compradores, así como recursos provenientes de desembolsos de créditos otorgados por los Acreedores Garantizados, a partir del momento que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** le informe que las cuentas operativas del Fideicomiso han sido abiertas.



**Artículo Décimo Segundo: Obligaciones de Fiduciaria Universal en la Fase de Administración y Desarrollo del Proyecto.**- En virtud del presente contrato, durante la Fase de Administración y Desarrollo del Proyecto, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** asume las obligaciones siguientes:

1. Ejercer la administración de los activos que conforman el Patrimonio Fideicomitido, como un buen hombre de negocios.
2. Recibir, con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos otorgados al Fideicomiso por parte del Financiador o los Financiadores, los recursos que se reciban de parte de **EL FIDEICOMITENTE** y los recursos que se reciban de los terceros que separan las unidades de viviendas del Proyecto.
3. Ejercer, con sujeción a las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y previa aprobación de los Acreedores Garantizados, todos los actos de riguroso dominio que le corresponden a un propietario, sobre el inmueble fideicomitido; en ese sentido **FIDUCIARIA UNIVERSAL** podrá vender, ceder, traspasar, gravar, hipotecar, pignorar o afectar en cualquier otro modo el referido inmueble, así como permutarlo, cancelar y radiar las hipotecas, privilegios, anticresis y otras garantías que se hayan otorgado sobre el inmueble, perseguir el cobro de deudas relacionadas al mismo por vía judicial o extrajudicial, mediante embargo, declaratoria de quiebra o de cualquier otro modo; de igual forma podrá firmar cualquier documento y/o contrato requerido al efecto que sea necesario para cumplir con el objeto del presente contrato, recibir cantidades de dinero, endosar cheques, y otorgar válidos recibos de descargos; debiendo utilizar los recursos obtenidos para efectuar el pago de las acreencias.
4. Llevar la contabilidad del Fideicomiso y mantenerla actualizada.
5. Efectuar, con cargo al patrimonio del fideicomiso, el pago de las primas de seguros y de sus renovaciones, las veces que fuere necesario durante la vigencia del Proyecto, o en su defecto durante la vigencia de los préstamos otorgados por los Acreedores Garantizados.
6. Registrar como Fideicomisarios a las personas que sean designadas por **EL FIDEICOMITENTE**.
7. Registrar las firmas de los ordenadores del gasto del Fideicomiso.
8. Pagar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud del Ordenador de Gastos, en nombre de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y con cargo al fideicomiso, contra prestación de factura, siempre y cuando estén autorizadas por el Ordenador del Gasto, los montos que deba pagar **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** por la compra de materiales y equipos para el desarrollo y la construcción del Proyecto, o bien desembolsar a favor de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y a solicitud de este último, los montos que éste requiera para los fines previamente indicados. Asimismo, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** pagará, en nombre de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y con cargo al fideicomiso, o bien desembolsará al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, a solicitud de este último, los montos que sean necesarios para que **EL FIDEICOMITENTE**

PROMOTOR pueda honrar su obligaciones de pago frente a trabajadores o cualesquiera terceros con quienes suscriba contratos de cualquier naturaleza para el desarrollo y la construcción del Proyecto. Es entendido entre Las Partes que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** tendrá a su cargo y será el único responsable de la contratación del personal que sea empleado para el desarrollo y la construcción del Proyecto, así como de cumplir con todas las obligaciones laborales, de seguridad social y de cualquier otra índole que surjan como consecuencia de los contratos de trabajo existentes entre **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y los trabajadores contratados por éste.

9. Suscribir conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en su calidad de propietario fiduciario, los contratos de compraventa definitivos de las unidades habitacionales que conformen el Proyecto.
10. Suscribir como representante del Patrimonio Autónomo, los contratos de préstamos con las entidades de intermediación financiera, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del Patrimonio Autónomo y en ningún caso con los activos de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**.
11. Efectuar, a favor de los Acreedores Garantizados y con cargo al Fideicomiso, los pagos correspondientes a las cuotas de los préstamos otorgados por estos últimos a favor del Fideicomiso, de conformidad con los contratos de financiamiento.
12. Garantizar con los bienes que conforman el Patrimonio Fideicomitido, el cumplimiento de las obligaciones de pago registradas en el Fideicomiso y asumidas por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
13. Expedir a favor de los Acreedores Garantizados un Certificado de Registro de Garantía Fiduciaria o Certificado de Garantía que los acredita como Acreedores Fideicomisarios o Beneficiarios.
14. Llevar un registro de los Acreedores Garantizados con el Patrimonio Fideicomitido, en el cual se incluirá el monto garantizado a favor de cada uno de ellos. **FIDUCIARIA UNIVERSAL** sólo cancelará Certificados de Garantía cuando el Acreedor Garantizado asílo instruya expresamente a **FIDUCIARIA UNIVERSAL**.
15. Entregar al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en calidad de préstamo de uso a título gratuito el inmueble fideicomitido.
16. Realizar el proceso de ejecución de los bienes fideicomitidos que garantizan al (los) acreedor (es) fideicomisario (s) conforme se establece en este contrato, de producirse el incumplimiento de una de las obligaciones garantizada con éste fideicomiso.
17. Informar a los Acreedores Garantizados, a solicitud de estos, la situación del Patrimonio Fideicomitido, incluyendo estado, valor del bien, así como el número de certificados de garantía expedidos y los montos por los que han sido expedidos.



18. Expedir, a solicitud de **LOS FIDEICOMITENTES**, una certificación acerca del Patrimonio Fideicomitido y el porcentaje del mismo que ha sido afectado en garantía.
19. Cooperar con **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en caso de que éste así se lo solicite y aplique, en la constitución del régimen de condominio del Proyecto, siempre y cuando esté al alcance de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**.
20. Otorgar los Certificados de Títulos correspondiente a las unidades habitacionales de los compradores, los cuales serán transferidos a título de compraventa, previa confirmación del cumplimiento de los requisitos contenidos en el contrato de compraventa que se suscriba.
21. Presentar estados financieros del fideicomiso cada mes calendario a **LOS FIDEICOMITENTES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte, que será el último día calendario de cada mes. Para que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** pueda entregar de manera precisa este informe.
22. Presentar un informe quincenal (quince y treinta de cada mes), sobre los recursos percibidos de parte de los Compradores.
23. Asumir, con cargo a los recursos del Fideicomiso, la protección y defensa del Patrimonio Fideicomitido contra actos de terceros e inclusive, de **LOS FIDEICOMITENTES**. En caso de que no existan recursos en el Patrimonio Fideicomitido, **EL FIDEICOMITENTE** releva a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** de esta obligación. Sin perjuicio de lo anterior, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** deberá mantener informado a **LOS FIDEICOMITENTES** de dichas situaciones.
24. Facilitar a **LOS FIDEICOMITENTES** el ejercicio de su derecho de información.
25. Dar aviso inmediato a **LOS FIDEICOMITENTES** de cualquier situación de insuficientes de fondos y/o imposibilidad de cumplir con los pagos, muy particularmente los relativos a las cuotas adeudadas a los Acreedores Garantizados o por las pólizas de seguro. Dicho aviso deberá siempre realizarse antes de la emisión de un instrumento de pago que pueda verse afectado por dicha situación.
26. No registrar nuevos acreedores financieros sin la autorización expresa y por escrito de los Acreedores Garantizados.
27. Notificar a **LOS FIDEICOMITENTES** y a los Acreedores Garantizados de cualquier demanda, medida conservatoria o ejecutoria iniciadas por otro acreedor, que afecten el patrimonio fideicomitido, muy particularmente cuando el bien fideicomitido que constituye la garantía de los Acreedores Garantizados fuera el objeto de dichas actuaciones.
28. Notificar de manera inmediata a los Acreedores Garantizados sobre cualquier insuficiencia de fondos o imposibilidad material de honrar las obligaciones de pago asumidas con cargo al fideicomiso.



29. Desembolsar a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** las sumas que hayan sido solicitadas por escrito por este último, mediante comunicación suscrita por el representante legal de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, para el desarrollo y construcción del Proyecto.
30. Informar a **LOS FIDEICOMITENTES** mediante comunicación escrita, sobre la ocurrencia de cualquiera de los eventos que constituyen causas de terminación del fideicomiso.
31. Proceder a la enajenación total o parcial de los bienes fideicomitidos si **EL FIDEICOMITENTE** no cubre las deudas garantizadas con el Fideicomiso, en favor de los Acreedores Garantizados, para que con su producto se proceda a realizar los pagos de acuerdo con el procedimiento establecido en el contrato.
32. Presentar y preparar, a modo informativo, la Declaración Jurada Anual del Impuesto sobre la Renta ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).
33. Liquidar el fideicomiso dentro del plazo previsto para ello en este contrato.
34. Presentar la liquidación final de las cuentas a **LOS FIDEICOMITENTES** y a Los Fideicomisarios o Beneficiarios, dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la terminación del presente contrato por cualquier causa.
35. Guardar el secreto fiduciario frente a los terceros con respecto a las operaciones, actos, contratos, documentos y todas información relacionada, directa o indirectamente con el fideicomiso, con los mismos alcances que la legislación entre materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del fideicomiso, por la causa que fuere. Esta obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el presente acto constitutivo de fideicomiso, o en cualquier otro acto sujeto a registro público o respecto de cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley aplicable a la materia.

**Artículo Décimo Tercero: Cupo de Garantía.-** El valor máximo sobre el cual se expedirán certificados de garantía a favor de los Acreedores Garantizados se determinará mediante el cálculo de los bienes y los flujos que conforman el Patrimonio Fideicomitido acorde a las disposiciones del Reglamento de Evaluación de Activos (REA) emitido por la Junta Monetaria y a las normas que regulan las garantías fiduciarias vigentes al momento de su emisión.

**Artículo Décimo Cuarto: Certificados de Garantía.-** FIDUCIARIA UNIVERSAL expedirá a favor de los Acreedores Garantizados un Certificado de Registro de Garantía Fiduciaria o Certificado de Garantía que lo acredita como Acreedor Garantizado. El referido certificado describirá los derechos, obligaciones, valor garantizado que tienen cada uno de los Acreedores Garantizados sobre los bienes que conforman el patrimonio fideicomitido.

**Párrafo I:** Los Certificados de Garantía no constituyen títulos valores, tampoco constituye un valor, ni serán negociables.



**Párrafo II:** Una vez satisfecha la obligación amparada por medio de un Certificado de Garantía, el Acreedor Garantizado debe notificarlo por escrito a **FIDUCIARIA UNIVERSAL**. La cancelación de un Certificado de Garantía aumentará el cupo de garantía disponible, siempre que el bien fideicomitido no haya sufrido depreciación.

**Párrafo III:** Sin perjuicio de lo anterior, es obligación del Acreedor Garantizado verificar y aceptar la tasación efectuada al bien, así como evaluar si los bienes entregados en garantía constituyen respaldo suficiente para su acreencia. Por tanto, antes de aceptar el Certificado de Garantía deberá analizar y verificar el estatus jurídico del bien fideicomitido, la admisibilidad jurídica, económica y la suficiencia de la garantía que se le ofrece.

**Artículo Décimo Quinto: Proceso de Vinculación de Nuevos Acreedores.** - Siempre que exista cupo disponible, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** a solicitud de **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** podrá registrar nuevos Acreedores Garantizados al Patrimonio Fideicomitido. A este fin **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** debe notificar por escrito a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** que ha contraído una nueva deuda; la referida comunicación deberá indicar quién es el acreedor, el monto de la acreencia, las condiciones bajo las cuales fue contraída y el valor garantizado.

**Párrafo I:** **FIDUCIARIA UNIVERSAL** se abstendrá de expedir nuevos Certificados de Garantía y de registrar nuevos Acreedores Garantizados, en el evento en que: 1) La tasación sobre los bienes fideicomitidos tenga más de dieciocho (18) meses de vigencia; 2) Si **EL FIDEICOMITENTE** no se encuentra al día con el pago de las comisiones fiduciarias; 3) Si las pólizas de seguros, en caso de ser requeridas, no se encuentran vigentes; 4) Si los bienes fideicomitidos no se encuentran al día en el pago del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria, Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos no Edificados (IPI), así como de cualquier otro impuesto, tasa, arbitrios, sean presentes o futuros que recaigan sobre los inmuebles; 5) Si los bienes fideicomitidos se encuentran envueltos en algún proceso litigioso; 6) Si no hay cupo disponible para registrar nuevos Acreedores Garantizados.

**Párrafo II:** **FIDUCIARIA UNIVERSAL** deberá informar a los demás Acreedores Garantizados que con cargo al Patrimonio Fideicomitido se ha garantizado una nueva obligación, y que por tanto, se ha vinculado un nuevo acreedor y emitido un nuevo Certificado de Garantía. En este sentido deberá informar las condiciones bajo las cuales se ha emitido este certificado, así como cuál es el estado del Patrimonio Fideicomitido, incluyendo el cupo de garantía disponible.

**Artículo Décimo Sexto: Derechos de LOS FIDEICOMITENTES.** -En adición a los derechos previstos en la Legislación Aplicable, **LOS FIDEICOMITENTES** tendrán los derechos siguientes:

1. Exigir a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** la ejecución de toda actuación que, en su calidad de fiduciario, deba llevar a cabo para la consecución de los objetivos del Fideicomiso.
2. Exigir a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** la rendición cuentas, de conformidad con las estipulaciones contenidas en este acto y las disposiciones previstas en la legislación aplicable.
3. Solicitar la remoción de **FIDUCIARIA UNIVERSAL** cuando se presentan las causas establecidas en la ley.

4. Realizar las enmiendas que resulten necesarias para cumplir con los objetivos de la constitución del Fideicomiso previo acuerdo con **FIDUCIARIA UNIVERSAL**.
5. Exigir que en un plazo de treinta (30) días **FIDUCIARIA UNIVERSAL** la entregue a **EL FIDEICOMITENTE** el cien por ciento (100%) de los excedentes o bienes que quedare después de haber pagado la totalidad de los gastos y costos del Proyecto, conforme a la prelación de pagos establecida en este contrato.
6. Nombrar a los sustitutos de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, en el caso de que ésta cese en sus funciones por cualquier causa, y obtener la transmisión del Patrimonio del Fideicomiso a otro fiduciario.

**Artículo Décimo Séptimo: Derechos de Fiduciaria Universal.**- En adición a los derechos previstos en la legislación aplicable, **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, tendrá los derechos siguientes:

1. Recibir la remuneración correspondiente por los servicios prestados en ocasión del presente contrato de fideicomiso. En este sentido, se encuentra autorizada a debitar de los recursos del Patrimonio Fideicomitido las sumas correspondientes a la comisión fiduciaria.
2. Utilizar los recursos del fideicomiso, conforme lo acordado en este acto, para cubrir los gastos en que incurriere en la administración del Patrimonio Fideicomitido y en la consecución del objeto de este contrato, así como resarcirse de cualquier gasto en que haya incurrido a los fines previamente indicados, siempre que dicho gasto se encuentre debidamente justificado y documentado, previo acuerdo con **LOS FIDEICOMITENTES**, salvo aquellos gastos que lleguen a ser originados por gastos bancarios que sean generados sin previa autorización de **FIDUCIARIA UNIVERSAL** (transferencias, comisiones bancarias, etc.). En caso de que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** haya avanzado recursos propios para cubrir gastos del Patrimonio Fideicomitido, tendrá derecho a reembolsarse con prioridad a cualquier distribución que correspondiere efectuar.
3. Solicitar a **LOS FIDEICOMITENTES**, la información que requiera y demás documentos necesarios para el buen desempeño en la labor encomendada.
4. Rehusarse a recibir los pagos efectuados por los Compradores para la adquisición de las unidades habitacionales del Proyecto, por la sola sospecha de que lo mismos se encuentran involucrados o se prestan para actividades delictivas o de lavado de activos; o que figuren en alguna lista, publicación o informe, sea como consecuencia de un error o no, entre personas físicas o jurídicas de las que se sospeche o estén relacionadas con el lavado de activos, tráfico de influencias, fraude o cualquier otro hecho ilícito.
5. Renunciar a su designación.

**Artículo Décimo Octavo: Derechos de los Acreedores Garantizados.**- Son derechos de los Acreedores Garantizados:



1. Exigir a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** la rendición de cuentas, con sujeción a lo dispuesto en este acto y en la Ley.
2. Exigir a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** el pago de sus acreencias en la forma y términos previstos en el contrato de préstamo.
3. Exigir el proceso de ejecución de la garantía, de producirse un incumplimiento del contrato de préstamo. En ese sentido deberá remitir una comunicación escrita a **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, en la que haga constar la fecha en la que se produjo el incumplimiento, el monto total adeudado y anexe copia del documento en el que conste la obligación incumplida.
4. Exigir trimestralmente a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** los estados financieros del Fideicomiso.

**Párrafo:** Sin perjuicio de lo anterior, es obligación del Acreedor Garantizado evaluar si los bienes entregados en garantía constituyen respaldo suficiente para su acreencia.

**Artículo Décimo Noveno:** Como contrapartida por la prestación de los servicios a que se contrae este contrato, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** tendrá derecho a percibir los siguientes valores:

- **Comisión de Estructuración:** se cobrará la suma de **TRES MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (US\$3,500.00)** más ITBIS, pagaderos el cincuenta por ciento (50%) a la aceptación de la propuesta económica y el cincuenta por ciento (50%) restante al momento de la firma del acto constitutivo del fideicomiso. **EL FIDEICOMITENTE** reconoce y autoriza que las facturas de comisiones de estructuración que sean facturadas a su nombre, conforme a lo establecido en la propuesta de negocio aceptada por **EL FIDEICOMITENTE**, podrán ser descontadas directamente del patrimonio fideicomitido por parte de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**.
- **Comisión de Preventa:** se cobrará la suma de **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (US\$1,000.00)** más ITBIS, durante la etapa de preventa del proyecto.
- **Comisión de Administración:** se cobrará el cero punto sesenta por ciento (0.60%) del valor de las ventas del proyecto, liquidado en cuotas mensuales durante el desarrollo de la obra.
- **Comisión sobre rendimientos:** se cobrará la suma equivalente al diez por ciento (10%) sobre los rendimientos que generen las inversiones liquidadas realizadas.
- **Comisión Post-Construcción:** se cobrará mensualmente la suma de **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (US\$1,000.00)** más ITBIS, terminada la etapa de construcción y mientras se mantenga vigente el fideicomiso.
- **Comisión Emisión de Certificado de Garantía:** se cobrará el cero punto cincuenta por ciento (0.50%) al momento de emitir certificado de garantía sobre valor garantizado.



- **Comisión por modificación de contrato:** se cobrará la suma de **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (US\$1,000.00)** más ITBIS, a solicitud de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**Párrafo I:** Los montos previamente indicados a ser pagados a **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, por concepto de remuneración son montos netos y, por tanto, no contemplan cualesquiera impuestos que puedan ser aplicables a los mismos en virtud de las disposiciones legales aplicables, tales como impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), y cualquier otro impuesto al valor agregado, o selectivo al consumo, sean presentes o futuros, los cuales serán asumidos por el Patrimonio Fideicomitido o en su defecto, por **EL FIDEICOMITENTE**, en caso de insuficiencia o inexistencia de recursos líquidos para efectuar el correspondiente pago.

**Párrafo II:** En el evento de restitución de unidades habitacionales a **EL FIDEICOMITENTE**, el valor del precio de venta a considerar para la liquidación de la comisión, será el último valor al que estaban siendo vendidas las unidades. **EL FIDEICOMITENTE** estará obligado a pagar por la liberación de dichas unidades, aún en el evento de restitución.

**Párrafo III:** Dentro de los primero cinco (5) días de cada mes **FIDUCIARIA UNIVERSAL** emitirá a nombre del Fideicomiso una factura de Comprobante Fiscal (NCF) con valor para crédito fiscal, en la que detallará el monto de la comisión cobrada. Este monto deberá ser saldado dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la factura. En ese sentido, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** se encuentra autorizada a debitar de los recursos del Patrimonio Fideicomitido las sumas correspondientes a la comisión fiduciaria. En caso de que no existan recursos líquidos suficientes en el Patrimonio Fideicomitido el pago estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

**Párrafo IV:** Las remuneraciones a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** se realizarán con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo. En caso de insuficiencia o inexistencia de recursos líquidos en el Patrimonio Autónomo, será responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** efectuar el pago.

**Artículo Vigésimo: Responsabilidad e Indemnización.** - **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a mantener libre e indemne a **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, de todo perjuicio, daño, pérdida, reclamación, demanda o condena (incluyendo gastos y honorarios de abogado en los que incurra **FIDUCIARIA UNIVERSAL**) que sean causados, interpuestas o dictadas en contra de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, sea de manera directa o en su calidad de representante del Patrimonio Fideicomitido, como consecuencia de las actuaciones llevadas a cabo por **FIDUCIARIA UNIVERSAL** en virtud del presente contrato, siempre que tal perjuicio, daño, pérdida, reclamación, demanda o condena no sea la consecuencia de negligencia, falta o incumplimiento a las obligaciones esenciales de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**. En virtud de lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES** deberán asumir la defensa, sea judicial o extrajudicial, de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, ante cualquier reclamación, demanda o condena que sea interpuesta en contra de esta última, y, en caso de que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** sea objeto de condenación en los términos previstos en esta cláusula, **EL FIDEICOMITENTE** deberá asumir y honrar el pago, dentro de los cinco (5) días laborales siguientes a la solicitud que en este sentido le sea formulada por **FIDUCIARIA UNIVERSAL** de cualquier sanción, condena, gastos, costas procedimentales, penalidad, multa, o indemnización que sea impuesta a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** incluyendo además honorarios y gastos generales del proceso.



**Párrafo I:** Queda entendido entre Las Partes que, en caso de que **EL FIDEICOMITENTE** no honre su obligación de pago frente a **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, según los términos de esta cláusula, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** estará autorizada a deducir del Patrimonio Fideicomitido los montos a ser pagados o los gastos en que haya incurrido como consecuencia de cualquier reclamación, demanda o condena en su contra, en ocasión de la prestación de sus servicios segúnhha sido previsto en este contrato.

**Párrafo II:** De igual modo, Las Partes convienen que la obligación de pago e indemnización a que se contrae la presente cláusula no confiere a **EL FIDEICOMITENTE** la facultad de desistir de acciones legales; arribar a acuerdos transaccionales o bien efectuar pagos en nombre de **FIDUCIARIA UNIVERSAL** a menos que para ello cuente con el consentimiento expreso y por escrito de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**.

**Artículo Vigésimo Primero: Gastos a cargo del Patrimonio Fideicomitido.**- Sin perjuicio de lo que se haya dispuesto en otras secciones de este contrato, se cargarán al Patrimonio Fideicomitido los gastos que se indican a continuación:

1. Las comisiones establecidas a favor de **FIDUCIARIA UNIVERSAL** a título de remuneración por los servicios prestados en ocasión del presente contrato. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, se descontarán del Fideicomiso, si para ello hay recursos líquidos, en caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Los impuestos, tasas, contribuciones, tarifas, honorarios y cualesquiera otros cargos, presentes o futuros, que sean requeridos en ocasión de la suscripción, registro del contrato en la Cámara de Comercio y Producción, honorarios correspondientes al pago de los trámites necesario para efectuar la transferencia de los bienes y derechos aportados al Patrimonio Fideicomitido, ejecución, terminación y liquidación de este contrato, así como los demás cargos de naturaleza similar que se originen de cualesquiera actos o contratos que deban ser suscritos por **FIDUCIARIA UNIVERSAL** en su calidad de representante del Patrimonio Fideicomitido.
3. Los impuestos, tasas, contribuciones, tarifas por servicios bancarios y seguros de custodia en depósitos centralizados de valores.
4. Los costos y gastos derivados del desarrollo y construcción del Proyecto, incluyendo los costos y gastos de diseño del Proyecto, de mercadeo, promoción y obtención de la permisología necesaria para la ejecución del mismo.
5. Los honorarios profesionales en que incurra **FIDUCIARIA UNIVERSAL** para la defensa y protección del Patrimonio Fideicomitido, así como para la consecución del objeto de este contrato.
6. Los honorarios profesionales por asesorías especiales sobre aspectos tributarios; estudios de títulos; expedición de certificaciones; legalizaciones; registro y cualesquiera otros gastos que se generen para la operatividad del fideicomiso y para la consecución del objeto del presente contrato.



7. Los gastos por la elaboración de informes no contemplados en el presente contrato, pero cuya realización sea mutuamente convenida por Las Partes.
8. Los gastos, costos u honorarios que deban ser pagados a Auditores Externos para la realización de auditorías a los estados financieros del fideicomiso.
9. Cualesquiera otros gastos en que deba incurrir **FIDUCIARIA UNIVERSAL** para la ejecución del presente contrato, entre los cuales se señala, a título meramente enunciativo, mas no limitativo, los gastos de registro; honorarios de abogados; expertos; auditores y cualesquiera otros profesionales cuyos servicios sean requeridos por **FIDUCIARIA UNIVERSAL** para la consecución del objeto de este contrato.

**Párrafo:** **FIDUCIARIA UNIVERSAL** no asume con recursos propios gastos del Patrimonio Fideicomitido.

**Artículo Vigésimo Segundo: Desembolsos con cargo al Patrimonio Fideicomitido.**- De conformidad con las instrucciones contenidas en el presente contrato y con cargo a los recursos del Patrimonio Fideicomitido, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** deberá entregar a **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, bajo requerimiento de este último, formulado en los términos previstos en este contrato, los recursos necesarios para la construcción y el desarrollo del Proyecto, con destino a las siguientes partidas:

1. Todos los costos directos e indirectos, comisión fiduciaria, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, pago de los préstamos obtenidos para el desarrollo del Proyecto; así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en ocasión de la ejecución de este contrato, entre los cuales figuran, a título meramente enunciativo, mas no limitativo, los gastos de comercialización y de construcción del Proyecto; pagos de materiales de construcción, de servicios profesionales relacionados con el diseño y ejecución del Proyecto, pagos a ser efectuados a peritos o agentes de publicidad, gastos de promoción, costos de suscripción de pólizas de seguros, entre otros, si a ello hubiere lugar.
2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento y defensa del Patrimonio Fideicomitido y, de manera general, cualquier gasto en que deban incurrir Las Partes para la ejecución del fideicomiso.
3. Las devoluciones que solicite **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** a nombre de los Compradores, en los casos en que proceda y de conformidad con lo convenido con estos últimos en los contratos de promesa de compraventa de las unidades habitacionales del Proyecto.

**Artículo Vigésimo Tercero: Prelación de Pagos.**- Con los recursos que conformen el activo del Patrimonio Fideicomitido, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** efectuará los pagos y desembolsos correspondientes, de conformidad con el siguiente orden de prelación:

1. Comisión Fiduciaria.
2. Obligaciones a favor de los Acreedores Garantizados.



3. Pagos de impuestos.
4. Devoluciones que soliciten los Compradores conforme los mecanismos establecidos en los contratos de promesa de venta.
5. Costos y gastos del desarrollo del Proyecto.
6. Beneficios y Utilidades del Proyecto a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**Párrafo: FIDUCIARIA UNIVERSAL** entregará a **EL FIDEICOMITENTE**, en su calidad de fideicomisario, el cien por ciento (100%) de los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del Patrimonio Autónomo la totalidad de los gastos y costos del Proyecto.

**Artículo Vigésimo Cuarto: Vigencia del Contrato.-** El presente contrato de fideicomiso entrará en vigencia a partir de la fecha de suscripción del mismo y se mantendrá vigente durante la etapa de preventa; en adición al plazo que se tiene previsto para ejecutar la etapa de construcción, cinco (5) años. No obstante a lo anterior, se entenderá prorrogado hasta tanto se cumplan las obligaciones y condiciones establecidas el presente contrato.

**Artículo Vigésimo Quinto: Causas de Terminación del Contrato.-** **FIDUCIARIA UNIVERSAL** podrá dar por terminado en forma inmediata el presente contrato, mediante comunicación escrita con comprobante de recibo con por lo menos quince (15) días de anticipación a la fecha efectiva de terminación, en caso de ocurrencia de cualquiera de los eventos que son listados a continuación:

1. En caso de que se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria a favor de **FIDUCIARIA UNIVERSAL** por tres (3) meses consecutivos.
2. En caso de que **LOS FIDEICOMITENTES** sean objeto de intervención o clausura por parte de las autoridades competentes.
3. En caso de que se demuestre que **LOS FIDEICOMITENTES** haya incurrido en actuaciones dolosas o fraudulentas en materia financiera y/o legal, susceptibles de perjudicar la imagen y reputación de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, y sus empresas filiales.
4. Por un evento de fuerza mayor que impida a una de Las Partes ejecutar las obligaciones que ha asumido en virtud de este contrato.
5. El no cumplimiento por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** de las mediadas impuesta por cualquier entidad reguladora o supervisora de sus actividades y operaciones.
6. En caso de que se determine que los fondos aportados al Patrimonio Fideicomitido provienen de actividades ilícitas; o que cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES** se encuentren involucrados en actividades reñidas con la ley; o en caso de que figure en alguna lista, publicación o informe, sea consecuencia de un error o no, con respecto al lavado de activos, tráfico de influencias, fraude o cualquier otra actividad ilícita.



7. En caso de que **LOS FIDEICOMITENTES** incumpla cualquiera de sus obligaciones esenciales de conformidad a este contrato.

**Artículo Vigésimo Sexto: Causas de materialización de la Garantía.-** Los Acreedores Garantizados podrán solicitar a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** que inicie el proceso de materialización de la garantía en caso de que:

1. Demora en cumplir con la obligación de pago.
2. Si se faltare al pago, total o parcial, de una cuota, tanto del préstamo como las primas de seguro.
3. Si se utilizare las sumas desembolsadas con cargo al préstamo, para fines contrarios al objeto del contrato de préstamo.
4. Si fuere rehusado el pago de un cheque emitido por el Fideicomiso, para aplicarse al préstamo a favor del Acreedor Garantizado, independientemente de que sea protestado o no, cuando el mismo carezca de fondos.
5. En caso de remoción o renuncia de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, sin que tal decisión haya sido notificada al Acreedor Garantizado.
6. Si **FIDUCIARIA UNIVERSAL** se encontrara en un proceso de reestructuración, liquidación forzosa, quiebra o cualquier otro proceso equivalente.
7. Si por causa cualquiera, el o los bienes fideicomitidos que constituyen el patrimonio autónomo del Fideicomiso disminuye o se deteriora, salvo que sea sustituida por otro bien, previa aprobación escrita por parte del Acreedor Garantizado.
8. Si **FIDUCIARIA UNIVERSAL** no notificare cualesquiera demandas, medidas conservatorias o ejecutorias iniciadas por otro acreedor, que afecten el bien fideicomitido, si hubiere sido de su conocimiento.
9. Si el bien fideicomitido que constituye la garantía del Acreedor Garantizado fuere objeto de persecución, embargos o medidas conservatorias autorizadas por un Juez competente.
10. Si **FIDUCIARIA UNIVERSAL** enajenare los bienes que integran el patrimonio fideicomitido sin el consentimiento previo y por escrito del Acreedor Garantizado, salvo lo estipulado en este acuerdo respecto a las operaciones de venta de las viviendas del Proyecto.
11. Si por falta de regulación, control y prevención de cualquiera de las causas o actividades que impacten el medio ambiente, el bien fideicomitido que constituye la garantía otorgada sufriere disminución o deterioro.
12. Si no cubriera los gastos a los que se hubiere comprometido respecto a este Contrato, en cuanto a las tasaciones, registros, legalizaciones y cualquier otro gasto.



13. Si el bien fideicomitido que constituye la garantía del Acreedores Garantizados se encuentra en estado de copropiedad o de indivisión, siempre y cuando no hayan sido presentados las correspondientes autorizaciones, o siempre y cuando no se haya procedido a ejecutar la participación.

14. Si **EL FIDEICOMITENTE** no aportara los fondos necesarios para terminar el Proyecto en caso de que se produjera un aumento en el presupuesto aprobado.

15. En caso de que la construcción de la edificación sea suspendida antes de su terminación.

16. En caso de que no proceda a la renovación de una de las pólizas estipuladas en el contrato préstamo, antes del vencimiento de la misma, de manera que exista una ininterrumpida cobertura.

17. Si **FIDUCIARIA UNIVERSAL** y/o **LOS FIDEICOMITENTES** no cumplen con cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato préstamo.

**Artículo Vigésimo Séptimo: Procedimiento de materialización de la Garantía.-** El Acreedor Garantizado, tiene derecho a requerir a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** la materialización o enajenación del bien fideicomitido, como resultado del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones garantizadas en el fideicomiso y contempladas en el contrato de préstamo que se consienta a favor del Patrimonio Autónomo. Por consiguiente, en caso de que deban ejecutarse los bienes que integran el patrimonio fideicomitido, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** deberá materializar o enajenar los referidos bienes que constituyen y respaldan el préstamo consentido por el Acreedor Garantizado, siguiendo el procedimiento de ejecución que se describe a continuación:

1. El Acreedor Garantizado deberá comunicar por escrito a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** que existe un incumplimiento a las obligaciones del contrato de préstamo, indicando expresamente la o las obligaciones incumplidas.

2. Dentro de los tres (3) días laborables de recibida la referida comunicación, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** deberá solicitar a **EL FIDEICOMITENTE** su cumplimiento en un plazo no mayor de cinco (5) días laborables, y la consecuente presentación de los documentos que comprueben que éste ha satisfecho la o las obligaciones.

3. Si transcurrido el plazo, no se da cumplimiento a la(s) obligación(es) y se realiza la presentación de los documentos que prueban su incumplimiento, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** iniciará el proceso de ejecución de los bienes que integran el patrimonio fideicomitido en la forma siguiente:

a. **FIDUCIARIA UNIVERSAL** solicitará a **EL FIDEICOMITENTE** que efectúe la entrega material del bien o los bienes inmuebles sobre los cuales se desarrolla El Proyecto, en un plazo no mayor de treinta (30) días, contados a partir de la solicitud. De producirse una negativa de parte de **EL FIDEICOMITENTE**, de realizar la entrega voluntaria del bien o bienes antes referidos, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** solicitará ante la procuraduría fiscal correspondiente el auxilio de la fuerza pública a fin de



recuperar el control sobre el o los inmuebles que le permitan realizar las diferentes acciones tendentes a satisfacer los compromisos asumidos por el Patrimonio Autónomo frente al Acreedor Garantizado.

- b. Concomitantemente con el proceso antes señalado, la **FIDUCIARIA UNIVERSAL** procederá a la venta del bien o los bienes fideicomitidos, preferiblemente a un desarrollador, del tal forma que pueda continuar con el desarrollo de El Proyecto, y con el producto de la venta pagar todas las obligaciones garantizadas frente al Acreedor Garantizado, en virtud del contrato de préstamo antes referido. Para la realización de la venta de los referidos bienes, **FIDUCIARIA UNIVERSAL** tomará como referencia, para el precio de venta, el valor de la última tasación, si la misma es menor a un año, contado a partir de la solicitud de ejecución de la garantía, si es mayor a un año deberá efectuarse una nueva tasación que revele el valor del bien.
- c. **FIDUCIARIA UNIVERSAL** contratará una compañía especializada en la venta de inmuebles, con el objetivo de que esta gestione la venta del bien o los bienes, durante los siguientes dos (2) meses. El precio de venta será entre el cien (100) y el noventa por ciento (90%) del monto indicado por la última tasación.
- d. Si transcurridos los dos (2) meses y no se ha logrado la venta del o los inmuebles, se efectuará una rebaja del precio de venta hasta el ochenta por ciento (80%) del monto indicado por la última tasación realizada. De igual forma se extenderá por otro período de un (1) meses adicional el proceso de la venta.
- e. Si **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, no logra la venta del bien o los bienes inmuebles en el transcurso de los plazos antes señalados, entonces **FIDUCIARIA UNIVERSAL** entregará en dación en pago el bien o los bienes fideicomitidos en favor del Acreedor Garantizado.
- f. Todos los costos en los que se incurra durante el proceso de ejecución de la garantía serán cubiertos con parte de las sumas obtenidas de la venta de los bienes fideicomitidos, luego de saldar las obligaciones garantizadas en el siguiente orden:
  1. Los Acreedores Garantizados;
  2. **FIDUCIARIA UNIVERSAL**; y
  3. Otros acreedores fideicomisarios;
- g. Si los valores resultantes luego de producirse la venta, no son suficientes para cubrir los costos del proceso, queda a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** a sumir los mismos en su totalidad.
- h. De igual forma **EL FIDEICOMITENTE** reconocen y aceptan que si los valores resultantes luego de producirse la venta, no son suficientes para honrar el pago

de los gastos y costos generados con cargo al Patrimonio Fideicomitido, así como para honrar las obligaciones asumidas con los Compradores quedará cargo de **EL FIDEICOMITENTE** asumir los mismos en su totalidad.

4. **FIDUCIARIA UNIVERSAL** no asume con recursos propios obligaciones, ni gastos de ningún tipo, incluyendo los relativos al proceso de ejecución de la garantía, del Patrimonio Fideicomitido, o de **EL FIDEICOMITENTE**.

**Artículo Vigésimo Octavo: Límite de vinculación de nuevas obligaciones.**- Una vez iniciado el proceso de ejecución de la garantía, no se podrán vincular nuevas obligaciones ni Acreedores Garantizados, excepto que exista autorización expresa de los Acreedores Garantizados existente en este momento y se respeten los límites establecidos en el mismo.

**Artículo Vigésimo Noveno: Liquidación del Fideicomiso.**- Una vez cumplido el objeto del presente contrato **FIDUCIARIA UNIVERSAL** procederá a liquidar el Fideicomiso, en atención a lo cual se observarán las siguientes reglas:

1. **FIDUCIARIA UNIVERSAL** procederá a efectuar el pago de las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del Fideicomiso, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al acaecimiento de la terminación, según el orden establecido en el presente contrato.
2. **FIDUCIARIA UNIVERSAL** acepta y reconoce que todos los gastos del Fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quienes tendrán la calidad de deudor solidario frente a esas obligaciones.
3. En caso de que se adeude alguna suma por concepto de comisión a **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, **EL FIDEICOMITENTE** se comprometen a pagarla a la orden dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la factura correspondiente.
4. Dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato **FIDUCIARIA UNIVERSAL** le presentará a **EL FIDEICOMITENTE** las cuentas y estados correspondientes. Dicha rendición se remitirá por medio electrónico o por correo certificado.
5. Si **FIDUCIARIA UNIVERSAL** no recibe objeciones a la rendición de cuentas presentada, dentro de los treinta (30) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, las tendrá por aprobadas. Luego de vencidos esos treinta (30) días de anticipación, se suscribirá un acta que será firmada por los presentes, o por **FIDUCIARIA UNIVERSAL** solamente, y tal acta para todos los efectos legales se tendrá como la liquidación final del Fideicomiso.
6. Si **EL FIDEICOMITENTE** no estuviere de acuerdo con las cuentas, o con los términos de la ejecución de este contrato, o con la liquidación, se dejará constancia de sus objeciones y si las diferencias persisten, el interesado deberá recurrir al procedimiento de solución de controversias estipulado en el presente contrato. Los costos derivados del procedimiento de solución de controversias le serán imputados a la parte cuyo resultado le adverse.



Artículo Trigésimo: Suministro de Información Crediticia.- LOS

**FIDEICOMITENTES** autorizan a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** a obtener y suministrar su información crediticia a los Burós de Información Crediticia (BIC), de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 172-13 que regula las Sociedades de Información Crediticia y de Protección al Titular de la Información. De igual modo, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran, reconocen y aceptan que el suministro y/o revelación de la indicada información crediticia por parte de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, y/o los BIC y/o sus respectivos funcionarios y empleados, no constituye una violación al secreto profesional al tenor del Artículo 377 del Código Penal Dominicano; y que, según la Ley No. 172-13, previamente indicada, los BIC podrán conservar la información crediticia que les sea proporcionada por **FIDUCIARIA UNIVERSAL** durante un plazo no mayor de ochenta y cuatro (84) meses.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 172-13, anteriormente señalada, **LOS FIDEICOMITENTES** autorizan de manera expresa a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** a investigar y verificar la veracidad de la información suministrada a esta última para los fines de constitución del Patrimonio Fideicomitido.

**Párrafo I:** **LOS FIDEICOMITENTES**, en caso de haber declarado a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** que es ciudadano de los Estados Unidos de Norteamérica y/o residente de dicho país para fines de impuestos, **AUTORIZA**, de manera formal, expresa, definitiva e irrevocable a **FIDUCIARIA UNIVERSAL** a suministrar al Servicio de Impuestos Internos (Internal Revenue Service - IRS) y/o las autoridades correspondientes de los Estados Unidos de Norteamérica, toda información de **LOS FIDEICOMITENTES** o las retenciones requeridas, que pueda corresponder y/o aplicar conforme a la ley de cumplimiento fiscal de cuentas en el extranjero (Foreign Account Tax Compliance Act - FATCA), sin que dicho suministro de información: (a) pueda ser considerado como una violación al secreto profesional y/o bancario; y (b) pueda acarrear ningún tipo de responsabilidad a cargo de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**.

**Párrafo II:** Asimismo, **LOS FIDEICOMITENTES** se comprometen, en los casos que aplique, a completar los formularios y documentos requeridos por las autoridades norteamericanas a los fines de cumplimiento de la ley antes indicada.

**Párrafo III:** En consecuencia, **LOS FIDEICOMITENTES** renuncia formal y expresamente, desde ahora y para siempre, en caso de ser ciudadano de los Estados Unidos de Norteamérica y/o residente de dicho país para fines de impuestos conforme a la ley de cumplimiento fiscal de cuentas en el extranjero (Foreign Account Tax Compliance Act - FATCA), a cualquier reclamación, demanda y/o acción, en contra de **FIDUCIARIA UNIVERSAL**, por el suministro de la información requerida por la ley de cumplimiento fiscal de cuentas en el extranjero (Foreign Account Tax Compliance Act - FATCA), así como por el cumplimiento de la disposición legal precedentemente indicada.

**Párrafo IV:** **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la fe del juramento que toda la información suministrada por él, en el presente contrato, es verdadera, así como que conoce las consecuencias legales, tanto nacionales como internacionales, que podrían acarrearte en caso de perjurio, falsedad y/o inexactitud de las declaraciones contenidas y efectuadas, bajo la fe del juramento, en este contrato y/o en violación de la ley de cumplimiento fiscal de cuentas en el extranjero (Foreign Account Tax Compliance Act - FATCA).



**Artículo Trigésimo Primero: Procedencia de los Fondos. Actualización de Información.** LOS FIDEICOMITENTES reconocen haber sido informados por FIDUCIARIA UNIVERSAL de las disposiciones contenidas en la Ley 155-17, que prevé y sanciona el lavado de activos, admitiendo que constituye un sujeto obligado a los fines de dicha ley, quedando obligado a las regulaciones emanadas de la ley y de los actos dictados por las autoridades monetarias y financieras. LOS FIDEICOMITENTES quedan obligados a ofrecer a FIDUCIARIA UNIVERSAL las informaciones que le sean solicitadas, en forma veraz y sin demora, quedando comprometido a colaborar para lograr una eficiente prevención en el lavado de activos, por lo que reconoce y acepta que el incumplimiento en sus obligaciones de información y colaboración para una eficiente prevención del lavado de activos, significará un incumplimiento del presente contrato, y esta situación generará la opción a favor de FIDUCIARIA UNIVERSAL de terminación inmediata del presente contrato, sin que implique responsabilidad para FIDUCIARIA UNIVERSAL.

**Artículo Trigésimo Segundo: Gestión de Riesgos.**- FIDUCIARIA UNIVERSAL declara, reconoce y acepta que, con anterioridad a la suscripción de este contrato, ha identificado, establecido y ponderado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de conformidad con las políticas y procedimientos establecidos por FIDUCIARIA UNIVERSAL para los diferentes tipos de negocio llevados a cabo por esta última. Asimismo, FIDUCIARIA UNIVERSAL declara, reconoce y acepta que, durante la vigencia de este contrato, monitoreará permanentemente los riesgos asociados al negocio a que se contrae este acto.

**Artículo Trigésimo Tercero: Conflicto de Intereses.** La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos establecidos en la legislación vigente. En caso de que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones que generen o puedan generar conflictos de interés para FIDUCIARIA UNIVERSAL esta última los comunicará a LOS FIDEICOMITENTES y adoptará inmediatamente las medidas pertinentes para solucionar dicha situación.

**Artículo Trigésimo Cuarto: Declaraciones y garantías de LOS FIDEICOMITENTES.** LOS FIDEICOMITENTES declara y garantiza a FIDUCIARIA UNIVERSAL lo siguiente:

1. Que son sociedades comerciales o entidades debidamente organizadas y existentes de conformidad con las leyes de su jurisdicción de incorporación.
2. Que han sido cumplidas todas las formalidades legales y estatutarias requeridas para la suscripción de este contrato, y que la persona física que lo suscribe en nombre y representación de LOS FIDEICOMITENTES están investidas de plenos poderes otorgados por el órgano societario competente para asumir todos y cada uno de los derechos y obligaciones previstos en el presente contrato con respecto de su representada.
3. Que al momento de la suscripción de este contrato, no existen litigios, controversias, reclamaciones o acciones legales de cualquier tipo, ya sea incoadas por o contra LOS FIDEICOMITENTES que pudieran afectar de manera adversa su capacidad para cumplir con las obligaciones establecidas a su cargo en este contrato.



3. Que los fondos aportados por **EL FIDEICOMITENTE** para la constitución del Patrimonio Fideicomitido no se derivan o relacionan, directa o indirectamente, de una actividad ilícita tipificada por las leyes dominicanas, en particular, por las contempladas en la Ley No. 155-17, contra el Lavado de Activos, y por cualquier otra normativa internacional similar; así como cualquier otra normativa internacional similar.
4. Que es el real y único propietario de los fondos aportados para la constitución del Patrimonio Fideicomitido y que, en consecuencia, no actúa en nombre ni por cuenta de terceros.
5. Que su situación financiera actual y proyectada le permite y le permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente contrato.
6. Que previamente a la celebración del presente contrato, llevaron a cabo, bajo su responsabilidad, por su cuenta y asistido de los asesores contratados por él, todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** haya participado de manera alguna en dicho análisis, o tomado conocimiento de los resultados del mismo.
7. Que el fideicomiso no adolece de causa u objeto ilícito y que no se constituye con la intención de defraudar derechos de acreedores de **EL FIDEICOMITENTE** o de terceros; y,
8. Que: a) Está facultados para constituir patrimonios fideicomitidos a los cuales pueden ser transferidos sus bienes, sin que esto represente un detimento para su patrimonio; b) Ha cumplido y están cumpliendo con todas las obligaciones puestas a su cargo, sin que exista reclamación alguna, sea esta judicial o extra-judicial, basadas en un supuesto incumplimiento de las obligaciones de **LOS FIDEICOMITENTES**; por este concepto; y, c) Todos los bienes y derechos aportados al Patrimonio Fideicomitido por **EL FIDEICOMITENTE** para los fines del presente contrato, son aportados de manera legal y de buena fe por **EL FIDEICOMITENTE**, sin que la realización de dichos aportes represente un perjuicio o menoscabo para los derechos de terceros que ostenten la calidad de acreedores de **EL FIDEICOMITENTE** con anterioridad a la constitución de este fideicomiso.

**Artículo Trigésimo Quinto: Fuerza Mayor.-** En caso de incapacidad total o parcial de cualquiera de Las Partes para cumplir con las obligaciones puestas a su cargo en virtud de este contrato, debido a un evento de fuerza mayor, queda expresamente convenido que tal parte deberá notificar por escrito a la otra parte sobre la ocurrencia del evento de fuerza mayor, notificación que deberá efectuarse, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la ocurrencia del hecho. Queda entendido entre Las Partes que la parte que sea vista impedida de cumplir con sus obligaciones debido a la ocurrencia de un evento de fuerza mayor, adoptará todas las medidas pertinentes que estén a su alcance con la finalidad de remediar la situación creada por el evento de fuerza mayor, según este término ha sido definido en el Artículo Primero (1º) de este contrato, y ejecutar su obligación dentro del menor término posible. En caso de que el evento de fuerza mayor se extienda por un período superior a un (1) mes, cualquiera de Las Partes tendrá derecho



a resolver este contrato, mediante comunicación escrita enviada a la otra parte, con acuse de recibo.

**Párrafo I:** Los gastos que se originen para minimizar los efectos de un evento de fuerza mayor serán imputados al Patrimonio Fideicomitido.

**Párrafo II:** **FIDUCIARIA UNIVERSAL** no será responsable en caso de que se vea impedida de cumplir con las obligaciones puestas a su cargo en este contrato debido a un caso fortuito, evento de fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación, por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, de sus obligaciones legales o contractuales.

#### Artículo Trigésimo Sexto: Disposiciones Generales.-

1. **Acuerdo Completo.** Este contrato, así como cualquier anexo del mismo, constituye el acuerdo completo de Las Partes con respecto al objeto del contrato y sustituye todos los acuerdos previos, arreglos y entendidos que hayan intervenido entre éstas, sea de forma verbal o escrita, con anterioridad a la firma de este acto.
2. **Modificaciones.** El presente contrato podrá ser modificado por escrito y por acuerdo mutuo entre Las Partes, en el entendido de que las eventuales modificaciones del contrato que sean suscritas entrarán en vigencia en la fecha en que se suscriba el addendum al contrato. No obstante lo anterior, en caso de que existan derechos de terceros que sean susceptibles de ser afectados por dichas modificaciones, las mismas no serán válidas a menos que se cuente con la aprobación por escrito de esos terceros.
3. **No Cesión.** Este contrato, o cualquier parte de él, no podrá ser transferido, traspasado, cedido o delegado sin el consentimiento previo y por escrito cada una de Las Partes y de los Compradores.
4. **Encabezados.** Los encabezados y títulos de los artículos de este contrato son utilizados únicamente a título de referencia; los mismos no constituyen elementos para ser considerados a la hora de interpretar el alcance de cada uno de los artículos de este contrato.
5. **No Exclusividad.** Las Partes convienen de manera expresa que el presente contrato no genera derechos de exclusividad respecto del objeto del mismo, por lo que **FIDUCIARIA UNIVERSAL** se reserva el derecho de concertar con otras personas físicas o jurídicas, contratos de la misma naturaleza y objeto.
6. **Autoridad Corporativa.** Las Partes suscriben el presente documento bajo el entendido de que los individuos que lo suscriben en su nombre y representación tienen las autorizaciones y poderes necesarios para asumir, en sus respectivos nombres y representación, los compromisos y obligaciones contenidas en el mismo.
7. **Individualidad y Autonomía de las Cláusulas.** Si alguna de las cláusulas de este convenio se prueba por algún motivo, parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula y se considerará como si dicha cláusula o parte de la misma no se hubiese convenido. En todos los demás aspectos, este contrato se



considerará completamente válido, y surtirá sus mismos efectos, quedando libre de toda nulidad, afectación o perjuicio que interrumpa o entorpezca su ejecución y cumplimiento.

**8. Gastos Legales.** Los gastos legales que se generen por la elaboración, legalización y registro del presente contrato en la Cámara de Comercio y Producción, aquellos generados por la transferencia de los bienes y derechos aportados al Patrimonio Fideicomitido, así como los gastos que se generen como consecuencia de la terminación y liquidación del fideicomiso se imputarán al patrimonio fideicomitido y, en caso de que este resulte insuficientes, serán cubiertos por **EL FIDEICOMITENTE**. Los gastos previamente indicados se considerarán como gastos del Proyecto.

**9. Ley Aplicable y Solución de Conflictos.**

Para todos los fines y consecuencias, las partes acuerdan que la ley que regirá el presente contrato será la de República Dominicana.

**Fase Conciliatoria:** Cualesquiera conflictos, diferendos y/o litigios que puedan surgir con motivo de la aplicación, ejecución o interpretación de este convenio, serán sometidos a un preliminar de conciliación entre ellas mismas, para lo cual, las partes que se considere lesionada deberá llamar en conciliación a la otra parte, por simple carta con acuse de recibo. Si transcurren cuarenta y cinco (45) días calendarios después de la fecha en que una parte llamó en conciliación a la otra, sin que se produzca acuerdo entre ellas, el asunto será sometido a arbitraje, conforme a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

**Arbitraje:** Una vez agotada la fase conciliatoria y no dirimidos los conflictos, serán resueltos de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley No. 50-87, sobre Cámaras de Comercio y Producción y en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., del 21 de Julio del año 2011 o el que esté vigente a la fecha en que surja algún conflicto. El procedimiento a seguir será de acuerdo al indicado en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., del 21 de Julio del año 2011 o, en su defecto, el que esté vigente al momento en que surja el conflicto arbitrable.

**10. Derecho Común.** Las Partes aceptan todas las estipulaciones del presente contrato y para todo lo no previsto en el mismo se remiten al derecho común de la República Dominicana.

**11. Elección de Domicilio y Notificaciones.** Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, Las Partes eligen domicilio en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, en las direcciones indicadas al inicio de este acto, hasta tanto la parte que decida cambiar su domicilio lo notifique por escrito a la otra parte.

Hecho y firmado de buena fe en tres (3) originales de un mismo tenor, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, el día veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021).

-Firmas y legalización siguen al dorso-

Por FIDUCIARIA UNIVERSAL:

Roberto Millán Pérez



398

Por EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:

Leandro Jose Leonardo Duarte

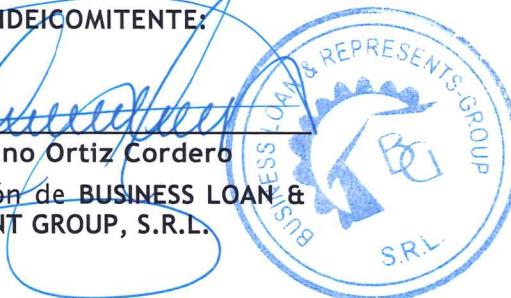
En representación de DISDOM, S.R.L.



Por EL FIDEICOMITENTE:

Robel Marino Ortiz Cordero

En representación de BUSINESS LOAN & REPRESENT GROUP, S.R.L.

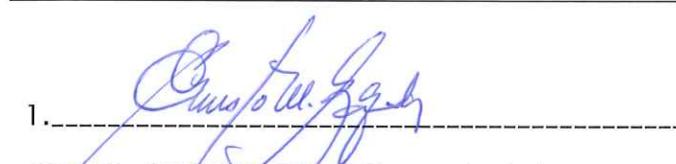


Yo, DRA. ALTAGRACIA I. MATOS DE ESPINAL, Abogado, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, Colegiatura No. 886, CERTIFICO Y DOY FE que por ante mí comparecieron los señores ROBERTO MILLAN PÉREZ, LEANDRO JOSE LEONARDO DUARTE y ROBEL MARINO ORTIZ CORDERO cuyas generales y calidades constan, y en mi presencia firmaron el presente documento, declarándome que lo hacían libre y voluntariamente y que esa son las firmas que acostumbran usar en todos sus actos, por lo que debe dárseles entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021).



FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.  
Capital Social Autorizado: RD\$180,000,000.00  
Capital Suscrito y Pagado: RD\$170,000,000.00  
Santo Domingo, D.N.  
Registro Mercantil: 92634SD; RNC No. 1-3095165-9

**LISTA DE LOS ACCIONISTAS PRESENTES Y/O DEBIDAMENTE REPRESENTADOS ASISTENTES A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO ANUAL DE LA SOCIEDAD COMERCIAL FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A., CELEBRADA EN FECHA VEINTIOCHO (28) DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022).**

Accionista	Número de Votos	Número de Acciones	Montos Aportados	Porcentaje
1. 	1,699,999	1,699,999	RD\$169,999,900.00	99.9999%

**GRUPO UNIVERSAL, S.A.**, sociedad comercial constituida conforme a las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la Avenida Winston Churchill No. 1100, Santo Domingo, República Dominicana, con Registro Mercantil No. 85086SD, y Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-30-84725-8, la sociedad tiene por objeto establecer, gestionar e implementar en general los negocios de inversiones, corredurías, garantías, consultorías, suscripción y venta de valores mercantiles; compra y venta de bienes, fabricación, exportación, importación de productos, construcción, comercio marítimo, transporte, publicidad, hoteles, alimentos, bebidas, minería,



pesquería, comunicaciones y financiamientos y, en general, llevar a cabo cualquier otro comercio, negocio o actividad lícita, aunque dicho comercio, negocio o actividad sea o no similar a los objetos antes mencionados, debidamente representada por el señor Ernesto Marino Izquierdo, dominicano, mayor de edad, ejecutivo de empresas, con domicilio y residencia en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0094143-4.

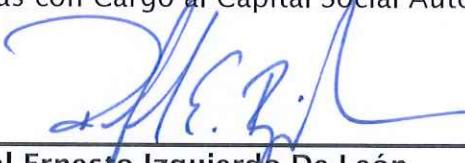
2. \_\_\_\_\_ 1 1 RD\$100.00 0.0001%

ERNESTO M. IZQUIERDO, de generales anotadas.

**TOTALES** 1,700,000 1,700,000 RD\$170,000,000.00 100%



Esta Nomina de Presencia, que es certificada sincera y verdadera por los miembros de la mesa directiva, comprueba la presencia o representación de los Dos (2) accionistas de Un Millón Setecientos Mil (1,700,000) de acciones suscritas y pagadas con Cargo al Capital Social Autorizado.

  
**Rafael Ernesto Izquierdo De León**  
Presidente del Consejo de Administración y de la Asamblea

  
**Persia Álvarez de Hernández**  
Secretaria del Consejo de Administración y de la Asamblea

**FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.**  
Capital Social Autorizado: RD\$180,000,000.00  
Capital Suscrito y Pagado: RD\$170,000,000.00  
Santo Domingo, D.N.  
Registro Mercantil: 92634SD  
RNC No. 1-3095165-9

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO ANUAL DE LA SOCIEDAD  
FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A., DE FECHA VEINTIOCHO (28) DEL MES DE JULIO DEL  
AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022).**

03/2022.-En Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, hoy día veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), siendo las ocho horas de la mañana (08:00am) de este día, los accionistas de la sociedad comercial denominada **FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.**, (en lo adelante la "Sociedad"), con un Capital Social Autorizado de Ciento Ochenta Millones de Pesos Dominicanos (RD\$180,000,000.00), dividido en Un Millón Ochocientas Mil (1,800,000) acciones de Cien Pesos Dominicanos (RD\$100.00) cada una, se han reunido de forma virtual por videoconferencia en virtud de la disposición establecida en el párrafo II del artículo 187 de la Ley de Sociedades comerciales, en Asamblea General Ordinaria no anual, encontrándose presentes o representados los accionistas que ostentan la totalidad de las acciones suscritas y pagadas de la Sociedad.

Todos los accionistas presentes o debidamente representados, renuncian a los plazos y formalidades de la convocatoria, en virtud de lo estipulado por el Artículo 17, Párrafo VIII de los Estatutos Sociales y del Artículo 197 Párrafo II de la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08, modificada por la Ley No. 31-11 (en lo adelante la Ley 479-08). Además, se encontró presente la Comisaria de Cuentas de la sociedad, señora Elena María Báez Mejía, portadora de la cédula de identidad y electoral número 001-0102178-0, dando cumplimiento a lo establecido por el Artículo 75 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, No. 664-12.

Ha sido rectada una Nómina de Presencia, la que después de firmada por todos los presentes y certificada sincera y verdadera por los miembros de la directiva de esta Asamblea, queda anexada a la presente acta.

El señor **RAFAEL ERNESTO IZQUIERDO DE LEÓN**, Presidente del Consejo de Administración, asumió la Presidencia de la presente Asamblea, y la señora **PERSIA CATALINA ÁLVAREZ DE HERNÁNDEZ**, Secretaria del Consejo de Administración, asumió la Secretaría.

La secretaria, luego de verificar la Nómina de Presencia de los accionistas, certificó que se encontraban presentes o debidamente representados accionistas que conforman el quórum reglamentario.

En virtud de lo anterior, el Presidente declaró que esta Asamblea se encontraba regularmente constituida y podía deliberar válidamente.



El Presidente exhibió y puso a disposición de los presentes los documentos que se indican a continuación:

- a) La Nómina de Presencia de la Asamblea; y
- b) Los Estatutos Sociales de la Sociedad.

El Presidente solicitó a la Secretaría que procediera con la lectura del Orden del Día, el cual versa sobre los siguientes puntos:

#### ORDEN DEL DÍA:

1. Conocer sobre los cambios respecto a la composición del Consejo de Administración;
2. Conocer sobre la designación del Gestor Fiduciario;
3. Ratificación y otorgamiento de poderes;

Aprobada la lectura, el Presidente declaró abierta la discusión de los temas del Orden del Día.

El Presidente informó a los presentes que, de conformidad con el primer punto, corresponde a esta Asamblea conocer sobre los nuevos cambios del Consejo de Administración de la sociedad. En ese sentido, el Presidente sometió a votación la siguiente resolución:

#### PRIMERA RESOLUCIÓN:

La Asamblea General Ordinaria no anual de la sociedad comercial **FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.**, DECIDE:

- i) Tomar conocimiento sobre la renuncia del Sr. Ernesto M. Izquierdo, en su calidad de miembro del Consejo de Administración. Otorgar descargo por las funciones encomendadas hasta la fecha de la celebración de la presente asamblea;
- ii) DESIGNAR al Sr. JOSE ANTONIO ALVAREZ ALONZO, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, empresario, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0102944-5, como nuevo miembro del Consejo de Administración, por el periodo de dos (02) años;
- iii) RATIFICAR a los demás miembros del Consejo de Administración de la sociedad, por el período restante, en ocasión a su designación mediante acta de Asamblea Ordinaria Anual, de fecha dieciséis (16) de marzo del año dos mil veintidós (2022) designados por un período de dos (02) años;
- iv) APROBAR los cambios respecto a la categorización del miembro del Consejo de Administración, Sr. Hector Breton, en ese sentido, en lo adelante será considerado como Miembro Externo Patrimonial. El Sr. JOSE ANTONIO ALVAREZ ALONZO, quedará designado bajo la categoría de Miembro Externo Independiente.



En virtud de los cambios aprobados, el Consejo de Administración estará compuesto de la siguiente forma:

Nombre	Cargo	Categoría de Miembro
Rafael E. Izquierdo De León	Presidente	Miembro Interno/Ejecutivo
José Antonio Acebal Doorly	Vicepresidente	Miembro Externo Patrimonial
Persia Álvarez de Hernandez	Secretaria	Miembro Externo Patrimonial
Olinda Vásquez	Miembro	Miembro Externo Patrimonial
Luis Grullon Finet	Miembro	Miembro Externo Patrimonial
Hector Breton	Miembro	Miembro Externo Patrimonial
Jose Antonio Alvarez Alonzo	Miembro	Miembro Externo Independiente

Esta resolución fue aprobada por unanimidad.

Luego de la aprobación de la primera resolución, el Presidente informó que corresponde conocer sobre la nueva designación del Gestor Fiduciario. En ese sentido, el Presidente sometió a votación la siguiente resolución:

#### SEGUNDA RESOLUCIÓN:

La Asamblea General Ordinaria no anual de la sociedad comercial **FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.**, RESUELVE:

- i) APROBAR el cese de las funciones del gestor fiduciario interino, Sra. JOSEFA RODRIGUEZ DE LOGROÑO. Asimismo, RESUELVE otorgar el descargo correspondiente por las funciones interinas encomendadas;
- ii) NOMBRAR como Gestor Fiduciario, a la Sra. REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad número 031-0414694-3, por el término de dos (02) períodos sociales, con efectividad al día primero (01) de agosto de 2022.

Esta resolución fue aprobada por unanimidad.

Habiéndose agotado el Orden del Día, se levanta la sesión a las nueve y treinta horas de la mañana (9:00am) de este día, en fe de lo cual se redacta la presente acta, que ha sido leída a todos los presentes y aprobada a unanimidad por ellos, y es firmada con certificado de firma digital al pie, en señal de aceptación.



*Omar U. López*  
Ernesto Marino Izquierdo Méndez  
Accionista por sí, y en representación de  
Grupo Universal, S.A.

*Rafael E. L.*  
Rafael Ernesto Izquierdo De León  
Presidente de la Asamblea y del  
Consejo de Administración

*Persia de Hernández*  
Persia Alvarez de Hernández  
Secretaria de la Asamblea y del Consejo  
de Administración.

*Elena Baez*  
Elena Baez  
Comisaria de Cuentas

Los que debajo firmamos, CERTIFICAMOS y otorgamos el VISTO BUENO: como sincera y verdadera la presente Acta de Asamblea de Accionistas, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana. En fecha veintiocho (28) del mes de julio de dos mil veintidós (2022):

Certificada por:

*Persia de Hernández*  
Persia Alvarez  
Secretaria

Visto bueno:

*Rafael E. L.*  
Rafael Ernesto Izquierdo De León  
Presidente





República Dominicana  
MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS  
RNC: 401-50625-4

ACTA DE INSCRIPCIÓN DE PERSONAS JURIDICAS EN EL REGISTRO NACIONAL DE CONTRIBUYENTES

SEÑORES

FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO E INVERSION SOLEMARE BAVARO

RNC: 1-32-43196-2

En respuesta a su solicitud No. 2650589, de fecha 07/09/2021, la Dirección General de Impuestos Internos hace constar formalmente su inscripción en el RNC (Registro Nacional de Contribuyentes) con el número: **1-32-43196-2**. Dicho número lo identifica como contribuyente por lo que debe ser usado en todas sus facturas y documentos de transcendencia tributaria, así como en las diferentes comunicaciones con la DGII, tales como Declaraciones Juradas, solicitudes de comprobantes fiscales y demás documentos que exija la institución.

De acuerdo a su inscripción y formal declaración, las siguientes informaciones corresponden a su RNC:

I. DATOS GENERALES DEL CONTRIBUYENTE

- |  |   |
|--|---|
| 1. RAZON O DENOMINACION SOCIAL: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO E INVERSION SOLEMARE BAVARO | 14. FECHA DE INICIO DE ACTIVIDAD: 07/09/2021          |
| 2. NOMBRE COMERCIAL: N/D   | 15. FECHA CONSTITUCION: 02/09/2021                    |
| 3. TIPO SOCIEDAD: FIDEICOMISO  | 16. FECHA CIERRE: 31/12                               |
| 4. NACIONALIDAD: DOMINICANA  | 17. REG. MERCANTIL: 001215                            |
| 5. DIRECCION: WINSTON CHURCHILL ESQ ANDRES JULIO AYBAR, No.  | 18. CAMARA COMERCIO: SANTO DOMINGO                    |
| 6. URB/BARRIO/SECTOR: PIANTINI   | 19. ONAPI: N/D  |
| 7. MUNICIPIO: SANTO DOMINGO DE GUZMAN  | 20. RESOLUCION NO.: N/D                               |
| 8. PROVINCIA: DISTRITO NACIONAL  | 21. CATEGORIA: FIDEICOMISO DESARROLLO INMOBILIARIO    |
| 9. TELEFONO: 809 5447899   | 22. FECHA RESOLUCION: 8/20/2021                       |
| 10. CORREO ELECTRONICO: bperez@universal.com.do  | 23. NO. AUTORIZACION LEY 1041/5113/VALOR PAGADO: N/D  |
| 11. CAPITAL SOCIAL: RD\$ 15,000.00   | 24. NO. AUTORIZACION LEY 2254/80-99/VALOR PAGADO: N/D |
| 12. CAPITAL SUSCRITO: RD\$ 15,000.00   |   |
| 13. FECHA INSCRIPCION AL RNC: 17/09/2021   |   |

II. ACTIVIDAD(ES) ECONOMICA(S)

TIPO	CÓDIGO CIUU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD
PRINCIPAL: 452101		CONSTR. REFORMA Y REPARACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES (INCL. CONSTRUC. REFORMA Y REPARACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES)

III. DATOS DE LOS PRINCIPALES SOCIOS

N/D

IV. DATOS DEL CONSEJO ADMINISTRACION

No.	NOMBRE	RNC/CEDULA	CARGO	TELEFONO	CORREO
1/6	FIDUCIARIA UNIVERSAL SA	130951659	FIDUCIARIO	8095447899	N/D
2/6	BUSINESS LOAN & REPRESENTS GROUP SRL	130120188	FIDEICOMISARIO	8095974553	grupogruconsa@hotmail.com
3/6	BUSINESS LOAN & REPRESENTS GROUP SRL	130120188	FIDEICOMITENTE	8095974553	grupogruconsa@hotmail.com
4/6	DISDOM SRL	131723756	FIDEICOMITENTE	8099128653	LEANDROLEONARDO@GMAIL.COM
5/6	BUSINESS LOAN & REPRESENTS GROUP SRL	130120188	BENEFICIARIO	8095974553	grupogruconsa@hotmail.com
6/6	DISDOM SRL	131723756	BENEFICIARIO	8099128653	LEANDROLEONARDO@GMAIL.COM



Código de firma: M1AE-55HY-ZH81-6321-4481-8401  
sha1: rOVhoE9WIVW9lgN7hkGWt5kjjw=

DGII - OFICINA VIRTUAL

DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

M1AE-55HY-ZH81-6321-4481-8401



**República Dominicana**  
**MINISTERIO DE HACIENDA**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS**  
RNC: 401-50625-4

## **ACTA DE INSCRIPCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS EN EL REGISTRO NACIONAL DE CONTRIBUYENTES**

## V. DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL

N/D

## **VI. SUCURSALES/NEGOCIOS**

N/D

## VII. DEBERES Y OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Como contribuyente dado de alta en el RNC a partir del 07/09/2021 y partiendo de las informaciones indicadas en: *Datos Generales y Actividades Económicas*, le corresponde cumplir con las obligaciones tributarias de presentación y pago de impuestos en las siguientes fechas:

No.	OBLIGACIÓN	FORMULARIO DE DECLARACIÓN JURADA	FECHA DE SU PRIMERA PRESENTACION	FECHAS LÍMITES DE PRESENTACIÓN Y PAGO
1	ITBIS	IT1	20/10/2021	A más tardar los días 20 de cada mes (si es festivo será el próximo día laborable).
2	IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES	IR2	02/05/2022	A más tardar 120 días luego de la fecha de cierre fiscal (si es festivo será el próximo día laborable). Según el art. 314 del Código Tributario, esta declaración genera 12 anticipos del Impuesto Sobre la Renta (ISR), que funcionarán como pagos adelantados de la declaración correspondiente al periodo siguiente. La fecha límite de pago es a más tardar los días 15 de cada mes.
3	ACTIVOS IMPONIBLES	ACT	02/05/2022	A más tardar 120 días luego de la fecha de cierre fiscal (si es festivo será el próximo día laborable).
4	FORMATO VENTAS - 607	607	15/10/2021	A más tardar los días 15 de cada mes (si es festivo será el próximo día laborable).
5	FORMATO COMPRAS - 606	606	15/10/2021	A más tardar los días 15 de cada mes (si es festivo será el próximo día laborable).
6	RETENCIONES Y RETRIB. EN RENTA	IR3	Deberá ser presentada a más tardar el día 10 del mes siguiente del registro de los empleados.	A más tardar los días 10 de cada mes (si es festivo será el próximo día laborable).
7	Números de Comprobantes Fiscales	Para obtener sus Números de Comprobantes Fiscales (NCF) debe solicitar la autorización de emisión de los mismos en cumplimiento con el Decreto 254-06 y sus modificaciones, para avalar sus operaciones de transferencia de bienes o presentación de servicios.  Informar a esta Dirección General sobre cualquier modificación que realice a los datos contenidos en este registro, dentro de los diez (10) días de haber realizado dicho cambio, según lo dispuesto en el artículo 50, literal e) del Código Tributario.	N/D	N/D
8	Actualización del Registro		N/D	N/D





República Dominicana  
MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS  
RNC: 401-50625-4

ACTA DE INSCRIPCIÓN DE PERSONAS JURIDICAS EN EL REGISTRO NACIONAL DE CONTRIBUYENTES

\*El listado que antecede no es limitativo, la presente acta únicamente muestra las obligaciones al momento de su inscripción, las mismas pudieran variar conforme se ajuste en su registro o producto de modificaciones en la normativa.

\*Le recordamos que una vez inscrito como contribuyente el hecho de no realizar operaciones en un determinado período no les exime del deber de presentar las declaraciones correspondientes, de manera informativa.

VIII. OTRAS INFORMACIONES

La Administración Local ABRAHAM LINCOLN, ubicada en la ABRAHAM LINCOLN NO. 1005 ESQ GUSTAVO MEJIA RICART, teléfono: 8093383444, es la oficina encargada de dar seguimiento a su cumplimiento tributario y donde podrá recibir la asistencia que necesite. Para facilitarles el cumplimiento de sus obligaciones, la DGII cuenta con una Oficina Virtual en el portal [www.dgii.gov.do](http://www.dgii.gov.do) donde deberá declarar sus impuestos, solicitar sus comprobantes fiscales, así como realizar otros trámites tributarios.

En su Oficina Virtual encontrará los derechos y deberes que le corresponden como contribuyente, de acuerdo con el artículo 50 del Código Tributario y un resumen de los cambios realizados a su RNC. Los mismos forman parte integral de este documento.



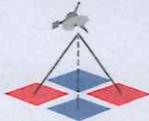
CAC drreyes

20/09/2021



# **DOCUMENTOS LEGALES DE DERECHO SOBRE LOS TERRENOS**

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ



## REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

OFICINA

Registro de Títulos de Higüey

DESIGNACIÓN CATASTRAL

506610139249

PROPIETARIO

MATRÍCULA

3000337909

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN

08/02/2022 03:57 p.m.

L 761, F.103

MUNICIPIO

HIGUEY

PROVINCIA

LA ALTAGRACIA

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS

27,760.43 m<sup>2</sup>

## FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO E INVERSION SOLEMARE BAVARO

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO E INVERSION SOLEMARE BAVARO, RNC No.1-32-43196-2, sobre el inmueble identificado como 506610139249, que tiene una superficie de 27,760.43 metros cuadrados, matrícula No.3000337909, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA. El derecho fue adquirido a ONILDA MARISELA FIGUEROA VALERA, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.084-0002320-9, soltera. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 29/oct/2021, Acto bajo firma privada legalizado por DRA. ALTAGRACIA I. MATOS DE ESPINAL, notario público de los del número del DISTRITO NACIONAL, con matrícula No.886. Inscrito a las 3:57:23 p. m. el 08/feb/2022. FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO E INVERSION SOLEMARE BAVARO, persona debidamente representada por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A., RNC. 1-30-95165-9, QUIEN A SU VEZ SE ENCUENTRA REPRESENTADO POR EL SR. ROBERTO CARLO MILLAN PEREZ, de nacionalidad Colombiana, Cédula de Identidad No.402-2647080-1. El presente cancela el anterior Certificado de Título identificado en el pase de origen. Emitido el 24 de marzo del 2022.

Diana Ivy Cruz Mena  
Firma Habilitada  
Registro de Títulos de Higüey




4372202107



214372202107097602721

Para validar la información impresa en este documento, favor consultar el sitio [www.ji.gov.do](http://www.ji.gov.do)

**"ESTE DOCUMENTO NO CONSIGNA LAS CARGAS Y GRAVÁMENES QUE AFECTAN EL INMUEBLE. LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO DE TÍTULO Y LAS AFECTACIONES, SE CONSIGNAN EN LAS CERTIFICACIONES EMITIDAS POR EL REGISTRO DE TÍTULOS"**

**CERTIFICADO DE TÍTULO**

**LEY No. 108-05 DE REGISTRO INMOBILIARIO**

El Certificado de Título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho de propiedad y la titularidad sobre el mismo. Sobre el original del Certificado de Título no se registra ninguna inscripción ni anotación, salvo las previstas expresamente en la ley y la vía reglamentaria; todos los derechos accesorios, cargas y gravámenes, deben ser incorporados en un registro complementario al Certificado de Título. Dicho registro acredita el estado jurídico del inmueble (artículo 91, Ley de Registro Inmobiliario).

El estado jurídico del inmueble y la vigencia del Duplicado del Certificado de Título, se acredita mediante una certificación oficial emitida por el Registro de Títulos correspondiente; el Duplicado del Certificado de Título es una copia fiel del Certificado de Título (artículo 92, Ley de Registro Inmobiliario).

Está prohibida la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio (artículo 129, Ley de Registro Inmobiliario).

Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, según el propósito del propietario (artículo 12, párrafo I, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas).

Est	Este	Norte
1	561288.28	2060455.73
2	561292.00	2060283.03
3	561281.51	2060282.47
4	561271.59	2060281.25
5	561258.25	2060278.01
6	561230.24	2060271.98
7	561215.21	2060268.64
8	561194.20	2060264.14
9	561166.62	2060259.39
10	561157.49	2060258.02
11	561142.82	2060254.22
12	561126.26	2060250.62
13	561112.44	2060249.02
14	561091.85	2060247.57
15	561079.46	2060247.45
16	561057.02	2060248.64
17	561047.45	2060249.92
18	561034.45	2060252.20
19	561029.02	2060252.88
20	561045.42	2060267.04
21	561054.91	2060273.66
22	561069.08	2060291.61
23	561085.95	2060307.31
24	561094.37	2060316.07
25	561119.19	2060336.81
26	561145.85	2060363.79
27	561159.47	2060372.17
28	561176.90	2060390.91
29	561198.07	2060404.84
30	561216.37	2060417.80
31	561227.53	2060423.51
32	561243.61	2060430.83
33	561266.90	2060442.16
34	561282.24	2060451.85

Est.	Rumbo	Dist.
1-	S 01°-14' E	172.73
2-	S 86°-56' W	10.50
3-	S 82°-57' W	10.00
4-	S 76°-22' W	13.72
5-	S 77°-51' W	28.66
6-	S 77°-27' W	15.40
7-	S 77°-55' W	21.48
8-	S 80°-14' W	27.99
9-	S 81°-27' W	9.24
10-	S 75°-29' W	15.15
11-	S 77°-43' W	16.95
12-	S 83°-23' W	13.91
13-	S 85°-59' W	20.64
14-	S 89°-28' W	12.39
15-	N 86°-58' W	22.47
16-	N 82°-24' W	9.65
17-	N 80°-04' W	13.20
18-	N 82°-48' W	5.47
19-	N 49°-12' E	21.67
20-	N 47°-44' E	12.81

SUCS. JESUS PRON  
P.No. 67-B-387

INVERSIONES PLEMAR S.A.  
P.No. 67-B-387

LEYENDA  
MÉTODO DE LEVANTAMIENTO EN TIEMPO REAL (RTK) INTRÍP CONECTADO A UNA ESTACIÓN DE REFERENCIA DE OPERACIÓN CONTINUA (COR)



PUNTOS GEOREFERENCIADOS			
COORDENADAS UTM ZONA 19 NORTE			
FACTOR DE ESCALA COMBINADO = 0.99985189991			
VERTICE	ESTE (X)	NORTE (Y)	MATERIALIZACION
PG-001	562.383.82	2.054.506.96	CLAVO MAGNETICO
PG-002	562.310.80	2.050.580.88	CLAVO MAGNETICO
VINCULACION A LA RED GEOIDESICA DE LA J			
REF - P	VERTECE DE REFERENCIA	FECHA	
SPED	2016 434	06/06/16	
COORDENADAS GEOGRAFICAS			
CODIGO VINCULACION	LATITUD	LONGITUD	VINCULACION
RD01	N18° 35' 52" W90°34' 42" O	W90° 35' 52" O	REP - SPED
			13-01-2017

REPUBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL  
JURISDICCION INMOBILIARIA  
DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES  
DEPARTAMENTO CENTRAL

### PLANO INDIVIDUAL

OPERACION SUBDIVISION PARA PARTICION

DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL:

505610139249



DESIGNACION TEMPORAL  
3201706113\_1\_31

DESIGNACION CATASTRAL DE ORIGEN: P.No 506810538048

DESIGNACION TEMPORAL: P.No 663201706113\_1\_31

PROVINCIA ALTAIBARIA

MUNICIPIO HIGUAY

SECCION VERON - BAVARO - PUNTA CANA (D.M.)



LUGAR: LA RINCONADA DE BAVARO

REFERENCIAS DE UBICACION:

ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA RINCONADA DE BAVARO, PRÓXIMO AL RESIDENCIAL CIUDAD LAS PALMAS, D.M. VERON-PUNTA CANA.

SUPERFICIE PARCELAR: 27,780.43 m<sup>2</sup>

ESCALA: 1:1,690

OBSERVACIONES:

No. LAMINA

YERMO

32 45

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento General de Recursos Catastrales

DIGELIS MONTERO CALDERON

REGISTRO DEL PROFESIONAL DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES  
DEPARTAMENTO CENTRAL

## **AUTORIZACIONES Y PERMISOS DE ORGANISMOS COMPETENTES**

- NO OBJECIÓN DE USO DE SUELO DEL  
AYUNTAMIENTO DE HIGÜEY
- NO OBJECIÓN CONDICIONADA DE USO DE SUELO  
DEL MINISTERIO DE TURISMO



**AYUNTAMIENTO MUNICIPIO HIGÜEY  
PROVINCIA LA ALTAGRACIA, REP. DOM.**

**CERTIFICADO DE NO OBJECIÓN AL USO DE SUELO Y RETIROS  
DE EDIFICACIONES.  
EXP HVPC.COD 464-22 13/12/2022.**

Cortésmente le informo que esta oficina municipal de planeamiento urbano, después de estudiar los planos y documentos anexos. **No tiene Objección al Uso de Suelo del proyecto SOLEMARE.**

No tiene objeción que hacer del mismo:

Nombre del Propietario: **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO  
INVERION SOLEMARE BAVARO.**

Dicho proyecto está Ubicado en:

- Designación Catastral: No. 506610139249,
- Matricula: No.3000337909.

Urbanización/Sector PROX. A VISTA CANA.  
Distrito Municipal VERON PUNTA CANA  
Provincia. PROVINCIA LA ALTAGRACIA

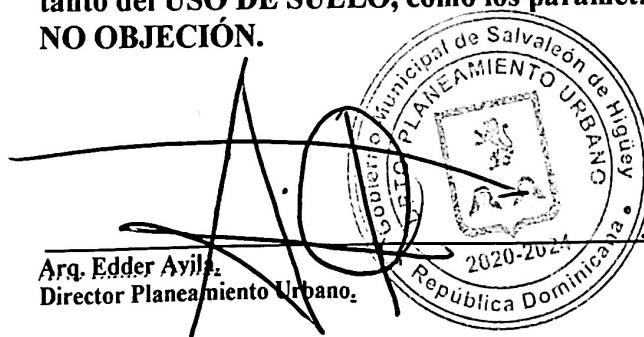
**USO APROBADO**

**- VIVIENDAS. -**

**OBSERVACIONES: ESTE PROYECTO SERÁ DESARROLLADO EN UNA PORCIÓN DE TERRENO 27,760.43 METROS CUADRADOS Y UNA AREA DE CONSTRUCCIÓN DE 9,118.80 METROS CUADRADOS PARA LA REALIZACIÓN DE (65) VIVIENDA, UBICADOS EN EL DISTRITO MUNICIPAL TURÍSTICO DE VERON PUNTA CANA, PROVINCIA LA ALTAGRACIA.**

Este documento certifica que: este ayuntamiento **NO TIENE NINGUNA OBJECIÓN**, para que “**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INVERION SOLEMARE BAVARO.**”. Proceda al desarrollo del proyecto “**SOLEMARE**”, con las especificaciones registradas en los documentos depositados y aprobados en este ayuntamiento, no antes de obtener la aprobación de las instituciones correspondientes.

**NOTA.** Emitimos esta carta de No Objeción para que “**FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INVERION SOLEMARE BAVARO.**” proceda a la construcción del Proyecto “**SOLEMARE**” Indicando finalmente que cualquier alteración o violación, tanto del **USO DE SUELLO**, como los parámetros aquí aceptados, anularía la presente **NO OBJECIÓN.**



Arq. Edder Avilés,  
Director Planeamiento Urbano.



## Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-0302-2023

Señor:

**Jairo Israel Sánchez Castillo**

La Altagracia. -

Distinguido señor Sánchez:

Nos referimos a su solicitud de fecha 15 de septiembre del 2022 y completado el 18 de abril del 2023, cuando este Ministerio de Turismo recibió el expediente registrado bajo el número **DPP01-00163/2022-0529**, correspondiente a la solicitud de “**No Objeción de Uso de Suelo**”, junto a los planos y documentos del proyecto denominado “**Solemare**”, a construirse en unos terrenos localizados en la Avenida Barceló, a 1.3 km de la Carretera Higüey – Miches, colindando con una calle sin nombre, en Verón, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, dentro de la Designación Catastral n.º 506610139249, con una extensión superficial de 27,760.43 m<sup>2</sup>, de los cuales se emplearan unos 25,141.90 m<sup>2</sup>, para el desarrollo del proyecto, con localización geográfica próxima a las coordenadas UTM 561288.20 m E, 2060455.73 m N, zona 19Q, propiedad de Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo e Inversión Solemare Bávaro, según Certificado de Título matrícula n.º 3000337909, en fecha 24 de marzo del 2022.

La propuesta presentada consiste en la construcción de un residencial compuesto por cuarenta y cuatro viviendas tipo unifamiliares y veinte y una vivienda tipo dúplex de dos niveles de altura, con las siguientes características:

### EXTERIOR:

- Accesos peatonales y vehiculares
- Estacionamientos vehiculares: **03 unidades**
- Calles internas
- Depósito para basura
- Garita de seguridad con baño
- Casetas de un nivel para oficina de ventas, con ½ baño, salón de reuniones y depósito
- Piscina con terraza
- Paddle tenis
- Pabellón social con estar, cocina, ½ baño, dos salones y área de trabajo, gimnasio exterior, área de juegos niños y área mini golf

1 de 3 SPG/ja

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497  
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • [www.dpp-mitur.gob.do](http://www.dpp-mitur.gob.do) • [www.mitur.gob.do](http://www.mitur.gob.do) • info@dpp-mitur.gov.do



# Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-0302-2023

- Dos lotes para áreas verdes con un total de 1,655.69 m<sup>2</sup>

## EDIFICACIONES:

Cuarenta y cuatro viviendas (44) unifamiliares de dos niveles, que contienen cada una:

### Exterior:

- Acceso peatonal
- Dos estacionamientos vehiculares
- Terraza con área de BBQ y jacuzzi
- Áreas verdes

### Primer nivel:

- Entrada
- Sala - comedor - cocina
- Escaleras con ½ baño debajo
- Área de lavado con baño

### Segundo nivel:

- Baño
- Dos habitaciones
- Habitación con baño y vestidor

Habitaciones en 44 viviendas: 132 unidades (3 habitaciones en cada vivienda)

Veinte y una (21) casas dúplex con dos viviendas pareadas, que contienen cada una:

### Exterior:

- Acceso peatonal
- Dos estacionamientos vehiculares
- Terraza con área de BBQ y jacuzzi
- Áreas verdes

### Primer nivel:

- Entrada
- Sala - comedor - cocina
- Escaleras con depósito debajo
- Área de lavado con ½ baño

2 de 3 SPG/ja

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497  
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • [www.dpp-mitur.gob.do](http://www.dpp-mitur.gob.do) • [www.mitur.gob.do](http://www.mitur.gob.do) • info@dpp-mitur.gov.do



# Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-0302-2023

## Segundo nivel:

- Dos habitaciones con baño

Habitaciones en 21 casas dúplex: **84 unidades (2 habitaciones en cada unidad de vivienda)**

Total de habitaciones en el proyecto: **216 unidades**, arrojando una densidad de **85.91 hab/hectárea (216 habitaciones entre 2.51419 hectáreas)**, estando dentro de lo permitido en la zona, Unidad Ambiental Verón sección Urbana, según Resolución 07/2012.

Respecto a su solicitud debemos comunicarle que, después de estudiar los documentos sometidos, entre los que se encuentran: No Objeción del Ayuntamiento Municipio de Higüey, de fecha 13 de diciembre del 2022, nuestra Dirección de Planificación y Proyectos, le concede la "**No Objeción Condicionada**", al proyecto "**Solemare**", señalándoles que tendrá una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de esta comunicación, período dentro del cual se deberán presentar a éste Ministerio de Turismo, los planos y documentos requeridos con las siguientes observaciones y aprobaciones:

- Obtener aprobación del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Le exhortamos a completar estas informaciones a la mayor brevedad posible y solicitar la No Objeción Definitiva del proyecto ante esta dirección, para completar el trámite en lo que compete a este Ministerio.

Dada en la ciudad Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023)

Atentamente,



**Shaney Peña Gómez, Arq. Ma.**

Firmado  
digitalmente por  
**SHANEY JOSEFINA  
PEÑA GOMEZ el  
2023.05.09 16:32:49**

Directora  
Dirección de Planificación y Proyectos

SP/LM

**3 de 3 SPG/ja**

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497  
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • [www.dpp-mitur.gob.do](http://www.dpp-mitur.gob.do) • [www.mitur.gob.do](http://www.mitur.gob.do) • info@dpp-mitur.gov.do