

## ACUERDO MARCO DE CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO

### ENTRE:

De una parte, la entidad **PLUS INMOBILIARIA, S.R.L.**, sociedad comercial organizada de acuerdo a las leyes de República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-23-00385-4 y Registro Mercantil No. 15074SD, con domicilio social ubicado en la Autopista San Isidro, Plaza Coral Mall, 2do. Nivel, local B-1, del Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, debidamente representada por su gerente la señora **YOCASTA ESPINOSA GONZÁLEZ**, dominicana, mayor de edad, soltera, comerciante, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Número 001-1537915-8, domiciliada en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; sociedad que en lo que sigue del presente Acuerdo se denominará como "**PLUS**".

De la otra parte, la entidad **EPIC VENTURES, S.R.L.**, sociedad comercial organizada de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes No.1-31-40513-4 y Registro Mercantil No.124925SD, con domicilio social ubicado en la Avenida 27 de Febrero No. 495, Torre Fórum, Local 15-A, El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente el señor **GUILLERMO ANTONIO SENCIÓN SUAREZ**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Número 001-1304308-7, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; sociedad que en lo que sigue del presente Acuerdo se denominará como "**EPIC VENTURES**".

Queda entendido que **PLUS** y **EPIC VENTURES** serán referidos en el presente Acuerdo, conjuntamente como "**LAS PARTES**".

### PREÁMBULO:

A. Por cuanto, **PLUS** es una sociedad de responsabilidad limitada organizada bajo las leyes de República Dominicana, que es propietaria del terreno indicado a continuación (en lo adelante el "Terreno");

*"Inmueble identificado como 401476475830, que tiene una superficie de 207,399.68 metros cuadrados, matrícula No.3000163661, ubicado en Santo Domingo Este".*

B. Por cuanto, es intención de **LAS PARTES**, que **EPIC VENTURES** desarrolle y construya en una porción de Ciento Cincuenta y Dos Mil Metros Cuadrados (152,000 M2) dentro del Terreno (en lo adelante el "Inmueble"), un proyecto de conformidad con las especificaciones del Artículo 4 del presente Acuerdo, a través de la constitución, conforme los términos y condiciones previstos en el cuerpo de este Acuerdo, de un fideicomiso inmobiliario en la República Dominicana, de conformidad con la Ley 189-11 y el Reglamento sobre Fideicomiso 95-12.

C. Por tanto, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente Acuerdo,

### LAS PARTES HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

#### TÍTULO I:

#### REGLAS DE INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

1. **REGLAS DE INTERPRETACIÓN.** En este Acuerdo, los siguientes términos tendrán el significado que se detallan a continuación:

1.1 Términos como "en este documento", "en el presente", "bajo el presente" y otros compuestos similares de la palabra "presente" significarán y se referirán a este Acuerdo en su totalidad y no a cualquier parte específica o anexo del mismo.



1.2 Toda referencia a días, se refiere a días laborables en la República Dominicana, a menos que el texto indique lo contrario.

1.3 Los encabezamientos serán utilizados únicamente como referencia, en el entendido de que los mismos no pretenden limitar o restringir la interpretación del texto a que anteceden.

1.4 Cualquier singular utilizado será interpretado como incluyendo el plural y viceversa.

1.5 Las palabras que impliquen cualquier género incluyen el género opuesto.

1.6 Los términos establecidos en el presente Acuerdo, vencidos en días sábados y/o no laborables, deberán considerarse extendidos hasta el siguiente día laborable en la República Dominicana.

1.7 Todo anexo al presente Acuerdo se considera que forma parte integral del mismo.

2. **DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.** Para el propósito del presente Acuerdo, las palabras y términos a continuación tendrán el siguiente significado:

2.1 **Beneficios de Epic Ventures:** Se refiere a lo establecido en el literal b) del Artículo 9.2 del presente Acuerdo.

2.2 **Beneficios de Plus:** Se refiere a lo establecido en el literal a) del Artículo 9.2 del presente Acuerdo.

2.3 **Casos Fortuitos o de Fuerza Mayor:** Se entiende por casos fortuitos y/o de fuerza mayor, todo acontecimiento que no haya podido preverse o que previsto no ha podido evitarse, que imposibilite el exacto cumplimiento de las obligaciones contractuales y siempre que se hayan tomado las medidas razonables para evitarlas y reducir sus efectos. Se reconocen como casos fortuitos y/o de fuerza mayor las siguientes: a) Guerra civil, revolución, rebelión, motines, insurrección o usurpación de poder. b) Huelgas generales, excepto aquellas de empleados de **EPIC VENTURES** declaradas legales. c) Confiscación, expropiación, destrucción y obstrucción ordenada por cualquier autoridad gubernamental. d) Desastres naturales como terremotos, maremotos, tifones, huracanes, ciclones, lluvias continuas e inundaciones. e) Pandemias, epidemias, calamidades, plagas, declaración de estado de emergencia y cese de la economía.

2.4 **Condiciones Precedentes:** Se refiere a las condiciones establecidas en el Artículo 10 del presente acuerdo, que deben materializarse para activar las obligaciones de LAS PARTES bajo el presente acuerdo.

2.5 **Efecto Adverso:** Significará cualquier acción, evento, omisión o circunstancia que sea adversa a cualquiera de LAS PARTES e impidan que puedan ejecutar sus compromisos bajo el presente Acuerdo.

2.6 **Bienes Fideicomitidos:** Se refiere a los bienes que conformarán el Fideicomiso, conforme se establece en el Artículo 8.1 del presente Acuerdo.

2.7 **Fecha de Inicio de la Construcción:** Significa a más tardar (12) meses de obtenido el RNC del Fideicomiso, conforme se establece en el Artículo 4.3 del presente Acuerdo.

2.8 **Fecha de Terminación de la Construcción:** Significa a más tardar el treinta (30) de septiembre del año dos mil veintiseis (2026), conforme se establece en el Artículo 4.3 del presente Acuerdo.



- 2.9 **Fideicomiso:** Se refiere al Fideicomiso Inmobiliario de Vivienda de Bajo Costo, que se constituirá para el desarrollo del Proyecto en sus distintas fases de diseño, construcción, y operación, de acuerdo con la Ley 189-11 y el Reglamento sobre Fideicomiso 95-12.
- 2.10 **Fiduciaria:** Se refiere a la fiduciaria a ser contratada para la constitución del Fideicomiso, conforme el literal B) del Artículo 8.2 del presente Acuerdo.
- 2.11 **Inmueble:** Se refiere a una porción de Ciento Cincuenta y Dos Mil Metros Cuadrados (152,000 M2) dentro del Terreno.
- 2.12 **Mejores Esfuerzos:** Significarán las actuaciones que una persona prudente y diligente realizaría a los fines de obtener un resultado en circunstancias similares para asegurarse que tales resultados son obtenidos de la forma más expedita posible, sin que esto signifique que la persona que realice las actuaciones deba perjudicarse al ejecutar dichas actuaciones y tenga responsabilidad alguna por no obtener el resultado perseguido.
- 2.13 **Proyecto:** Se refiere al proyecto inmobiliario a ser desarrollado para beneficio de PLUS y EPIC VENTURES, descrito en el Artículo 4 del presente Acuerdo.
- 2.14 **Punto de Equilibrio:** Se refiere a lo establecido en el Artículo 7.2.1 del presente Acuerdo.
- 2.15 **Terreno:** Se refiere al terreno propiedad de PLUS descrito en el Por Cuanto A del presente Acuerdo.
- 2.16 **Valor Tasado del Inmueble:** Se refiere al valor del Inmueble que arroje la tasación que se hará previo a la constitución del Fideicomiso, conforme el Artículo 9.1 del presente Acuerdo, el cual no variará los beneficios a favor de PLUS acordados entre LAS PARTES.

TÍTULO II:  
OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO

3. **OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO.** LAS PARTES convienen que el presente Acuerdo tiene por objeto crear los términos y condiciones que regirán, al cumplimiento de las Condiciones Precedentes (*establecidas más adelante en el Artículo 10*) el acuerdo de sociedad a ser creada entre ellas para el desarrollo del Proyecto en el Inmueble, de acuerdo con la estructura diseñada a esos fines, todo lo cual que se describe más adelante en el presente Acuerdo, de manera que previo a su materialización, las voluntades de LAS PARTES hayan quedado claramente establecidas.

TÍTULO III:  
DEL PROYECTO

4. **ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.** El Proyecto a ser desarrollado consiste en la construcción en el Inmueble de mil seiscientos cincuenta (1,650) apartamentos de aproximadamente ochenta y cinco metros cuadrados (85M2) cada uno (bruto, no neto), ubicados en edificios de viviendas múltiples de dos (2) unidades por cada nivel y cuatro niveles (4) niveles de altura, destinadas a ser ocupadas permanentemente por sus propietarios, las cuales se levantarán en lotes de terreno divididos en quince (15) etapas independientes, cada una con áreas sociales que constarán de piscina, gimnasio, baños, gazebo y área de juegos para niños (en lo adelante el "Proyecto").



**4.1 Plaza Comercial.** Dentro del Inmueble EPIC VENTURES puede desarrollar una Plaza Comercial que estará conformada por: Locales *Stands Alone*, Locales Ancla y Varios Locales Comerciales de diferentes metrajes; siempre que la factibilidad del Proyecto lo permita.

**4.2 Permisología del Proyecto.** LAS PARTES acuerdan que EPIC VENTURES estará encargado de diligenciar y obtener, a su costo, toda la permisología necesaria para el desarrollo y construcción del Proyecto, la cual EPIC VENTURES se compromete a obtener y tener listo para la Fecha de Inicio de la Construcción (*definida más adelante en el Artículo 4.3*). EPIC VENTURES deberá entregar a PLUS, copia de la documentación de solicitud de dicha permisología, una vez depositada y deberá mantener a PLUS informada del progreso y estado de la misma. Queda entendido entre LAS PARTES que, lo establecido en los artículos que preceden sobre la descripción del Proyecto queda sujeto y condicionado a las aprobaciones de las instituciones correspondientes, por lo tanto el diseño definitivo aprobado del Proyecto debe ser considerado parte integral de este acuerdo, en caso de que se varíe cualquier aspecto de lo detallado precedentemente.

**4.3 Fecha Inicio Construcción Etapas.** LAS PARTES acuerdan que las fechas y condiciones de inicio y terminación de la construcción del Proyecto, son las siguientes, bajo el entendido que en el periodo comprendido entre la Fecha de Inicio de la Construcción y la Fecha de Terminación de la Construcción (*definidas más adelante en este mismo artículo*) se desarrollarán las quince (15) etapas del Proyecto, cada una marcando el inicio de la siguiente con la obtención de su respectivo Punto de Equilibrio (*definido más adelante en el Artículo 7.2.1*):

Inicio de la Construcción del Proyecto:	A más tardar 12 meses de obtenido el RNC del Fideicomiso (" <u>Fecha de Inicio de la Construcción</u> "), período en el cual EPIC VENTURES obtendrá la permisología necesaria para la construcción del Proyecto y el inicio de los trabajos preliminares de desbroce y nivelación de terreno, accesos y servicios. Llegada la Fecha de Inicio de la Construcción, sin que EPIC VENTURES haya obtenido la referida permisología, el inicio de la construcción del Proyecto, se extenderá hasta la fecha efectiva de su obtención, a menos que PLUS opte por rescindir el presente contrato, en cuyo caso, lo hará de manera unilateral sin necesidad de intervención judicial y sin penalidad alguna a su cargo.
Finalización de la Construcción del Proyecto:	A más tardar el 30 de septiembre de 2026 (" <u>Fecha de Terminación de la Construcción</u> ").

**4.4 Precio.** LAS PARTES acuerdan que el metraje final de los apartamentos del Proyecto y su precio de venta será determinado, de común acuerdo por LAS PARTES.

**5. INVERSIÓN DEL PROYECTO.** LAS PARTES acuerdan que EPIC VENTURES estará encargado de costear el cien por ciento (100%) de los gastos y costos envueltos en el desarrollo y construcción del Proyecto, así como los costos y gastos establecidos en el Artículo 8.4.1 del presente acuerdo, siendo la única obligación económica a cargo de PLUS, la de proveer el Inmueble y las establecidas en el Artículo 8.4.2 del presente acuerdo.

**5.1 Riesgo de Inversión.** EPIC VENTURES reconoce y acepta que las inversiones que hará en relación con el Proyecto, las hará a su propio riesgo, quedando entendido que, si por cualquier causa no imputable a PLUS, el Proyecto no es terminado, no podrá reclamar a PLUS el pago o devolución de su inversión, a menos que, y solo si, PLUS logra concluir y vender el Proyecto. En este caso, de todas las mejoras y/o edificaciones construidas



dentro del Inmueble, se realizará una cubicación o tasación, solicitada al Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), el cual asignará una persona jurídica o física con capacidad para los fines, de manera que se determine el valor invertido por EPIC VENTURES (a los fines de este artículo la "Inversión"), debiendo PLUS devolver a EPIC VENTURES la Inversión menos un diez (10%) como justa indemnización. En cambio, si por causas que no sean imputables a EPIC VENTURES, ésta se ve en la imposibilidad de desarrollar o de continuar el Proyecto, PLUS devolverá la Inversión a EPIC VENTURES, como queda establecido en lo que precede de este mismo artículo, sin penalidad alguna.

5.1.1 Para eviar dudas, queda entendido que, la metodología anterior de venta, retención y devolución de dineros, aplicará siempre que se venda el Proyecto en un valor igual o superior a lo pactado. En caso contrario, LAS PARTES deberán acordar una nueva metodología.

5.1.2 Queda entendido que EPIC VENTURES no podrá gestionar la inscripción de hipotecas judiciales a su favor en el Inmueble, ni realizar oposiciones de traspaso de los mismos, por concepto de créditos frente a PLUS por las Inversiones.

**5.2 Legitimidad Fondos EPIC VENTURES.** EPIC VENTURES declara, bajo la fe del juramento, que los fondos a ser utilizados para desarrollo del Proyecto provienen de actividades legítimas y lícitas que no contravienen las disposiciones de la Ley No.72-02, de fecha 07/06/05 y la Ley 155/17 sobre "Lavado Activos Provenientes del Tráfico Ilícitos de Drogas, Sustancia Controladas y Otras Sustancia Graves".

**5.3 Legitimidad Fondos para Adquisición del Inmueble.** PLUS declara, bajo la fe del juramento, que el Inmueble, no es producto de infracciones contempladas en la ley 155-17 sobre lavado de activos.

**6. OBLIGACIONES DE PLUS.** Sujeto al cumplimiento de las Condiciones Precedentes, PLUS asume frente a EPIC VENTURES, las siguientes obligaciones.

**6.1 Aporte del Inmueble.** PLUS, por medio del presente acto, se compromete a aportar el Inmueble al Fideicomiso, libre de cargas y gravámenes, arbitrios, litis y ocupación.

6.1.1 PLUS justifica su derecho de propiedad sobre el Inmueble, en virtud del Certificado De Título matrícula No. 3000163661, expedida el doce (12) de enero del año dos mil quince (2015), por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

6.1.2 PLUS declara que, no tiene conocimiento de ningún litigio pendiente o amenazante que pudiese afectar o afecte el Inmueble y que no existen acciones o procedimientos pendientes o amenazantes ante ningún tribunal judicial o administrativo y/o deudas fiscales de cualquier índole, que estén relacionados en ninguna forma con el Inmueble.

6.1.3 PLUS autoriza a EPIC VENTURES, a tomar posesión en esta misma fecha del Inmueble para la preparación del terreno y demás trabajos intrínsecos del negocio de desarrollo de proyectos inmobiliarios, de conformidad con las especificaciones pactadas en el presente Acuerdo. De igual forma, se autoriza a EPIC VENTURES luego de haber obtenido el RNC del Fideicomiso, a gestionar las preventas, bajo el entendido que, el producto de las ventas deberá ser depositado en una cuenta bancaria del Fideicomiso.

6.1.4 Para la formalización del traspaso del Inmueble a favor del Fideicomiso, LAS PARTES reconocen y aceptan que el Terreno deberá ser sometido a un proceso de individualización, de conformidad con el plano que se anexa al presente Acuerdo como **Anexo I**, formando parte integral del mismo, al amparo de la Ley 108-05 de Registro



Inmobiliario y sus Reglamentos, cuyos trabajos están a cargo y cuenta de LAS PARTES conjuntamente. El costo de esta individualización correrá por cuenta de LAS PARTES en un cincuenta por ciento (50%) cada una, bajo el entendido que ambas PARTES aprobarán el agrimensor a ser contratado y su propuesta económica.

**6.2 Entrega de Documentación.** PLUS deberá entregar la siguiente documentación, así como toda otra que le sea razonablemente requerida para la formalización del presente Acuerdo:

- En manos de EPIC VENTURES: (a) a más tardar dentro de los quince (15) días de cumplidas las Condiciones Precedentes, copia del(los) plano(s) catastrales del Inmueble, certificación virtual del estado jurídico del Inmueble vigente a la fecha, certificación virtual de pago de impuestos al día de PLUS en cuanto al uno por ciento (1%) del valor de sus activos y en todos los renglones, y (b) dentro de los quince (15) días de suscrito el presente Acuerdo, los documentos societarios de PLUS (estatutos sociales, registro mercantil, acta del RNC o certificación de la DGII del mismo y asamblea que autorice a PLUS y otorgue poder de firma a un representante para la firma del presente acuerdo y del fideicomiso).
- En manos de la Fiduciaria, el original del Certificado de Título que ampara el Inmueble, dentro de los tres (3) días de haber culminado la subdivisión del Terreno, conforme lo establecido en el Artículo 6.1.4 del presente contrato, siempre que se hayan cumplido las Condiciones Precedentes.

**7. OBLIGACIONES DE EPIC VENTURES.** Sujeto al cumplimiento de las Condiciones Precedentes, EPIC VENTURES asume frente a PLUS, las siguientes obligaciones:

**7.1 Construcción del Proyecto.** EPIC VENTURES se obliga y compromete a ejecutar hasta su terminación, con todas las garantías de hecho y derecho, dentro de plazo de entrega, los trabajos de construcción del Proyecto y todo aquello que sea necesario, ya sea temporal o permanente para los fines de la construcción, conforme las estipulaciones de este Acuerdo. En la construcción del Proyecto se incluirán todos los trabajos que pudieran inferirse que son necesarias para la estabilidad o entrega o el funcionamiento seguro, confiable y eficiente del Proyecto.

**7.2 Costos del Proyecto.** EPIC VENTURES proveerá y cubrirá a su costo, toda la superintendencia, mano de obra, planta y materiales, equipos obras temporales o provisionales y todas las demás necesidades, ya fueran de naturaleza temporal o permanente, que se requieran para la ejecución del Proyecto, entrega y corrección de defectos y vicio, incluyendo todos los seguros, garantías y contribuciones de ley. Los fondos a estos fines provendrán de recursos propios, financiamiento bancario interino para la construcción y de las ventas del Proyecto, esto último, sin afectar los beneficios de PLUS que serán pagados conforme el Artículo 9.2.1 (a). Queda entendido que en ninguna circunstancia el Inmueble será hipotecado a los fines de financiamientos interinos, sino que los mismos serán garantizados con garantías fiduciarias, respaldadas con el patrimonio del Fideicomiso, conforme se establece en el Artículo 6.1 del presente Acuerdo.

**7.2.1 Financiamiento Interino.** LAS PARTES acuerdan que EPIC VENTURES podrá contratar financiamiento(s) bancario(s) con garantía fiduciaria, al amparo del Fideicomiso, siempre y cuando la Fiduciaria (*definida más adelante en el literal B) del Artículo 8.2*) certifique que las condicionantes del punto de equilibrio de la etapa del Proyecto que requiera del financiamiento, están cubiertas, con la finalidad de disminuir los riesgos del Proyecto. Queda entendido que el punto de equilibrio a ser fijado por la Fiduciaria, será por etapa del Proyecto, no menor del cincuenta por ciento (50%) de las ventas de cada una, con el propósito de viabilizar financieramente la construcción de cada etapa y de permitir el pago del financiamiento contratado, incluyendo intereses y demás accesorios (el "Punto de Equilibrio"), para consecuentemente liberar las garantías fiduciarias otorgadas y poder



la Fiduciaria disponer de los bienes fideicomitidos en beneficio de LAS PARTES, según corresponda, especialmente, la devolución del Inmueble a PLUS, si fuere el caso.

7.2.1.1 Aprobación Contratación Financiamientos. Adicionalmente, queda entendido entre LAS PARTES que el otorgamiento de las garantías fiduciarias, así como sus adendas, requerirá la aprobación unánime de PLUS y EPIC VENTURES.

7.2.1.2 Pago Financiamiento Bancario: LAS PARTES han acordado que los primeros fondos provenientes de los financiamientos de largo plazo de los adquirientes finales de los apartamentos del Proyecto se utilizarán para el repago del financiamiento o préstamo interino adquirido contratado para el desarrollo de cada etapa.

7.2.1.3 Co-Inversionista. LAS PARTES, acuerdan que, EPIC VENTURES podrá, a los fines de desarrollar el Proyecto, aliarse o asociarse a algún tercero como co-desarrollador o co-inversionista del Proyecto, sujeto a la aprobación de PLUS y de la Fiduciaria, que deberán conducir sus respectivas debidas diligencias conforme lo que se acostumbra para este tipo de operaciones, en especial en cuanto a la Ley No.72-02, de fecha 07/06/05 y la Ley 155/17 sobre "Lavado Activos Provenientes del Tráfico Ilícitos de Drogas, Sustancia Controladas y Otras Sustancia Graves.

7.3 Impuestos Transferencia. En caso de que aplicase, EPIC VENTURES acuerda pagar los impuestos que genere la transferencia del derecho de propiedad del Inmueble al Fideicomiso, de manera que la Fiduciaria pueda realizar el pago de lugar.

7.4 Entrega de Documentación. EPIC VENTURES deberá entregar a PLUS, a más tardar dentro de los quince (15) días de suscrito el presente Acuerdo, sus documentos societarios (estatutos sociales, registro mercantil, acta del RNC o certificación de la DGII del mismo y asamblea que autorice a EPIC VENTURES y otorgue poder de firma a un representante para la firma del presente acuerdo y del fideicomiso), así como toda otra documentación que le sea requerida para la formalización del presente Acuerdo, a su primer requerimiento.

7.5 Supervisión PLUS. EPIC VENTURES en todo momento deberá permitir a PLUS o a la persona que esta designe libre acceso a las instalaciones del Proyecto, sin previo aviso.

### TÍTULO III: DEL FIDEICOMISO

8. CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO. LAS PARTES acuerdan que, para el desarrollo del Proyecto, se constituirá, de conformidad con la Ley 189-11 y el Reglamento sobre Fideicomiso 95-12, un Fideicomiso Inmobiliario de Vivienda de Bajo Costo, para el desarrollo del Proyecto en sus distintas fases de diseño, construcción, venta, y/o arrendamiento, cuya denominación será acordada entre LAS PARTES (el "Fideicomiso").

8.1 Bienes Fideicomitidos. En la fase inicial y posteriormente en la fase de operación del Proyecto, el patrimonio del Fideicomiso estará conformado por los siguientes activos (los "Bienes Fideicomitidos"): CASS  
y ELLI

1. Para cada etapa del Proyecto, la proporción del Inmueble que le corresponda, luego de subdividido conforme el Artículo 8.1.2 de presente Acuerdo.
2. Los Aportes de Capital, a los fines de la constitución del patrimonio del Fideicomiso.
3. Los recursos provenientes de EPIC VENTURES para la ejecución y desarrollo del Proyecto.



4. Las ganancias de capital, intereses y demás rendimientos financieros, presentes o futuros, que sean generados por los Bienes Fideicomitados.
5. Cualquier otro bien o derecho, según sea convenido en el contrato de fideicomiso.
6. Los recursos provenientes de las ventas de las unidades de apartamento del Proyecto.
7. Los recursos provenientes de inversionistas para el desarrollo del Proyecto, conforme se establece en el Artículo 7.2.1.3 del presente acuerdo.

8.1.1 Del Inmueble. A los fines de constitución del Fideicomiso, PLUS deberá entregar la Fiduciaria, los siguientes documentos:

- a) Original del Certificado de Título que ampare el derecho de propiedad de PLUS sobre el Inmueble.
- b) Original de la certificación de estatus jurídico sobre el Inmueble.
- c) Original de la certificación emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), donde se indique que el Inmueble, se encuentra al día en el pago del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI) y demás impuestos, si aplicare.
- d) Original o copia certificada del acta de la asamblea de socios o del acta de gerencia que autorice esta operación. Copia de la Cédula de Identidad y Electoral del representante autorizado y registro mercantil de PLUS.

8.1.2 Subdivisión del Inmueble. Una vez el Inmueble sea traspasado al Fideicomiso, la Fiduciaria contratará, con cargo al Fideicomiso, al agrimensor y al abogado que deberán subdividir el Inmueble en quince (15) porciones, una para cada etapa del Proyecto conforme el Plano de Subdivisión del Inmueble que los Fideicomitentes le han de entregar, de manera que las garantías fiduciarias a ser otorgadas por el Fideicomiso, en caso de ejecución, sólo afecten y comprometan la porción de terreno de la etapa activa, es decir de la etapa cuya construcción ha sido aprobada e iniciada. En ese sentido, el Fideicomiso no podrá otorgar ninguna garantía fiduciaria hasta que no haya finalizado el proceso de subdivisión antes indicado y se hayan emitidos los quince (15) nuevos certificados de títulos de lugar.

8.2 Partes Intervinientes. Las partes intervinientes en el Fideicomiso serán las que se indican a continuación:

- A) FIDEICOMITENTES: PLUS que aportará el Inmueble y EPIC VENTURES que aportará la totalidad del capital requerido y que será la desarrolladora y promotora del Proyecto, ambos con la finalidad de constituir y desarrollar el Fideicomiso. PLUS y EPIC VENTURES serán denominados Fideicomintes Iniciales. Asimismo, serán considerados fideicomitentes, los co-inversionistas establecidos en el Artículo 7.2.1.3 del presente acuerdo.
- B) FIDUCIARIA: Que será una entidad de reconocida solvencia moral y económica, elegida de común acuerdo por LAS PARTES, autorizada por la legislación aplicable para fungir como fiduciario, y la que recibirá los Bienes Fideicomitados, para cumplir con las instrucciones de los fideicomitentes, en beneficio del Fideicomiso.



- C) **BENEFICIARIOS Y FIDEICOMISARIOS:** PLUS y EPIC VENTURES, que serán las personas a favor de quienes la Fiduciaria administre los Bienes Fideicomitados, conforme la distribución de beneficios establecida en el Artículo 9.2 del presente Acuerdo.
- D) **ORDENADOR DEL GASTO:** El ordenador del gasto será EPIC VENTURES, en la persona de GUILLERMO ANTONIO SENCION SUÁREZ, siempre y cuando los gastos estén directamente relacionados con el presupuesto del Proyecto y sus respectivas etapas, aprobado por la institución financiera bancaria y aprobado por la Fiduciaria.

**8.3 Contratación de la Fiduciaria.** LAS PARTES reconocen y aceptan que a los fines de constituir el Fideicomiso, EPIC VENTURES deberá solicitar a la entidad Fiduciaria, la suscripción de un Contrato de Fideicomiso de acuerdo con los términos y condiciones aquí establecidos, comprometiéndose a cumplir con esta obligación, conforme lo establecido en el Artículo 10.3 del presente Acuerdo.

**8.4 Costos y Gastos del Fideicomiso.** LAS PARTES acuerdan que los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, con excepción de lo establecido en el Artículo 8.4.2 serán a cargo de EPIC VENTURES.

8.4.1 Se considerará como costos y gastos del Fideicomiso, entre otros, los siguientes:

1. La remuneración de la Fiduciaria.
2. La comisión fiduciaria.
3. Los gastos bancarios, de financiamiento, y de cualquier otra relación con intermediarios de valores.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del contrato del Fideicomiso o de los actos y contratos en los cuales el Fideicomiso debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
5. El pago de honorarios para la protección de los Bienes Fideicomitados, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la Fiduciaria en defensa de los Bienes Fideicomitados.
6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deban ser contratados para fines de la protección de los Bienes Fideicomitados.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato del Fideicomiso.
8. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la Fiduciaria con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada.



9. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Fideicomiso por solicitud EPIC VENTURES, la Dirección General de Impuestos Internos, la Superintendencia de Bancos o cualquier entidad administrativa a judicial.
10. Los gastos de apertura y mantenimiento de los instrumentos financieros o del mercado de capitales que hayan sido utilizados para fines de inversión. Entre estos apertura de cuentas de corretaje, así como la obtención de todos los requisitos que sean necesarios para aperturar dicha cuenta, cuando los mismos impliquen un costo, costos de mantenimiento, penalidades por redención o cancelación y todos los demás que sean vinculados con las operaciones de inversiones.
11. Los costos por la elaboración de informes requeridos.
12. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación de los Bienes Fideicomitados.
13. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato del Fideicomiso y el Proyecto.

8.4.1 El pago de los costos y gastos antes establecidos se realizarán con los recursos del Fideicomiso, bajo la condición de que la Fiduciaria, al momento de pagar los beneficios a PLUS y a EPIC VENTURES, a la liquidación del Fideicomiso, deberá ajustar los valores, de manera que estos costos y gastos sean cargados a EPIC VENTURES. En el evento en que no existan recursos en el Fideicomiso, estos costos y gastos serán pagados directamente por EPIC VENTURES, quien los pagará a la Fiduciaria con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de éste, en la dirección que se encuentre en sus registros.

8.4.2 Correrá por cuenta de PLUS, los costos y gastos derivados de las reclamaciones judiciales o extrajudiciales del derecho de propiedad del Inmueble. El pago de estos costos y gastos se realizarán con los recursos del Fideicomiso, bajo la condición de que la Fiduciaria, al momento de pagar los beneficios a PLUS y a EPIC VENTURES, a la liquidación del Fideicomiso, deberá ajustar los valores, de manera que estos costos y gastos sean cargados a PLUS. En el evento en que no existan recursos en el Fideicomiso, estos costos y gastos serán pagados directamente por PLUS, quien los pagará a la Fiduciaria con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de éste, en la dirección que se encuentre en sus registros.

#### TÍTULO IV: BENEFICIOS DE LAS PARTES

8.6 Realización Etapas y Liquidación del Fideicomiso. LAS PARTES acuerdan que, el Fideicomiso será liquidado de manera definitiva al concluir la última de las etapas del Proyecto, a menos que ocurra la terminación anticipada, conforme previsto en este documento y el Contrato de Fideicomiso. No obstante, LAS PARTES acuerdan que, al finalizar cada etapa del Proyecto, la misma será cerrada y liquidada de manera individual y se pagará a LAS PARTES sus respectivos beneficios acordados en el Artículo 9 del presente Acuerdo, y se continuará con la siguiente etapa, de ser viable y aprobado por PLUS, y así sucesivamente hasta la liquidación final del Fideicomiso.

9. RESTITUCIÓN DE CAPITAL Y BENEFICIOS. LAS PARTES han acordado que el valor total por concepto del aporte del Inmueble por parte de PLUS al Fideicomiso, más los beneficios del Proyecto correspondiente a PLUS,



no podrán exceder la suma de **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$11,400,000.00)**.

**9.1 Restitución de Capital.** LAS PARTES acuerdan que el capital invertido por PLUS, correspondiente al valor de aporte del Inmueble al Fideicomiso, conforme el valor que arroje la tasación que se hará previo a la constitución del Fideicomiso (el "Valor Tasado del Inmueble"), será restituido parcial y paulatinamente al final de cada etapa del Proyecto, conforme el Artículo 9.2.1 del presente Acuerdo, siempre y cuando no se afecte la liquidez del Fideicomiso y se hayan honrado los compromisos con los acreedores garantizados. La referida tasación será realizada por EPIC VENTURES, y su costo será compartido entre PLUS y EPIC VENTURES en un cincuenta por ciento (50%) cada uno.

**9.2 Distribución de Beneficios.** LAS PARTES han fijado sus beneficios en virtud del presente Acuerdo, a razón de lo siguiente:

- a) En la suma equivalente a ONCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES NORTEAMERICANOS (USD11,400,000), menos el Valor Tasado del Inmueble, como beneficios de PLUS (los "Beneficios de Plus"), y,
- b) En la suma equivalente a los beneficios netos del Proyecto (después de haber saldado financiamientos, suplidores, gastos y honorarios de fideicomiso, impuestos gubernamentales y demás gastos aplicables), menos el Valor Tasado del Inmueble, menos los Beneficios de Plus, como beneficios de EPIC VENTURES (los "Beneficios de Epic Ventures").

**9.2.1. Forma de Pago.** LAS PARTES han acordado que los pagos que les corresponden, en virtud del Fideicomiso, serán realizados conforme se indica a continuación, sin ningún tipo de descuento, con excepción de retenciones legales aplicables, siempre y cuando no se afecte la liquidez del Fideicomiso y se hayan honrado los compromisos con los acreedores garantizados:

A) Beneficios de PLUS. La suma de SETECIENTOS SESENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$760.000.00), a medida que se culmine la entrega de cada etapa de cada Proyecto, basado en un total de quince (15) etapas, bajo el entendido de que, si al final de una determinada etapa, algún adquirente de las unidades de la etapa en cuestión, no completa el pago de adquisición de su unidad, por cualquier motivo, se retendrá del pago de los Beneficios de Plus, la proporción que LAS PARTES acuerden, las que serán pagadas a PLUS dentro de las veinte y cuatro (24) horas del ingreso al Fideicomiso del pago del adquirente en falta.

B) Beneficios de Epic Ventures: Al cierre y liquidación del Fideicomiso.

**9.2.2. Moneda de Pago a PLUS.** LAS PARTES acuerdan que el pago a PLUS del Valor Tasado del Inmueble y de los Beneficios de PLUS, será efectuado en dólares estadounidenses. No obstante en el caso excepcional de que, por efecto de leyes, regulaciones o hechos atribuibles a las autoridades de lugar, resulte imposible el pago en dicha moneda, los referidos importes deberán ser pagados a PLUS en una cantidad de Pesos Dominicanos que sea equivalente al monto en Dólares que se propone cubrir, a la tasa de cambio igual pero no mayor de SESENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$60.00) por UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (US\$1.00).

**9.3. Comisión de Corretaje.** LAS PARTES declaran que, con excepción de lo indicado a continuación, en relación con la operación inmobiliaria y de fideicomiso objeto del presente Acuerdo, no adeudan suma alguna

CAS  
4/24



por comisión de corretaje, gestión o promoción, y en consecuencia, LAS PARTES se liberan y mantendrán indemne una a la otra, de cualquier responsabilidad por el pago de cualquier comisión de corretaje, remuneración por búsqueda, por adquisición o cualquier pago similar que pudiera ser adeudado a terceros por ellas en relación con el presente Acuerdo. Queda entendido que, cada PARTE será responsable del pago de su respectivo corredor directamente y no a través del Fideicomiso.

9.3.1 PLUS declara adeudar a los señores RICARDO EMILIO ARTE SANTOS y MAGDALENA URBANSKA, una comisión, ascendente a seis por ciento (6%) sobre la suma de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$11,400,000.00), a razón de cincuenta por ciento (50%) cada uno, y aprueba que sea pagada por el Fideicomiso, al cierre de cada etapa del Proyecto, mediante el descuento de los beneficios de PLUS. A esos fines, de los beneficios de PLUS, a ser pagados por el Fideicomiso, se retendrá el seis por ciento (6%) a los fines de que sean pagados directamente a favor de las referidas personas, bajo el entendido que, PLUS mantendrá indemne a EPIC VENTURES sobre la referida deuda, y reconoce que es el único deudor frente a esta empresa.

9.3.2 EPIC VENTURES declara y garantiza que, en relación con la operación inmobiliaria y de fideicomiso objeto del presente Acuerdo, no adeuda suma alguna por comisión de corretaje, gestión o promoción.

#### TÍTULO V: CONDICIONES PRECEDENTES EXIGIDAS POR LAS PARTES

**10. CONDICIONES PRECEDENTES.** LAS PARTES declaran y reconocen que, la perfección de la transacción objeto del presente Acuerdo está condicionada al cumplimiento, a más tardar dentro de los noventa (90) días de suscrito el presente Acuerdo, de las siguientes condiciones precedentes (en lo adelante las "Condiciones Precedentes"), sin lo cual el presente Acuerdo quedará automáticamente sin valor y efecto:

**10.1 Condición Exigida por EPIC VENTURES:** LAS PARTES acuerdan que, dentro de los treinta (30) días posteriores a la firma del presente acuerdo, EPIC VENTURES realizará, a su costo no reembolsable, un levantamiento de agrimensura sobre el Inmueble, así como también un levantamiento técnico, a fin de comprobar que el mismo se encuentra libre de ocupantes, y validará toda la información suministrada por parte de PLUS, con la finalidad de comprobar que el Inmueble se encuentra apto para el desarrollo del Proyecto en todos los aspectos. En caso de que alguna información no pueda ser validada o que algunos de los levantamientos arrojen resultados que impidan o dificulten el desarrollo del Proyecto conforme previsto en el presente Acuerdo, EPIC VENTURES podrá unilateralmente rescindir el presente acuerdo, sin responsabilidad alguna a cargo de LAS PARTES. Una vez concluido el levantamiento antes indicado, EPIC VENTURES notificará a PLUS, por escrito, la viabilidad o no del Inmueble para el desarrollo del Proyecto, que, de ser afirmativo, junto con el cumplimiento de la condición precedente exigida por PLUS más adelante, activará automáticamente las obligaciones de LAS PARTES establecidas en el presente Acuerdo.

**10.2 Condición Exigida por PLUS:** LAS PARTES reconocen que, en esta misma fecha, PLUS, EPIC VENTURES y CAFF PROYECTOS & CONSTRUCCIONES, S.R.L. han suscrito un Contrato de Venta Condicional de Inmueble (a los fines de este artículo el "Contrato de Venta Condicional"), por medio del cual PLUS vendió a las últimas una porción de 55,399.68 dentro del Terreno, cuya operación será perfeccionada con el saldo del precio pactado a través de una dación en pago de sendos inmuebles propiedad de EPIC VENTURES, a la culminación de la individualización del Terreno que ha de conducirse conforme se establece en el Artículo 6.1.4 del presente contrato. En tal virtud, una vez la venta antes indicada se perfeccione y se obtengan los Certificados de Títulos de los inmuebles objeto de dación en pago a favor de PLUS, junto con el cumplimiento de



la condición precedente exigida por EPIC VENTURES más arriba, se activarán automáticamente las obligaciones de LAS PARTES establecidas en el presente Acuerdo.

10.2.1 LAS PARTES reconocen y aceptan que, la terminación del presente Acuerdo, causará la terminación del Contrato de Venta Condicional y por ende la devolución por parte de PLUS de los valores avanzados con cargo al precio de compra venta pactado, quedando entendido que la penalidad a cargo de EPIC VENTURES y CAFF PROYECTOS & CONSTRUCCIONES, S.R.L. establecida en el referido Contrato de Venta Condicional no aplicará para el caso que la terminación se deba a la inviabilidad del Inmueble para el desarrollo de Proyecto, luego del levantamiento realizado conforme el Artículo 10.1 del presente Acuerdo. Igualmente, la penalidad a cargo de PLUS en el Contrato de Venta Condicional no aplicará para el caso de que la terminación de este Acuerdo y/o del mismo Contrato de Venta Condicional se deba a causas imputables a EPIC VENTURES y/o CAFF PROYECTOS & CONSTRUCCIONES, S.R.L. La devolución de dineros por parte de PLUS, de aplicar, deberá ser realizada dentro de los cinco (5) días laborales del requerimiento escrito de EPIC VENTURES y CAFF PROYECTOS & CONSTRUCCIONES, S.R.L., acompañado de la prueba escrita evidenciando la inviabilidad del Inmueble para el desarrollo del Proyecto.

**10.3 Constitución del Fideicomiso:** LAS PARTES han acordado que, a partir de la suscripción del presente acuerdo, iniciarán con los trámites de constitución del Fideicomiso y que, en caso de que una o ambas de las Condiciones Precedentes no se cumplan, y por ende este Acuerdo quede sin valor y efecto, deberán rescindir el contrato de constitución del Fideicomiso, asumiendo las mismas los costos relacionados a dicha rescisión en un cincuenta por ciento (50%) cada una.

**10.4 Plazo Cumplimiento Condiciones Precedentes:** Vencido el plazo establecido en este Artículo 10 para el cumplimiento de las Condiciones Precedentes, LAS PARTES podrán extenderlo de mutuo acuerdo, mediante carta suscrita por ambas, sin necesidad de suscribir una adenda al presente Acuerdo.

## TÍTULO VI: VIGENCIA Y TERMINACIÓN

**11. VIGENCIA Y PREVALENCIA.** El presente Acuerdo estará vigente hasta la liquidación y cierre definitivo del Fideicomiso, debiendo incluirse en el contrato de fideicomiso a ser suscrito entre LAS PARTES, todos los términos y condiciones del presente Acuerdo. Asimismo, queda entendido que las disposiciones del presente acuerdo prevalecerán sobre las del Contrato de Constitución de Fideicomiso, en caso de contradicción.

### 12. TERMINACIÓN.

**12.1 Terminación sin Responsabilidad.** El presente Acuerdo podrá ser terminado anticipadamente por LAS PARTES, sin responsabilidad a cargo de las mismas, de acuerdo a lo siguiente: a) el común acuerdo escrito entre ellas; b) casos fortuitos y/o de fuerza mayor que no puedan ser resueltos en un plazo de tres (3) meses desde su ocurrencia, a menos que LAS PARTES opten por extender dicho plazo; y c) la imposibilidad de transferir el Inmueble al Fideicomiso, en cuyo caso los fondos de las pre-ventas de los apartamentos del Proyecto deberán ser devueltos a los compradores.

**12.2 Terminación con Responsabilidad.** El incumplimiento de LAS PARTES de sus obligaciones bajo el presente Acuerdo dará a la parte que no incumple, el derecho de terminar este Acuerdo de manera inmediata, sin responsabilidad alguna para ésta, en cuyo caso aplicará lo siguiente:

CAFF  
y E.C.



12.2.1 Una vez cumplidas las Condiciones Precedentes, en caso de que PLUS sin causa justificada desee retirarse del Proyecto, antes de la suscripción del contrato del Fideicomiso y posterior al diseño del Proyecto, deberá restituir a EPIC VENTURES el pago del costo del diseño y todos los gastos incurridos en estudios y levantamientos, suma que deberá ser justificada mediante los medios probatorios correspondientes, más un diez por ciento (10%) de dicho importe como justa y única indemnización. Se entiende por causas justificadas para PLUS retirarse del Proyecto las siguientes:

- Incumplimiento de EPIC VENTURES de sus obligaciones bajo el presente acuerdo.
- Insolvencia de EPIC VENTURES.
- Surgimiento de litigio(s) que afecte(n) o se prevea pueda(n) afectar materialmente a EPIC VENTURES, y a su capacidad de cumplir sus obligaciones bajo el presente contrato.
- alguna(s) declaración(es) y garantía(s) dada(s) por PLUS bajo este contrato, resulten falsas o inexactas.
- Eventos fortuitos y/o causas de fuerza mayor.
- La no obtención de la permisología del Proyecto en la Fecha de Inicio de la Construcción.

12.2.2 Una vez cumplida las Condiciones Precedentes, en caso de que EPIC VENTURES, sin causa justificada, desee retirarse del Proyecto, antes de la suscripción del contrato del Fideicomiso deberá restituir a PLUS el pago de los gastos legales y de otra índole incurridos por PLUS en la formalización y ejecución del presente acuerdo, suma que deberá ser justificada mediante los medios probatorios correspondientes, más un diez por ciento (10%) de dicho importe, como justa y única indemnización. Se entiende por causas justificadas para EPIC VENTURES retirarse del Proyecto las siguientes:

- Incumplimiento de PLUS de sus obligaciones bajo el presente acuerdo.
- Surgimiento de litigio(s) que afecte(n) o se prevea pueda(n) afectar materialmente a PLUS, y a su capacidad de cumplir sus obligaciones bajo el presente contrato.
- alguna(s) declaración(es) y garantía(s) dada(s) por PLUS bajo este contrato, resulten falsas o inexactas.
- Eventos fortuitos y/o causas de fuerza mayor.

## TÍTULO VII: REPRESENTACIONES Y MISCELÁNEOS

### 13. DECLARACIONES, GARANTÍAS Y REPRESENTACIONES.

13.1 De PLUS. PLUS, declara y garantiza a EPIC VENTURES que:

1. Es una entidad debidamente organizada y existente de acuerdo a las leyes de la República Dominicana.
2. Que su(s) apoderado(s) tiene(n) autoridad suficiente para suscribir el presente Acuerdo.
3. Que PLUS es la legítima propietaria del Inmueble y que puede disponer de los mismos conforme lo previsto en este Acuerdo.
4. Que no hay pendiente ante ningún tribunal, departamento de gobierno, agencia gubernamental o embajada, procedimiento de arbitraje, controversia, reclamación ni procedimiento alguno en su contra, y que no tiene conocimiento de ninguna controversia o reclamación de cualquier naturaleza actual o



eventual que pudiese surgir y afectar o implicar un EFECTO ADVERSO en las condiciones generales del presente Acuerdo.

**13.2 De EPIC VENTURES.** EPIC VENTURES declara y garantiza a PLUS que:

1. Es una entidad debidamente organizada y existente de acuerdo a las leyes de a las leyes de República Dominicana.
2. Que su(s) apoderado(s) tiene(n) autoridad suficiente para suscribir el presente Acuerdo.
3. Que no hay pendiente ante ningún tribunal, departamento de gobierno, agencia gubernamental o embajada, procedimiento de arbitraje, controversia, reclamación ni procedimiento alguno en su contra, y que no tienen conocimiento de ninguna controversia o reclamación de cualquier naturaleza actual o eventual que pudiese surgir y afectar o implicar un EFECTO ADVERSO en las condiciones generales del presente Acuerdo.

**13.3 De LAS PARTES.** LAS PARTES se declaran y garantizan, recíprocamente que:

1. Este contrato contiene, todas las estipulaciones, condiciones y disposiciones acordadas entre las partes. Ningún agente o representación, promesa o acuerdo no establecido es este documento y las declaraciones, compromisos y convenios que no consten en el mismo, obligarán a LAS PARTES ni comprometerán su responsabilidad,
2. El presente contrato refleja en su totalidad, lo acordado, y contiene todas las estipulaciones, condiciones y disposiciones convenidas entre ellas y entienden que las personas que aparecen firmando este documento, son las únicas autorizadas para obligar a sí mismas o a sus respectivas entidades a los términos de este acuerdo.
3. Las cláusulas que integran este documento constituyen requisitos sin cuyo estricto cumplimiento LAS PARTES no hubiera consentido el presente Acuerdo.
4. Realizarán sus MEJORES ESFUERZOS en causar la ejecución del presente Acuerdo, de conformidad con los términos y condiciones acordados, especialmente de acuerdo al cronograma establecido.
5. Que las actividades que realizan en su diario vivir, en cuanto a su profesión, oficio, negocios o empresas son completamente con objetos lícitos y dentro del marco legal de la República Dominicana y en vía de consecuencia, declaran que los recursos que poseen no provienen de ningún tipo de actividad ilícita, ni han sido, ni serán destinados al financiamiento de terrorismo.
6. Que reconocen y manifiestan que el Notario designado para legalizar este acto, es Sujeto Obligado por la Ley General de Lavado de Activos No. 155-17 y que, por tanto, está en la obligación legal de solicitar las aclaraciones pertinentes ante el improbable caso de que se presenten circunstancias en que la Unidad de Análisis Financiero (UAF) así lo estime.
7. Que a pesar del impacto negativo causado por la "pandemia" de COVID-19: i) ambas Partes actualmente son capaces y prevén que podrán cumplir con sus obligaciones en virtud de este contrato; (ii) ningún evento relacionado o derivado de la pandemia de Covid-19, recientemente clasificada como tal por la Organización Mundial de la Salud, liberará a las Partes de sus obligaciones bajo este contrato, a menos que por efecto de alguna ley futura que se dicte para el control y prevención de la pandemia, se suspenda o impida temporalmente a una de las Partes o a ambas, cumplir con sus obligaciones en este documento,

GAS  
JRU



en cuyo caso dichas obligaciones no se considerarán renunciadas o afectadas, sino que se reanudarán tan pronto cese la suspensión o el impedimento legal temporal.

#### **14. MISCELÁNEOS.**

14.1 Canal De Comunicación.- Para todos los fines del presente contrato, LAS PARTES asignan como sus contactos y medios de comunicación a las siguientes personas:

- a) PLUS: Al señor RUDY ESPINOSA FÉLIZ, en su domicilio ubicado en la Autopista San Isidro, Plaza Coral Mall, 2do. Nivel, local B-1, del Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo y/o a la señora YOCASTA ESPINOSA GONZÁLEZ, de generales que se indican en la parte inicial del presente Acuerdo.
- b) EPIC VENTURES: al señor GUILLERMO ANTONIO SENCIÓN SUÁREZ, de generales que se indican en la parte inicial del presente Acuerdo

14.1.1 Los contactos señalados precedentemente y la elección de domicilio más abajo indicada, se mantendrán como vigentes y válidos, salvo que cualquiera de LAS PARTES comunique a su contraparte un cambio, en cuyo caso los avisos o correspondencias se harán al nuevo contacto y las notificaciones se harán al nuevo domicilio.

14.2 Ley, Jurisdicción Aplicable y Solución de Conflictos. El presente Acuerdo se rige por las leyes de la República Dominicana, que será la ley aplicable en caso de cualquier demanda, disputa o controversia que pueda surgir en la aplicación, ejecución e interpretación de este Acuerdo. Cualquier disputa originada por o relacionada con este Acuerdo deberá ser resuelta mediante arbitraje celebrado de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 50-87 del 4 de junio de 1987 de la República Dominicana y bajo las reglas y procedimientos de arbitraje establecidas por el Reglamento del Tribunal Arbitral de la Cámara de Comercio y Producción del Distrito Nacional, Inc. de noviembre de 1988 (las "Reglas Dominicanas de Arbitraje").

14.3 No Renuncia a Derechos. En caso de que cualquiera de LAS PARTES incumpla con alguna o todas las obligaciones puestas a su cargo en este Acuerdo y que la contraparte lo permita, no podrá entenderse bajo ningún concepto que dicha permisión constituye una renuncia y/o limitación a los derechos que tiene la parte agraviada de conformidad con este Acuerdo. En consecuencia, los derechos de LAS PARTES son acumulativos con relación a cualesquiera derechos originados de este Acuerdo o de la ley aplicable.

14.4 Acuerdo Completo. Este documento constituye el acuerdo completo de LAS PARTES con respecto a su objeto y deja sin efecto todo acuerdo anterior, sea verbal, escrito, o por uso o costumbre que verse sobre el mismo objeto. Asimismo, queda expresamente entendido y convenido entre LAS PARTES que las disposiciones de este Acuerdo son definitivas y concluyentes y que únicamente podrán ser variadas, anuladas o modificadas por acuerdo escrito entre LAS PARTES. Este Acuerdo es superior a cualquier otra norma o disposición que no sea la voluntad expresa de LAS PARTES, que a tales fines se acogen a las disposiciones del artículo 1134 del Código Civil Dominicano.

14.5 No-Empresa Conjunta. Queda entendido entre LAS PARTES que el presente contrato no es ni será considerado como una inversión conjunta, una co-inversión, una alianza estratégica, una sociedad, así como cualquier otro acuerdo de naturaleza comercial para la realización de un negocio en común.

14.6 Divisibilidad. Si alguna de las disposiciones de este Acuerdo es anulada por una autoridad competente o deja de tener vigencia, tal circunstancia no invalidará el resto del Acuerdo, sino que se considerará como no



escrita dicha disposición y los derechos y obligaciones de LAS PARTES serán ejecutados en la forma que corresponde.

**14.7 Cesión.** Ninguna PARTE podrá ceder los derechos y obligaciones establecidos en el presente Acuerdo a favor de terceras personas, sin el consentimiento expreso de la otra PARTE.

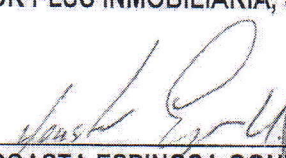
**14.8 Confidencialidad.** LAS PARTES en el presente Acuerdo declaran y reconocen que el mismo tiene un carácter estrictamente confidencial, por lo que se comprometen a no mostrar este documento a ninguna persona física o moral que no haya intervenido en el presente Acuerdo sin el consentimiento de las demás partes en el Acuerdo. Queda igualmente convenido y aceptado, y así se obligan LAS PARTES, a no realizar ningún tipo de registro público del presente Acuerdo, evento este que dejaría rescindido de pleno derecho el mismo, con reserva de las posibles reparaciones que puedan ser exigidas por cualquiera de LAS PARTES en el presente Acuerdo a la parte en falta.

**14.9 Notificaciones y Elección de Domicilio.** Todas las notificaciones que deban ser efectuadas de conformidad con el presente Acuerdo o como consecuencia directa o indirecta del mismo, incluyendo su nulidad, terminación o resolución, así como cualquier aviso, deberán hacerse en las direcciones que se indican en la parte inicial del presente Acuerdo, en las cuales, LAS PARTES hacen formal elección de domicilio, pudiendo hacerse mediante carta con acuse de recibo del destinatario o por acto de alguacil, reputándose hechas en la fecha en que las mismas hayan sido recibidas por sus destinatarios.


HECHO Y FIRMADO voluntariamente y de buena fe, en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los dos (2) días del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020).

POR PLUS INMOBILIARIA, S. R. L.

POR EPIC VENTURES, S. R. L.:

  
YOCASTA ESPINOSA GONZÁLEZ  
Gerente

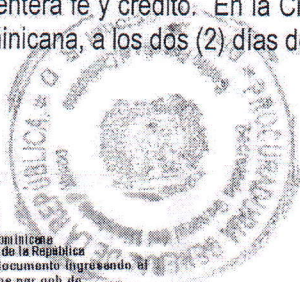


  
GUILLERMO ANTONIO SENCION SUÁREZ  
Gerente



Yo, DR. MANUEL BERGÉS CORADÍN, Abogado Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, portador de la Matrícula del Colegio Dominicano de Notarios Públicos, Inc. No. 250, CERTIFICO Y DOY FE que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia por los señores YOCASTA ESPINOSA GONZÁLEZ y GUILLERMO ANTONIO SENCION SUÁREZ, personas a quienes doy fe conocer, quienes me han declarado que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos los documentos que suscriben, por lo que se les puede dar entera fe y crédito. En la Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (2) días del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020).

  
Notario Público





ANEXO I  
 Plano Subdivisión del Terreno

