

## DECLARACIÓN JURADA



Superintendencia de Valores  
Departamento de Registro  
Comunicaciones de Entradas  
23/09/2016 3:32 PM r.garciano




**FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad comercial de objeto exclusivo, debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln esquina calle Andrés Julio Aybar No. 702, Piso 3, Ensanche Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-3095410-2, con Registro Mercantil No. 92914SD, con teléfono número 809-544-8905, fax número 809-544-8089, página Web [www.fiduciariapopular.do](http://www.fiduciariapopular.do), correo electrónico [fiduciariapopular@bpd.com.do](mailto:fiduciariapopular@bpd.com.do), debidamente autorizada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (en lo adelante, la "SIB") para fungir como entidad FIDUCIARIA para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos, inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el número SIVSF-001, debidamente representada en el presente acto, por el señor ANDRÉS IGNACIO RIVAS, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, casado, identificado con la cédula de identidad No. 402-2266546-1, de este mismo domicilio; en virtud de las facultades otorgadas por la Asamblea General Extraordinaria – Ordinaria Anual de dicha entidad fiduciaria celebrada en fecha 22 de abril de 2014; en lo adelante referida como EL FIDUCIARIO o por su denominación social completa, indistintamente; por medio del presente documento **DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO** lo siguiente: Que dentro de lo que compete a sus funciones y a lo dispuesto por el Artículo 96 Párrafo III del Reglamento de Aplicación de la Ley No. 19-00 aprobado mediante Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012 se hace responsable del contenido de los Prospectos de Emisión relativos al Fideicomiso de oferta pública denominado **"FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO FPM No. 02 – FP"** por un monto de Dieciséis Millones Trescientos Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 16,300,000.00), autorizado y aprobado por el Consejo Nacional de Valores mediante la Cuarta Resolución de fecha 03 de Marzo del 2016 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-002, haciendo constar expresamente que, a su entender, (i) todos los datos e informaciones contenidos en los mismos son conformes a la realidad y (ii) que no se ha omitido ningún hecho o dato relevante que, por su naturaleza, pudiera alterar su alcance de modo que puedan afectar la decisión de futuros inversionistas. La presente declaración es realizada por el infrascrito en pleno conocimiento de las sanciones que castigan el perjurio.

**HECHO Y FIRMADO** libre y voluntariamente en cinco (5) originales de un mismo tenor y efecto, en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (8) días del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016).


(Firma y legalización por notario público al dorso de esta página)

Por FIDUCIARA POPULAR, S.A.:

  
Andrés Ignacio Rivas  
Gerente General



Yo, **DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, cuyo número de colegiatura de Notario es el 3842, CERTIFICO: Que la firma que aparece al pie del presente documento fue puesta libre y voluntariamente en mi presencia por el señor **Andrés Ignacio Rivas**; cuyas generales y calidad constan, quien me declaró que es la misma firma que acostumbra a usar en todos los documentos de su vida pública y privada. En el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (8) días del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016).

  
**DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**  
Notario Público





50628



### DECLARACIÓN JURADA

**Cole, S.R.L.**, sociedad de responsabilidad limitada, con domicilio social en la Calle Manuel de Jesus Troncoso No. 16, Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil 13964SD y del Registro Nacional de Contribuyente 1-01-57555-7, teléfonos números 809-541-5331, debidamente representada en el presente acto por su Presidente, Federico Pagés, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral no. 001-1600485-4, de este domicilio y residencia según poder otorgado por el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 24 de agosto del año 2014; a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social o como el "Fideicomitente" del "**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO FPM No. 02 – FP**"; por medio del presente documento **DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO** lo siguiente: Que dentro de lo que compete a sus funciones y a lo dispuesto por el Artículo 96 Párrafo III del Reglamento de Aplicación de la Ley No. 19-00 aprobado mediante Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012 se hace responsable del contenido de los Prospectos de Emisión relativos al Fideicomiso de oferta pública denominado "**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO FPM No. 02 – FP**" por un monto de **DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD 16,300,000.00)**, autorizado y aprobado por el Consejo Nacional de Valores mediante la Cuarta Resolución de fecha 03 de Marzo del 2016, e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el Registro SIVFOP-002, haciendo constar expresamente que, a su entender, (i) todos los datos e informaciones contenidos en los mismos son conformes a la realidad y (ii) que no se ha omitido ningún hecho o dato relevante que, por su naturaleza, pudiera alterar su alcance de modo que puedan afectar la decisión de futuros inversionistas. La presente declaración es realizada por el infrascrito en pleno conocimiento de las sanciones que castigan el perjurio.

**HECHO Y FIRMADO** libre y voluntariamente en cinco (5) originales de un mismo tenor y efecto, en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (8) días del mes de Septiembre del año dos mil dieciséis (2016).

(Firmas y legalización por notario público al dorso de esta página)

Por COLE, S.R.L.

Federico Pagés  
Presidente



Yo, **DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, cuyo número de colegiatura de Notario es el 3842, CERTIFICO: Que las firmas que aparecen al pie del presente documento fueron puestas libre y voluntariamente en mi presencia el señor **Federico Pagés**; cuyas generales y calidad constan, quien me declaró que son las mismas firmas que acostumbra a usar en todos los documentos de sus vidas pública y privada. En el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los ocho (8) días del mes de Septiembre del año dos mil dieciséis (2016).

**DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**  
Notario Público



16/9/16 #  
Procuraduría General De La República  
CONFIRME LA VALIDEZ  
DE ESTE DOCUMENTO  
INGRESANDO EL CÓDIGO:  
056-6102-0968647-1  
EN NUESTRO PORTAL: [www.procuraduria.gov.do](http://www.procuraduria.gov.do)

República Dominicana  
Procuraduría General de la República  
Certifico que la firma inserta en el presente  
documento es la misma que la depositada  
en el registro de la matrícula de la  
Comandante del Poder Judicial de la  
Primera Instancia de Santo Domingo, D.N., R.D.  
Notario Público

## CONTRATO DEL PROGRAMA DE EMISIONES DE VALORES DE FIDEICOMISO

ENTRE:

De una parte, **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad comercial de objeto exclusivo, debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln, esquina calle Andrés Julio Aybar No. 702, Piso 3, Ensanche Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-3095410-2, con Registro Mercantil No. 92914SD, con el número de teléfono 809-544-8905, página Web [www.fiduciariapopular.do](http://www.fiduciariapopular.do), correo electrónico [fiduciariapopular@bpd.com.do](mailto:fiduciariapopular@bpd.com.do), debidamente autorizada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (en lo adelante, la "SIB") para fungir como entidad FIDUCIARIA para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos, inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores con el número SIVSF-001 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública, debidamente representada en el presente acto, por los señores FERNANDO OLIVERO MELO y ANDRÉS IGNACIO RIVAS, de nacionalidad dominicana el primero y de nacionalidad venezolana el segundo, mayores de edad, casados, identificado con la cédula de identidad y electoral No. 001-0101830-7, el primero, y con la cédula de identidad No. 402-2266546-1, el segundo, de este mismo domicilio; en virtud de las facultades otorgadas por la novena Resolución del acta de Reunión del Consejo de Administración celebrada el 26 de agosto del año 2015, que acordó y aprobó la Oferta Pública de Valores de Fideicomiso objeto del presente contrato y del Prospecto de Emisión; en lo adelante referida como EL FIDUCIARIO o por su denominación social completa, indistintamente; y

De la otra parte, **BDO Auditoría, S.R.L.**, sociedad de auditores y consultores debidamente organizada y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-30-83214-5, registrada ante la Superintendencia de Valores bajo el número SVAE-003 como firma de auditores externos, con domicilio social y oficinas principales ubicadas en la intersección de la avenida José Ortega y Gasset, No. 46 y la calle Tetelo Vargas, Edificio Profesional Ortega, Ensanche Naco, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 84042SD, con número de teléfono 809-472-1565, fax número 809-472-1925, página Web [www.bdo.com.do](http://www.bdo.com.do), correo electrónico [notificaciones@bdo.com.do](mailto:notificaciones@bdo.com.do), debidamente representada por su Gerente Presidente del Consejo de Gerencia Ejecutivo, señor CARLOS ALBERTO ORTEGA CORDERO, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, identificado con la cédula de identidad y electoral No. 001-0095715-8, de este mismo domicilio y residencia, quien actúa en virtud del poder que le otorgó el Consejo de Gerencia Ejecutivo de la referida sociedad en reunión celebrada en fecha 08 de junio del 2015; en lo adelante referida como EL REPRESENTANTE DE LA MASA DE LOS TENEDORES, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO, o EL REPRESENTANTE DE TENEDORES o por su denominación social completa, indistintamente;

En lo sucesivo y a los fines del presente contrato, se hará referencia a EL FIDUCIARIO y a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES conjuntamente como las "Partes".

### PREAMBULO:

**Por Cuanto (1):** EL FIDUCIARIO es una sociedad fiduciaria debidamente autorizada por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana para realizar operaciones y funcionar en el mercado de valores como fiduciario de fideicomisos de oferta pública;



Superintendencia de Valores

Departamento de Registro

Comunicaciones de Entradas

23/09/2016 3:32 PM f.garciano



50628

**Por Cuanto (2):** COLE, S.R.L., (en lo adelante, “EL FIDEICOMITENTE” o por su denominación social completa), sociedad comercial debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la calle Manuel de Jesus Troncoso No. 16, Ensanche Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes No. 101575557, Registro Mercantil No. 13964SD, ha aportado ciertos inmuebles y derechos de su propiedad para la constitución del fideicomiso de oferta pública de valores denominado “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP” (“EL FIDEICOMISO” o el “Fideicomiso”);

**Por Cuanto (3):** EL FIDUCIARIO, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, se dispone a emitir en el Mercado de Valores un Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública, por el monto del resultado de la tasación de los inmuebles que al momento de la elaboración del presente documento ascendió a Dieciséis Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 16,300,000.00) (en lo adelante, el “Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública” o “Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso” o “Programa de Emisiones”), oferta que ha sido debidamente autorizada por la Novena Resolución del acta de la reunión del Consejo de Administración de EL FIDUCIARIO, celebrada el 26 de agosto de 2015. Al Consejo de Administración de EL FIDUCIARIO le fue otorgado el poder de autorizar fideicomisos mediante la Asamblea General Extraordinaria – Ordinaria Anual de Accionistas de EL FIDUCIARIO celebrada en fecha 22 de abril de 2014. La oferta pública fue aprobada a su vez por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Cuarta Resolución de fecha 03 de marzo del 2016 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el Número de Registro SIVFOP-002;

**Por Cuanto (4):** INVERSIONES POPULAR, S. A. – PUESTO DE BOLSA (IPSA) (en lo adelante, “EL AGENTE ESTRUCTURADOR”), entidad de intermediación de valores constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, autorizada a actuar en calidad de intermediario de valores conforme Registro No. SVPB-008, expedido por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en la Torre Popular ubicada en la Avenida John F. Kennedy, No. 20, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-01-59864-6, con Registro Mercantil No. 14176SD, es una sociedad autorizada a operar como puesto de bolsa de conformidad con la Ley No. 19-00, que se dedica a ofrecer servicios compatibles con la actividad de intermediación en el mercado de valores , entre los cuales figura la estructuración de emisiones de oferta pública de valores;

**Por Cuanto (5):** EL FIDUCIARIO suscribió el Contrato de Estructuración con EL AGENTE ESTRUCTURADOR, en base al cual este viene proveyendo a EL FIDUCIARIO asistencia y servicios relacionados con la oferta, emisión y estructuración del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, incluyendo: a) asistencia en el proceso de estructuración y emisión del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso en el mercado de valores de la República Dominicana, a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S. A. (en lo adelante, BVRD); b) soporte y asesoría durante el proceso de aprobación del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso ante la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (en lo adelante, la “SIV” o la “Superintendencia”); y, c) el registro del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores y Productos, y la inscripción del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso en la BVRD;

**Por Cuanto (6):** Con la asistencia de EL AGENTE ESTRUCTURADOR, EL FIDUCIARIO ha redactado un Prospecto de Emisión (en lo adelante el “Prospecto” o el “Prospecto de Emisión”), con el propósito de comunicar al público los términos y condiciones del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, y ofrecer las informaciones que legalmente deben ser suministradas con motivo de una oferta pública de valores de fideicomiso de conformidad con lo dispuesto por la Ley No. 19-00

sobre Mercado de Valores de fecha 8 de mayo de 2000 (en lo adelante la “Ley No. 19-00”), la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana No. 189-11 de fecha 16 de julio de 2011 (la “Ley 189-11”); el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores No. 19-00, aprobado mediante Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012 (en lo adelante el “Reglamento No. 664-12”); el Reglamento para la Aplicación de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana No. 189-11 establecido mediante el Decreto No. 95-12, de fecha 2 de marzo de 2012 (el “Reglamento No. 95-12”); y las disposiciones establecidas en la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV de fecha 4 de octubre de 2013 (“la Norma R-CNV-2013-26-MV”);

**Por Cuanto (7):** INVERSIONES POPULAR, S. A. – PUESTO DE BOLSA (en lo adelante, “EL AGENTE COLOCADOR”), sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social en el Piso 3 de la Torre Popular ubicada en la Avenida John F. Kennedy, No. 20, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 101598646, es una empresa autorizada a operar como puesto de bolsa de conformidad con la Ley No. 19-00, e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el Número SVPB-008;

**Por Cuanto (8):** EL FIDUCIARIO suscribirá el Contrato de Colocación Primaria con EL AGENTE COLOCADOR, en base al cual EL AGENTE COLOCADOR fungirá como agente colocador del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso objeto del Prospecto de Emisión, de conformidad con la Ley No. 19-00, Reglamento No. 664-12, y las demás disposiciones legales vigentes;

**Por Cuanto (9):** BDO Auditoría, S. R. L. es una sociedad de responsabilidad limitada cuyos servicios como Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública se encuentra regulada de conformidad con las disposiciones del Reglamento No. 664-12, la Norma R-CNV-2013-26-MV, la Ley No. 19-00, la Ley No. 189-11, la Ley No. 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, de fecha 11 de diciembre de 2008 y sus modificaciones bajo la Ley No.31-11 (en adelante la “Ley de Sociedades” o la “Ley No. 479-08”), así como las demás normas dictadas por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana (en lo adelante, CNV) y/o la SIV;

**Por Cuanto (10):** EL REPRESENTANTE DE TENEDORES es designado por el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública (el “Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso”) como representante de la masa de los tenedores de valores de fideicomiso de oferta pública, con cargo al patrimonio de EL FIDEICOMISO, de acuerdo con la Norma R-CNV-2013-26-MV, el Reglamento No. 664-12, las disposiciones establecidas en el Artículo 334 de la Ley de Sociedades, para cada una de las Emisiones del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública;

**Por Cuanto (11):** CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. (en lo adelante CEVALDOM) sociedad comercial debidamente organizada de conformidad a las leyes de la República Dominicana, con domicilio en la calle Gustavo Mejía Ricart No. 54, Solazar Business Center, Piso 18, Ensanche Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, autorizada por el Consejo Nacional de Valores según su Primera Resolución del 16 de marzo de 2004 para ofrecer los servicios de Depósito Centralizado de Valores, ha sido designado como el Agente de Custodia, Pago y Administrador del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública para que realice los servicios de registro, custodia, transferencia, compensación y liquidación, entre otros servicios, de los Valores de Fideicomiso de Oferta Pública por cuenta de EL FIDUCIARIO, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, en virtud del contrato suscrito entre CEVALDOM y EL FIDUCIARIO;

**Por Cuanto (12):** COLE, S.R.L., ha sido designada como la Administradora de los activos de EL FIDEICOMISO, en virtud del acto constitutivo del Fideicomiso suscrito entre EL FIDEICOMITENTE y EL FIDUCIARIO (el “Acto Constitutivo”) y del Contrato de Administración de los Edificios suscrito entre EL FIDEICOMITENTE y EL FIDUCIARIO (el “Contrato de Administración de los Edificios”);

**Por Cuanto (13):** Forman parte integral de este Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, como anexos del mismo, una serie de documentos que se encuentran detallados en este mismo acto;

**Por Cuanto (14):** El Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública y las Partes que intervienen en el mismo están debidamente supervisadas por la SIV como organismo fiscalizador del mercado de valores, y por ende, se impone el absoluto cumplimiento de todas las disposiciones legales de carácter regulatorio, de manera particular aquellas inherentes al Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública;

**Por Cuanto (15):** La suscripción y adquisición de los valores del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública implica para su adquiriente o suscriptor la aceptación y ratificación de todas las disposiciones establecidas en el presente Contrato, el Prospecto y los acuerdos adoptados en las distintas Asambleas de Tenedores de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública;

**Por Tanto,** y en el entendido que las disposiciones contenidas en el anterior preámbulo forman parte integral del presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, las Partes, de manera libre y voluntariamente,

#### **HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:**

##### **Artículo Primero (1º): Objeto. Características de los Valores de Fideicomiso.-**

**1.1. Objeto:** El presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso tiene como objeto la designación del REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO, los términos y condiciones necesarios para la emisión de los valores de fideicomiso, los valores a emitir, sus características, aspectos de colocación y pago, así como el procedimiento para la realización de las asambleas. El presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, el Acto Constitutivo del Fideicomiso y el Prospecto de Emisión regulan las relaciones entre EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES y los futuros adquirientes y tenedores de Valores de Fideicomiso, en ocasión de la emisión y colocación mediante Oferta Pública en el Mercado de Valores de la República Dominicana, de un Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública, con cargo al patrimonio del Fideicomiso denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP, con las características y bajo los términos y condiciones establecidos en el Prospecto de Emisión, en el Prospecto Simplificado de cada Emisión y en el presente contrato; de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 86 de la Norma R-CNV-2013-26-MV. La suscripción o adquisición de los Valores de Fideicomiso conlleva de pleno derecho la aceptación y ratificación por el adquiriente o suscriptor de todas las disposiciones establecidas en el presente contrato, en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en el Prospecto, en las resoluciones que sean adoptadas en las asambleas de tenedores de Valores de Fideicomiso y en los demás acuerdos relacionados con el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, sin limitaciones ni reservas.



## 1.2 Características Generales y Condiciones del Programa de Emisiones

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP	
<b>Clase de Valores Ofrecidos</b>	Valores de Fideicomiso
<b>Monto Total a Emitir</b>	Dieciséis Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 16,300,000.00)
<b>Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones</b>	Tres años a partir de la fecha de inscripción del Programa de Emisiones en el Registro, es decir, el 22 de marzo del año 2019
<b>Monto Mínimo de Inversión</b>	Un valor o Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 1,000.00)
<b>Cantidad de Valores</b>	Dieciséis mil trescientos (16,300) Valores de Fideicomiso
<b>Precio de Colocación Primaria en Firme</b>	Será definido en el Contrato de Colocación Primaria en Firme. Dicho precio aparecerá publicado en cada Aviso de Colocación Primaria y Prospecto Simplificado correspondiente. (T).
<b>Deposito Centralizado, Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores</b>	CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores, S.A.
<b>Valor Nominal</b>	Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 1,000.00)
<b>Fecha de Emisión</b>	A ser determinada en el Aviso de Colocación Primaria en firme correspondiente, en el Prospecto de Emisión y en el Prospecto Simplificado de cada Emisión.
<b>Forma de Representación de los Valores</b>	Desmaterializada, mediante Anotación en Cuenta
<b>Numero de Emisiones</b>	Diecisiete (17) emisiones
<b>Vencimiento</b>	Diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión de la primera emisión

El destinatario de los valores en el mercado primario es el Agente Colocador quien se compromete a suscribir la totalidad del Programa de Emisiones a un precio de colocación convenido en el contrato de colocación primaria en firme. Los destinatarios en el mercado secundario será el público en general.

El vencimiento de los diez (10) años se computará a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del presente programa de emisiones. Las emisiones serán Dieciséis (16) por un monto de Un Millón de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 1,000,000.00) cada una y una (1) por un monto de Trescientos mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 300,000.00). Todas serán denominadas en secuencia numérica.

Todas las emisiones serán colocadas en firme, es decir, serán adquiridas por el agente colocador. Estas emisiones no serán ofertadas al público en el mercado primario. Sin embargo, podrán ser transables en el mercado secundario bursátil.

Los valores que integran el Programa de Emisiones serán de carácter desmaterializado mediante anotación en cuenta. Debido a su naturaleza, los valores de fideicomiso originan una participación de propiedad del patrimonio del fideicomiso. En tal sentido, el rendimiento ofrecido por los Valores de Fideicomiso objeto del Prospecto de Emisión será variable siendo el resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso. En ese orden, los valores otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho económico de propiedad o parte alícuota sobre el patrimonio del Fideicomiso y

serán susceptibles de ser negociados en el mercado secundario bursátil. El plan de emisiones figura bajo el numeral 5.2.1 del Prospecto de Emisión el cual se incorpora como Anexo I de este Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y forma parte integral del mismo. Las características particulares de cada emisión dentro del programa se establecerán en los prospectos simplificados correspondientes.


### 1.3 Liquidación Anticipada del Fideicomiso

Partiendo de la naturaleza de los activos que componen el Patrimonio Fideicomitado se ha establecido un Período de Liquidación del Fideicomiso el cual entrará en efecto al inicio del octavo (8vo) año contados a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del presente Programa de Emisiones. A partir de esta fecha, se iniciarán las gestiones de ventas de los inmuebles pudiéndose de esta manera generar la liquidación del Fideicomiso antes de los diez (10) años establecidos como vencimiento de los valores.

A partir de que se empiecen a materializar las ventas de los inmuebles que componen el patrimonio del fideicomiso los montos monetarios percibidos serán distribuidos equitativamente por el agente de pago CEVALDOM por la proporción de participación de cada tenedor de Valores de Fideicomiso, garantizándose así un trato equitativo a todos los tenedores.

EL FIDEICOMISO también podrá liquidarse de manera anticipada por resolución de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Valores de Fideicomiso tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso.

De tomar lugar una liquidación anticipada del Fideicomiso, igualmente se generara una redención anticipada de los Valores de Fideicomiso. Para ello EL FIDUCIARIO primero: comunicará la redención anticipada de los valores del fideicomiso a la SIV, a la BVRD y a CEVALDOM como un hecho relevante y segundo: realizará un preaviso mediante algún medio de comunicación masiva a los tenedores de valores del fideicomiso. El preaviso saldrá publicado no menos de 30 días hábiles previos a la redención efectiva. A modo de ejemplo de cómo se realizaría una potencial redención de los valores de fideicomiso incluimos el siguiente cuadro:



Cantidad de Valores de Fideicomiso Circulando	Monto Total a liquidar	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso
16,300	USD 18,500,000.00	USD 1,134.97

*Nota: El Monto a Pagar por cada Valor de Fideicomiso resulta de dividir el monto total a liquidar entre el número de valores de fideicomiso respaldados por el patrimonio del fideicomiso.*

### 1.4 Aspectos sobre las Emisiones Desmaterializadas

Todos los valores, emitidos y suscritos a partir de este Programa de Emisiones, estarán inscritos en el registro de propiedad de valores de CEVALDOM a favor de los depositantes mediante anotaciones en cuenta definidas como asientos registrales de naturaleza contable que constituyen en sí mismos la representación desmaterializada de los valores que confiere a los depositantes título de propiedad de los valores depositados. Cada una de las emisiones generada a partir de este Programa de Emisiones, estará representada de manera desmaterializada por un documento físico denominado título único o Macrotítulo así como mediante Acto Auténtico.

El Macrotítulo estará firmado por el señor Andrés Ignacio Rivas Pérez, en su calidad de Gerente General de Fiduciaria Popular, S.A. y en efecto Gestor Fiduciario del Fideicomiso bajo firma privada

ante notario y por el señor Fernando Olivero Melo, en su calidad de Vicepresidente del Consejo, así como mediante Acto Auténtico por la totalidad de cada Emisión, redactado bajo los requisitos exigidos por la Ley de Notariado, en el cual EL FIDUCIARIO hará constar los Valores de Fideicomiso sujetos al sistema de anotación en cuenta.

EL FIDUCIARIO depositará el original del Macrotítulo en CEVALDOM para su custodia y una copia simple en la SIV. Adicionalmente, compulsas notarizadas del Acto Auténtico correspondiente a cada Emisión estarán depositadas en la SIV para fines de inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos, en la BVRD y en CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores en donde cada Emisión estará representada de manera desmaterializada por medio de anotaciones en cuenta, de conformidad con el párrafo I del artículo 92 del Reglamento No. 664-12.

La transferencia de la titularidad de los Valores de Fideicomiso se hará mediante anotaciones en cuenta a través de transferencia contable o subcuenta de depósito del Tenedor en CEVALDOM, la cual se apertura mediante un intermediario de valores. En el caso de los Tenedores de Valores de Fideicomiso institucionales, por ser depositantes directos de CEVALDOM, estos pueden realizar la apertura de sus cuentas directamente en CEVALDOM. El Tenedor de Valores de Fideicomiso se obliga a suscribir toda la documentación legal necesaria a tales fines.

### 1.5 Periodicidad en el Pago del rendimiento del Fideicomiso

La periodicidad del pago del rendimiento generado por EL FIDEICOMISO objeto del presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y del Prospecto de Emisión será de manera trimestral a partir de la fecha de emisión de la primera emisión. Así lo estará especificado en los Avisos de Colocación Primaria y Prospectos Simplificados correspondientes a cada Emisión. Si la fecha de pago resulta ser un día no hábil el mismo será realizado al día hábil siguiente.

La liquidación de los rendimientos será realizada por el depósito centralizado de valores CEVALDOM. En el contrato suscrito entre las partes y el Reglamento General del Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM) se estipulan las informaciones a que el emisor tiene derecho a recibir del Depósito Centralizado de Valores y las responsabilidades de CEVALDOM. El pago de las Distribuciones se hará a prorrata entre los Tenedores en base al número de Valores de los que cada uno sea titular.

Por su naturaleza, el rendimiento ofrecido por los Valores de Fideicomiso objeto del Prospecto de Emisión y del presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso será variable siendo este el resultado de las ganancias o pérdidas que genere EL FIDEICOMISO. Esto quiere decir que los pagos de rendimiento a los inversionistas se realizarán siempre y cuando el patrimonio genere ingresos netos y tenga liquidez para realizar el pago.

El mismo será dado por el resultado de dividir equitativamente los ingresos netos del fideicomiso entre el número total de valores que estén respaldados por el patrimonio del fideicomiso de acuerdo al siguiente ejercicio establecido en el acto constitutivo de fideicomiso:

**Ingresos:**

- + Alquileres Efectivamente Cobrados
- + Intereses Cobrados por Inversiones

**Gastos y Costos:**

- (Reserva para Fondo Operativo)
- (Capex)
- (Reserva Administración de los Inmuebles)
- (Reserva para gasto del Seguro)
- (Reserva para gasto relativo al Programa de Emisiones)

(Reserva para Gasto extraordinario)  
 (Impuestos y reserva de Impuestos)  
 (Comisión de la Fiduciaria)

**Ingresos Netos del Fideicomiso**

A manera de ilustrar las consideraciones anteriores desarrollamos el siguiente ejemplo:

Donde se considera:

<u>Estado de resultados</u>	<u>Sept., 2015</u>
<i>Montos expresados en USD</i>	
<b>Ingresos</b>	
Alquileres cobrados	100,000.00
Intereses por inversiones	50,000.00
<b>Total de Ingresos</b>	<b>150,000.00</b>
<b>Gastos y Costos</b>	
Reserva para fondo operativo	- 5,000.00
CAPEX	-
	10,000.00
Reserva Administración Inmuebles	- 3,000.00
Reserva Seguro	- 2,500.00
Reserva Gastos Programa de Emisiones	- 4,000.00
Reserva Gastos Extraordinario	- 1,500.00
Impuestos y reserva de impuestos	- 2,300.00
Comisión Fiduciaria	-3,000.00
<b>Total Gastos y Costos</b>	<b>- 31,300.00</b>
<b>Ingresos netos del mes</b>	<b>118,700.00</b>

- ✓ **Capex:** Para el primer año del Programa de Emisiones el monto de la provisión mensual será el equivalente a tomar un doceavo del gasto promedio de inversión de capital de los años 2012, 2013 y 2014 de los inmuebles transferidos al Fideicomiso. Para los años siguientes se ajustará el monto de la provisión mensual calculando que al cierre de año el monto mensual a ser provisionado alcance el equivalente al gasto promedio de inversión de capital de los 3 años inmediatamente anteriores.
- ✓ **Reserva para gasto relativo al programa de emisiones:** Honorarios profesionales por pagar incluye el costo por auditoría externa de los estados financieros del fideicomiso, la calificación de riesgo, las tasaciones, remuneración al representante de la masa de tenedores, entre otros servicios contratados requeridos para dar cumplimiento a la normativa del mercado de valores vigente a la fecha.
- ✓ **Reserva para gasto extraordinario:** Otros pasivos por pagar (incluye cualquier otro pasivo cargado al Patrimonio separado, conforme las disposiciones establecidas en este Contrato de Programa de Emisión y el Acto constitutivo, como por ejemplo el gastos que ocasionen la convocatoria a asamblea de tenedores de valores de fideicomiso.)

*Este ejercicio se coloca aquí a manera de presentarse exclusivamente como ejemplo. El cálculo para determinar los rendimientos a pagar debe ser revisado y aprobado por el Gestor Fiduciario del Fiduciario.*

A manera de ilustrar las consideraciones anteriores desarrollamos el siguiente ejemplo de un trimestre operativo:

<u>Estado de resultados</u>	<u>Sept., 2015</u>	<u>Oct. 2015</u>	<u>Nov. 2015</u>
<i>Montos expresados en USD</i>			
<b>Ingresos</b>			
Alquileres cobrados	100,000.00	100,000.00	100,000.00

Intereses por inversiones	50,000.00	50,000.00	50,000.00
<b>Total de Ingresos</b>	<b>150,000.00</b>	<b>150,000.00</b>	<b>150,000.00</b>
<b>Gastos y Costos</b>			
Reserva para fondo operativo	- 5,000.00	- 5,000.00	- 5,000.00
CAPEX	- 10,000.00	- 10,000.00	- 10,000.00
Reserva Administración Inmuebles	- 3,000.00	- 3,000.00	- 3,000.00
Reserva Seguro	- 2,500.00	- 2,500.00	- 2,500.00
Reserva Gastos Programa de Emisiones	- 4,000.00	- 4,000.00	- 4,000.00
Reserva Gastos Extraordinario	- 1,500.00	- 1,500.00	- 1,500.00
Impuestos y reserva de impuestos	- 2,300.00	- 2,300.00	- 2,300.00
Comisión Fiduciaria	-3,000.00	-3,000.00	-3,000.00
<b>Total Gastos y Costos</b>	<b>- 31,300.00</b>	<b>- 31,300.00</b>	<b>- 31,300.00</b>
<b>Ingresos netos del mes</b>	<b>118,700.00</b>	<b>118,700.00</b>	<b>118,700.00</b>
<b>Total Ingresos Netos del Trimestre:</b>	<b>356,100.00</b>		

A modo de ejemplo de cómo se realizaría una distribución de rendimiento trimestral de los valores de fideicomiso incluimos el siguiente cuadro:

Cantidad de Valores Respaldados por el Patrimonio del Fideicomiso	Ingresos Netos Trimestre (Sept – Nov)	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso*
Dieciséis mil trescientos (16,300)	USD 356,100.00	USD 21.85

*\* El Monto a Pagar por cada Valor de Fideicomiso es el resultado de dividir los Ingresos Netos del Trimestre entre el número de valores de fideicomiso respaldados por el patrimonio del fideicomiso.*

*Nota: Estos montos no representan necesariamente el rendimiento actual de los valores del fideicomiso para el trimestre establecido. Estos montos solo están plasmados con el propósito exclusivo de servir de ejemplo de ilustración en el presente contrato.*

## 1.6 Criterios y Procedimientos adoptados por El Fiduciario y la entidad Responsable de la Colocación de los Valores

Mediante el contrato de colocación primaria Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa queda establecido como el agente colocación del presente Programa de Emisiones. El indicado contrato se encuentra disponible en las oficinas de la SIV y como Anexo 02 del Prospecto.

Queda entendido entre EL FIDUCIARIO e IPSA, quienes así lo declararon expresamente en el Contrato para la Colocación Primaria de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, que IPSA asume formal y expresamente el compromiso de adquirir la totalidad de los Valores de Fideicomiso que conformen las emisiones del Programa de Emisiones, ya que en efecto IPSA se ha comprometido a suscribir los Valores de Fideicomiso en una fecha convenida en el Contrato para la Colocación Primaria de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso.

## 1.7 Descripción de los Bienes o Activos que Componen el Patrimonio del Fideicomiso

La descripción de los bienes o activos que componen el patrimonio de EL FIDEICOMISO figura en el Acto Constitutivo de EL FIDEICOMISO, el cual se incorpora por referencia a este Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso como **Anexo 5**, y todos sus términos, condiciones, derechos y obligaciones forman parte integral de este acto.

### **1.8 Acto Constitutivo del Fideicomiso**

El Acto Constitutivo del Fideicomiso se incorpora por referencia a este Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso como **Anexo 5**, y todos sus términos, condiciones, derechos y obligaciones forman parte integral de este acto.

### **1.9 Reglas de Funcionamiento del Fideicomiso Establecidas en el Acto Constitutivo del Fideicomiso**

Las Reglas de Funcionamiento de EL FIDEICOMISO se encuentran establecidas en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, el cual se incorpora por referencia a este Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso como **Anexo 5**, y todos sus términos, condiciones, derechos y obligaciones forman parte integral de este Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso.

### **1.10 Agencia Calificadora de Riesgo**

La compañía calificadora de EL FIDUCIARIO y el Programa de Emisiones es Feller Rate, S.R.L. Las generales de la firma calificadora se detallan a continuación:



#### **Feller Rate, S.R.L.**

Freddy Gatón Arce No.2

Arroyo Hondo, Santo Domingo, República Dominicana

Tel. Principal: (809) 566-8320

Fax: (809) 567-4423

[www.feller-rate.com.do](http://www.feller-rate.com.do)

Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-13185-6

Feller Rate, S.R.L es una agencia calificadora de riesgos inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana bajo el registro SVCR-002 desde el 4 de abril del 2005.

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores, y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La remuneración de la calificadora de riesgos queda establecida en el capítulo 5.19.4 del Prospecto de Emisión.

Los informes de las calificaciones de riesgo se encuentran en el Anexo 05 del Prospecto de Emisión.

EL FIDUCIARIO se compromete a actualizar las calificaciones de riesgo de manera periódica durante la vida de los valores objeto del presente Programa de Emisiones, de acuerdo a la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores. El reporte completo de las calificaciones y las revisiones que se hagan de las mismas se encuentran disponibles al público en la SIV y pueden ser

consultados en los archivos de esa entidad, así como en su página WEB [www.siv.gov.do](http://www.siv.gov.do). Además, podrá ser consultado en la página WEB de la agencia calificadora [www.feller-rate.com.do](http://www.feller-rate.com.do) y también en la página web de EL FIDUCIARIO [www.fiduciariapopular.do](http://www.fiduciariapopular.do). No existe ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco entre Fiduciaria Popular, S.A. y Feller-Rate, S.R.L.

**Artículo Segundo (2º): Prospecto de Emisión.** De conformidad con las disposiciones legales que rigen la materia, EL FIDUCIARIO con la asesoría del agente estructurador ha redactado el Prospecto de Emisión, el cual forma parte integral del presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y contiene las informaciones generales, términos y condiciones relacionados con la estructura, forma, demás características del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, así como el contenido temático mínimo y los requisitos para la elaboración de los prospectos del programa de emisiones de Valores de Fideicomiso establecidos en el Anexo VIII de la Norma R-CNV-2013-26-MV. Asimismo, EL FIDUCIARIO redactará un Prospecto Simplificado para la colocación de cada Emisión. Las características particulares de cada emisión dentro del programa se establecen en dichos prospectos simplificados.

2.1 EL FIDUCIARIO se obliga a siempre mantener el Prospecto de Emisión a disposición del público inversionista, sin ningún tipo de limitación.

2.2 Actualizaciones. EL FIDUCIARIO deberá velar porque el contenido del Prospecto esté siempre actualizado. El Prospecto y la información financiera que en éste se presente, deben ser actualizadas como mínimo una (1) vez al año (Art. 16 de la Norma para la Elaboración del Prospecto de Colocación de una Oferta Pública de Valores).

2.3 En los casos en que determinada información referente a EL FIDEICOMITENTE, al FIDUCIARIO o al FIDEICOMISO contenida en el Prospecto deba ser modificada o actualizada, EL FIDUCIARIO deberá obtener de la Superintendencia una autorización para tales fines, debiendo proceder luego a comunicar al mercado esa situación como un hecho relevante, así como presentar la misma a través de una adición al Prospecto.

2.4 En el capítulo 6.2 del Prospecto de Emisión se han establecido las reglas de distribución de los fondos obtenidos con la colocación de los Valores de Fideicomiso. Aquí queda establecido que en la medida que se vaya realizando la colocación de los valores de fideicomiso, el 100% de los fondos obtenidos serán conferidos a Cole, S. R. L. para ejecutar el uso de los fondos descritos en el Prospecto de Emisión.

### **Artículo Tercero (3º): Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones de EL FIDUCIARIO.-**

**3.1 Obligaciones de EL FIDUCIARIO:** De conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Norma R-CNV-2013-26-MV, en adición a las obligaciones previstas en la normativa vigente y demás disposiciones aplicables, EL FIDUCIARIO se compromete a realizar y cumplir además con las siguientes obligaciones:

- a) Realizar la emisión de los Valores de Fideicomiso con cargo al patrimonio de EL FIDEICOMISO, en el entendido de que EL FIDUCIARIO actúa en representación y por cuenta de EL FIDEICOMISO de oferta pública y no responde con su propio patrimonio por las obligaciones asumidas por EL FIDEICOMISO de conformidad con lo establecido en la Ley 189-11.
- b) Elaborar el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso en el cual se detallan todos los aspectos relativos a la emisión de valores de fideicomiso, el cual formara parte integral del Acto Constitutivo de EL FIDEICOMISO y en el mismo se designará al representante de valores de EL FIDEICOMISO.

- c) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad establecida en el Acto Constitutivo de EL FIDEICOMISO, que se incorpora a este contrato como Anexo 5 del mismo.
- d) Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo de EL FIDEICOMISO y la adecuada administración del mismo.
- e) Ejercer en favor de EL FIDEICOMISO los derechos establecidos en los contratos que suscriba tales como: administración de activos, colocación de los valores, estructuración de los valores de fideicomiso, calificación de riesgo, custodia, representación de tenedores de valores y otros mediante los cuales se otorgan servicios a favor del desarrollo de EL FIDEICOMISO.
- f) Administrar EL FIDEICOMISO conforme a lo estipulado en el Acto Constitutivo, en el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y el Prospecto del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y con la misma prudencia y diligencia con la que administra sus propios negocios.
- g) Mantener los bienes y derechos que conforman los activos de EL FIDEICOMISO debidamente custodiados y separados de sus propios activos y de otros fideicomisos que se encuentren bajo su administración.
- h) Ejecutar diligentemente las garantías a favor de los fideicomisos bajo su administración.
- i) Poner en conocimiento del representante de tenedores de valores de EL FIDEICOMISO y a la Superintendencia los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución de EL FIDEICOMISO.
- j) Suministrar la información y documentos pertinentes que le solicite la Superintendencia, el representante de tenedores de valores, el auditor externo y la calificadora de riesgo respecto al fideicomiso que administre.
- k) Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de administrador de EL FIDEICOMISO para la protección y defensa del patrimonio de EL FIDEICOMISO.
- l) Procurar el mayor beneficio posible de los bienes fideicomitidos actuando como un buen padre de familia debiendo realizar las inversiones de excedentes temporales en sujeción a lo establecido en el Acto Constitutivo de fideicomiso.
- m) Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de los fideicomisos bajo su administración y rendir cuentas de su gestión al fideicomitente, al fideicomisario, si corresponde, a la Superintendencia, a los inversionistas y al representante de tenedores de valores con la periodicidad establecida en el Acto Constitutivo, conforme a lo previsto en los artículos 62 (*Contabilidad y registros*) y 49 (*información Financiera del fiduciario y de los fideicomisos de oferta pública que administran*) de la Norma R-CNV-2013-26-MV.
- n) Pagar a los tenedores de valores de fideicomiso los derechos incorporados en los valores de fideicomiso colocados.
- o) Entregar cualquier remanente que exista en el fideicomiso a su terminación a los tenedores de los valores de fideicomiso.





- p) Pagar de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y en el Prospecto de Emisión, las obligaciones de pago a cargo del Fideicomiso.
- q) Asistir con voz y sin voto a todas las asambleas de tenedores de valores de fideicomiso y cumplir y ejecutar las determinaciones que dicha asamblea le asigne.
- r) Acatar la remoción de su cargo cuando la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso así lo determine de acuerdo a la normativa vigente, este Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y el Prospecto de Emisión.
- s) Poner a disposición de las personas interesadas el Prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso aprobado por la Superintendencia antes del periodo de colocación, debiendo tener ejemplares en su domicilio, sus sucursales y en la página Web de la sociedad. Igualmente se tendrán ejemplares del Prospecto en la Superintendencia, en la Bolsa donde se negocien los valores y en los intermediarios de valores que tengan a su cargo la intermediación de dichos valores, así como también, entregar a los inversionistas de los valores de fideicomiso que lo soliciten una copia del Prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso.
- t) Las demás establecidas en el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, el Prospecto de Emisión, aquellas que determine la Superintendencia mediante Norma de carácter general, la normativa vigente y demás disposiciones aplicables.

**3.1.1** Mientras se encuentren en circulación los valores objeto del presente contrato y del Prospecto de Emisión, EL FIDUCIARIO en su calidad de Emisor de Valores de Fideicomiso con cargo al patrimonio *Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP* inscrito como tal en el Registro del Mercado de Valores y Productos, se compromete a cumplir con el marco regulatorio vigente ejercido por la Superintendencia de Valores. En general, a no realizar actividades u operaciones que puedan causar un impedimento u obstáculo para el cumplimiento de los compromisos asumidos por el Emisor en el Prospecto de Emisión, así como a lo siguiente:

**De acuerdo al Art. 29 de la ley 189-11:**

*“Artículo 29.- Obligaciones del fiduciario. Una vez aceptado el fideicomiso por el o los fiduciarios, éstos contraen las obligaciones siguientes:*

- a) *Registrar o transcribir la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitado, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley.*
- b) *Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes, estipuladas en el acto constitutivo.*
- c) *Administrar el fideicomiso como un buen padre de familia, en interés único del o de los fideicomisarios, desplegando en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que, a su juicio, ofrezca la mayor seguridad y minimice riesgos.*
- d) *Manejar con la mayor idoneidad las cuentas propias del fideicomiso y comunicarle al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios todos los hechos que, en relación con el mismo, deba conocer, en base a los mecanismos de rendición de cuentas estipulados en el acto constitutivo.*
- e) *Suministrar al o a los fideicomisarios, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en fideicomiso.*
- f) *No delegar en otra persona la realización de actos propios de su cargo, salvo los casos expresamente indicados en la presente ley o en el acto constitutivo.*

- g) Ejecutar las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y contestar las acciones ejercidas contra el fideicomiso, así como ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitados, tanto contra terceros como contra el o los fideicomisarios, en caso de ser necesarias.
- h) Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente.
- i) Pagar al fideicomisario en los plazos establecidos en el acto constitutivo del fideicomiso o, en caso de que no se establezcan, en plazos trimestrales, la renta neta de la propiedad en fideicomiso, cuando éste sea creado para pagar renta por período determinado.
- j) Participar en la administración del fideicomiso cuando haya pluralidad de fiduciarios, e informar al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios de cualquier violación cometida por un cofiduciario, así como iniciar las acciones tendentes a obtener la corrección o reparación de las violaciones cometidas por este último.
- k) Llevar las cuentas y registros sobre la administración del fideicomiso conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas, y rendir cuentas al o a los fideicomitentes o al o a los fideicomisarios, conforme lo que prevea el acto constitutivo y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación, no menos de dos (2) veces al año.
- l) Guardar el secreto fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los fideicomisos, 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. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el acto constitutivo del fideicomiso, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley.
- m) Proteger con pólizas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitados, de acuerdo a lo pactado en el acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión.
- n) Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo.
- o) Transferir los bienes del patrimonio fideicomitado al o a los fideicomitentes, o al o a los fideicomisarios al concluir el fideicomiso, según corresponda, o al fiduciario sustituyente en caso de sustitución o cese en sus funciones.

**Párrafo I.-** El fiduciario será considerado como sujeto obligado al cumplimiento de las normas de detección y prevención de lavados de activos, y en tal consideración queda sometido a las previsiones legales establecidas en los artículos 38 al 53 de la Ley contra el Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y Otras Infracciones Graves:

- a) Cuando el fiduciario sea una administradora de fondos de inversión, la sanción administrativa por incumplimiento a las normas de prevención de lavado de activos será impuesta por la Superintendencia de Valores, conforme a los criterios establecidos en las disposiciones legales citadas en el presente párrafo. La apelación contra la decisión rendida por la Superintendencia de Valores será llevada por ante el Consejo Nacional de Valores en la forma y conforme a los plazos que la ley determine.
- b) Cuando la infracción de que se trata sea cometida por una entidad de intermediación financiera, la sanción a imponer corresponderá de pleno derecho a la Superintendencia de Bancos, pudiendo la entidad de intermediación financiera como sujeto obligado ejercer los recursos que la ley pone a su alcance.
- c) Cuando el fiduciario sea una sociedad comercial, la competencia sancionadora le corresponderá a la Dirección General de Impuestos Internos, y los recursos corresponderán al Ministerio de Hacienda en los plazos y condiciones que la ley contemple."

**3.2 Responsabilidad del Emisor de los Valores de Fideicomiso.** Las Partes reconocen, declaran y aceptan que el rol de EL FIDUCIARIO, a través del cual EL FIDEICOMISO emite los Valores de Fideicomiso, es de medio y no de resultado. Asimismo, EL FIDUCIARIO, en adición a la obligación de pagar el capital y los beneficios o rendimientos de los Valores de Fideicomiso en los términos y condiciones del Programa de Emisiones y sin perjuicio de las obligaciones establecidas en este acto, así como de las que resulten de leyes y reglamentos aplicables, mientras se encuentren en circulación los Valores de Fideicomiso se compromete a:


- a) Operar sus negocios en cumplimiento de las leyes, normas y reglamentos aplicables, adoptando los estándares de mejores prácticas existentes en la República Dominicana;
- b) Dar aviso escrito como hecho relevante al Representante de los Tenedores y a la SIV, de cualquier hecho, circunstancia o demanda que, a juicio de EL FIDUCIARIO, pueda tener por efecto impedir el cumplimiento de las obligaciones de EL FIDUCIARIO bajo el programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso;
- c) Cumplir en todo momento con lo dispuesto por la Ley No. 189-11, la Ley de Mercado de Valores No.19-00 y sus respectivos Reglamentos de Aplicación Nos. 95-12 y 664-12;
- d) Cumplir en todo momento con lo dispuesto en la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores, aprobada mediante la Resolución R-CNV-2016-15-MV, de fecha 3 de marzo de 2016, así como en la Norma R-CNV-2013-26-MV;
- e) Suministrar al Representante de los Tenedores las informaciones que legalmente corresponda suministrar;
- f) Proporcionar la información periódica y comunicar los hechos relevantes a los que se refiere la Ley No. 19-00, el Reglamento No. 664-12, la Norma R-CNV-2013-26-MV, y cualquier otra disposición que dicte la Superintendencia de Valores de la República Dominicana y el Consejo Nacional de Valores ("CNV"), respecto a sí mismas y de cada uno de los fideicomisos de oferta pública que administre;
- g) Conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que demande EL FIDEICOMISO de oferta pública de valores, así como la contratación de servicios externos a tales fines, en el entendido formal y expreso de que los gastos derivados de tales contrataciones se atribuirán a EL FIDEICOMISO y no a EL FIDUCIARIO;
- h) Rendir cuentas de su gestión de acuerdo al formato establecido en el Anexo III de la Norma R-CNV-2013-26-MV; así como elaborar su propia información financiera y la relativa a EL FIDEICOMISO de conformidad con el Manual de Contabilidad y el Plan de Rubros aprobado por la SIV, la "Norma que establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben remitir periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores" y demás disposiciones de carácter general que emita dicha entidad de regulación;
- i) Informar oportunamente a la SIV, a EL FIDEICOMITENTE, así como a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO, sobre la ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada; así como remitir a la SIV la información requerida por la Ley No. 19-00, el Reglamento No. 664-12, la Norma R-CNV-2013-26 y otras normas aplicables;
- j) Contar con manuales de políticas y procedimientos operativos y contables necesarios para garantizar la adecuada gestión de EL FIDEICOMISO, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la SIV en normas de carácter general, los que deberán estar actualizados y a disposición en caso de ser requeridos por la SIV;
- k) Diseñar y estructurar la emisión de valores de fideicomiso, así como constituir y administrar EL FIDEICOMISO con la debida diligencia, sin perjuicio de la facultad de EL FIDUCIARIO para conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que le permita contar con el soporte de otras personas o entidades en distintas áreas para la adecuada administración de EL FIDEICOMISO, tales como

informática, servicios bursátiles, correduría de bienes, custodia de bienes o servicios legales, estructuración de emisiones de valores de fideicomiso, entre otros; contratar servicio de auditor externo con cargo a EL FIDEICOMISO, a fin de auditar anualmente a EL FIDUCIARIO y a EL FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en el Párrafo II del artículo 49 de la norma R-CNV-2013-26-MV.

Asimismo, el Emisor, a través del Agente Colocador, procederá a remitir un informe de colocación de la Emisión, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la Fecha de Finalización de Colocación de cada Emisión generada del Programa de Emisiones, a la Superintendencia de Valores.

**3.3 Sometimiento del Emisor a los Deberes y Obligaciones Aplicables.-** El Emisor de Valores de Fideicomiso, en cuanto al Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso está sujeto al cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la Ley No. 19-00, el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores Decreto No. 664-12, la Norma R-CNV-2013-26-MV, la Ley de Sociedades, las normas dictadas por el Consejo Nacional de Valores y la SIV, el Prospecto y cualquier otro estatuto legal aplicable.

**3.4 Actividades No Permitidas a EL FIDUCIARIO.** De conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Norma R-CNV-2013-26-MV, además de las prohibiciones contempladas en la Ley No. 189-11, el Reglamento No. 95-12, la misma Norma R-CNV-2013-26-MV y demás disposiciones aplicables, sin perjuicio de otras disposiciones que emanen de la Ley No. 19-00, el Reglamento No. 664-12 y de la SIV, EL FIDUCIARIO no podrá realizar las acciones siguientes:

- 
- a) Apartarse o incumplir lo establecido por la Ley No. 19-00 y demás normativas aplicables así como en el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y el Prospecto de Emisión.
  - b) Pagar los valores de EL FIDEICOMISO o los gastos de EL FIDEICOMISO con cargo a sus propios recursos.
  - c) Cobrar a EL FIDEICOMISO los gastos que no se encuentren expresamente previstos en el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y el Prospecto de Emisión o en sus contratos por servicios.
  - d) Traspasar un fideicomiso de oferta pública a un fiduciario no autorizado por la Superintendencia a administrar este tipo de fideicomisos.
  - e) Realizar operaciones de compra y venta de valores de fideicomiso entre los fideicomisos que administre el mismo FIDUCIARIO, a excepción de que el fideicomitente así lo autorice por escrito en el Acto Constitutivo; que EL FIDEICOMISO tenga gestores diferentes o cada transacción se realice en la bolsa de valores mediante intermediarios de valores diferentes.
  - f) Realizar las actividades no permitidas y prohibiciones establecidas en la Ley No. 189-11, el Reglamento No. 95-12, la Ley No. 19-00, el Reglamento No. 664-12, la Norma R-CNV-2013-26-MV y demás disposiciones aplicables.

**3.4.1** De conformidad con el Art. 41 de la Norma R-CNV-2013-26-MV las siguientes son actividades no permitidas a los ejecutivos y empleados de los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública:

*Artículo 41. Actividades no permitidas a los ejecutivos y empleados de los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública. Adicionalmente a las prohibiciones establecidas en el Reglamento, la Ley 189-11 y el Reglamento No. 95-12, los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública, miembros del consejo de administración y, todos sus ejecutivos y empleados, se encuentran prohibidos de:*

- a) *Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta los activos de los fideicomisos de oferta pública que administren.*
- b) *Ser ejecutivo o empleado, asesor, gerente, administrador o miembro del consejo de administración de otro fiduciario y cualquier otro participante del mercado de valores.*

3.4.2 De acuerdo al Art. 31 de la Ley 189-11 las siguientes son operaciones prohibidas a los fiduciarios:

**“Artículo 31.- Operaciones prohibidas.** Se considerarán operaciones prohibidas a los fiduciarios las siguientes:

- a) Mezclar activos de un patrimonio fideicomitado con los propios.
- b) Mezclar activos de un fideicomiso con los de otros fideicomisos.
- c) Afianzar, avalar o garantizar de algún modo al o a los fideicomitentes o fideicomisarios el resultado del fideicomiso o las operaciones, actos y contratos que realice con los bienes fideicomitados.
- d) Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes fideicomitados, en beneficio propio o de sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.
- e) Otorgar préstamos con fondos provenientes de los fideicomisos en provecho propio o a sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.
- f) Adquirir para su beneficio por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.
- g) Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes fideicomitados respecto del cual tenga un interés propio, salvo autorización conjunta y expresa del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.
- h) Delegar sus funciones, salvo en los casos expresamente indicados en la presente ley. No obstante, podrá designar bajo su responsabilidad a los auxiliares y apoderados que demande la ejecución de determinados actos del fideicomiso.

**Párrafo I.-** En principio los fiduciarios no podrán estipularse como fideicomisarios. De llegar a coincidir tales calidades, el o los fiduciarios no podrán recibir los beneficios del fideicomiso en tanto la coincidencia subsista.

**Párrafo II.-** Serán consideradas como nulas las operaciones que se realicen en contravención de estas prohibiciones expresas, sin detrimento de las acciones por daños y perjuicios que pudieren resultar de la contravención de las mismas.

**Párrafo III.-** Con el propósito de evitar la utilización del fideicomiso por parte de los fiduciarios, para defraudar los intereses de terceros o con fines de evasión fiscal, los fiduciarios de que se traten deberán observar los aspectos siguientes:

- a) Abstenerse de realizar cualquier acto, operación o negocio con cargo al patrimonio fideicomitado que lo coloque en situación de conflicto de interés con respecto al fideicomisario. A este fin, se entenderá como conflicto de interés toda situación o evento en que los intereses personales, directos o indirectos del fiduciario, sus accionistas y controladores, administradores, funcionarios, filiales y subsidiarias, se encuentren en oposición o competencia con los del fideicomiso, interfieran con sus deberes como administrador del patrimonio fideicomitado, o lo lleven a actuar por motivaciones diferentes al verdadero cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso.
- b) Abstenerse de garantizar beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes que administre a título de fideicomiso, salvo en los casos de fideicomisos de oferta pública que

- cumplan con las características que al efecto establezca el Consejo Nacional de Valores o la Superintendencia de Valores, según su competencia, mediante norma de carácter general.*
- c) *Acogerse al régimen fiscal establecido en la presente ley."*

**3.5 Declaraciones y Garantías de EL FIDUCIARIO:** EL FIDUCIARIO declara y garantiza:

- a) Que es una sociedad fiduciaria de fideicomiso de oferta pública organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, debidamente autorizada a operar en el mercado de valores y a inscribir el o los fideicomisos de oferta pública que vaya a administrar, bajo la Ley No.189-11, el Reglamento No. 95-12, la Ley No. 19-00, el Reglamento No. 664-12, la Norma R-CNV-2013-26-MV y las demás disposiciones legales vigentes;
- b) Que la composición patrimonial y los estatutos de EL FIDUCIARIO son los que figuran en sus libros que han sido puestos a disposición de la SIV y de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES;
- c) Que los estados financieros auditados anualmente del FIDEICOMISO y EL FIDUCIARIO reflejarán su condición económica y financiera en la respectiva fecha de dicho estado;
- d) Que las Políticas de Endeudamiento del FIDEICOMISO no violan límites o restricciones de endeudamiento establecidos en el Acto Constitutivo de Fideicomiso;
- e) Que el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso ha sido debidamente autorizado por la Asamblea General Extraordinaria y por el Consejo de Administración de EL FIDUCIARIO, y que dichos órganos sociales poseen la facultad de aprobar la oferta pública de valores de fideicomiso;
- f) Que las personas que representan a EL FIDUCIARIO en el presente contrato poseen los poderes necesarios para representarle;
- g) Que no ha sido notificado por la SIV de ninguna falta o incumplimiento de normas y reglamentos aplicables a EL FIDUCIARIO que puedan ocasionar un incumplimiento de EL FIDUCIARIO bajo el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso;
- h) Que las informaciones sobre EL FIDUCIARIO y el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso contenidas en el presente contrato, en el Prospecto y en el Acto Constitutivo de Fideicomiso son veraces, y que no ha omitido informaciones, hechos o circunstancias que razonablemente pudieran afectar la decisión de una persona de invertir en los Valores de Fideicomiso que componen el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública;
- i) Que a su mejor entender no ha omitido hechos o circunstancias que puedan afectar significativamente la condición financiera de EL FIDEICOMISO o su capacidad para cumplir con los pagos de capital y beneficios o rendimientos de los Valores de Fideicomiso;
- j) Que EL FIDUCIARIO no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución de EL FIDEICOMISO. Estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitados, conforme a lo establecido en la Ley No 189-11.

**3.6 Causas de Sustitución de EL FIDUCIARIO:** En adición a los casos previstos por la Ley 189-11, EL FIDEICOMISO podrá ser traspasado a otro fiduciario autorizado única y exclusivamente en los casos que se indican a continuación, en el entendido de que la gestión de administración de EL FIDEICOMISO deberá pasar a otro fiduciario autorizado distinto de aquel al que se constituyó originalmente y que no sea continuador jurídico de éste:

- a) Cuando en ocasión de una fusión entre entidades que actúan como fiduciarias, la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso así lo acordase;
- b) Cuando en ocasión de la exclusión del Registro del Mercado de Valores y Productos del FIDUCIARIO, la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso así lo acordase;
- c) Cuando la asamblea de tenedores así lo determine previa justificación y aprobación de la Superintendencia, siguiendo el procedimiento establecido en la Norma R-CNV-2013-26-MV;

- d) Cuando la Superintendencia así lo determine mediante resolución motivada, cuando existan causas extraordinarias, no contempladas en la Norma R-CNV-2013-26-MV, que así lo ameriten.

**3.7 Formalidades para la Sustitución de EL FIDUCIARIO:** EL REPRESENTANTE DE TENEDORES, en virtud de decisión de la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso, por las causales establecidas en los incisos a), b) y c) del artículo 3.6 de este Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, podrá solicitar ante la Superintendencia de Valores la sustitución del FIDUCIARIO, lo cual se verificará mediante el acta correspondiente de dicha asamblea, que EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá remitir a la Superintendencia de Valores dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su celebración, para fines de aprobación o rechazo. La Superintendencia de Valores adoptará su decisión dentro de los cinco (5) hábiles días posteriores a la recepción del acuerdo adoptado por la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso.

Si la Superintendencia acoge la pertinencia de la sustitución, requerirá a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES para que éste aporte la documentación que a juicio de la Superintendencia de Valores justifique la sustitución y permita la continuidad de EL FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en el Párrafo I del artículo 58 de la Norma R-CNV-2013-26-MV.

En caso de que la Superintendencia se pronuncie en contra de la referida sustitución, esta se realizará mediante resolución motivada. EL FIDUCIARIO deberá continuar en el ejercicio de su cargo con los mismos deberes y obligaciones hasta tanto se designe un nuevo fiduciario.

### **3.8 Remuneración de los servicios de EL FIDUCIARIO.**

EL FIDUCIARIO devengará los siguientes honorarios netos de todos los gastos del fideicomiso:

**Comisión anual por administración fiduciaria:** Equivalente al cero punto cuarenta y cinco por ciento (0.75%) sobre la base del patrimonio neto del fideicomiso. Este monto no incluye el ITBIS. Esta contraprestación será liquidada trimestralmente. Los tres primeros pagos serán provisionales y se calcularán en los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, conforme al factor arriba descrito pero expresado trimestralmente equivalente al cero punto mil ciento veinticinco por ciento (0.1125%) sobre la base del patrimonio neto del fideicomiso. El último pago anual será calculado en base a los estados financieros auditados definitivos al 31 de diciembre de cada año y la cantidad pagadera será igual al cero punto setenta y cinco por ciento (0.75%) del sobre la base del patrimonio neto del fideicomiso, menos los tres (3) anticipos pagados durante el año.

Tanto la comisión fiduciaria del primer año del fideicomiso como la del último año será pagada como una prorrata de la comisión anual establecida. El cálculo se realizará sobre la base de los días transcurridos efectivos del fideicomiso entre la base de 365 días. En la sección 15.4 del Prospecto de Emisión se incluye un ejemplo ilustrando un escenario del cálculo de la comisión de EL FIDUCIARIO.

**3.9 Efectos de Fusiones, Divisiones u Otros del Emisor de Valores de Fideicomiso.** Al momento de elaborar este Contrato, el Emisor no prevé una eventual fusión, división o transformación de la empresa. El presente Contrato de Programa de emisiones de valores no conlleva ni implica limitación, condicionamiento o pérdida de la capacidad del Emisor de efectuar fusiones, divisiones o cualquier otra forma de reorganización o consolidación corporativa.

Asimismo, el Emisor deberá cumplir con las disposiciones consagradas en los Artículos 351, 361 y 362 de la Ley de Sociedades, los cuales transcritos textualmente dicen:

**“Artículo 351.** La asamblea general deliberará en las condiciones de quórum y de mayoría previstas en los Artículos 190 y 191, sobre todas las medidas que tengan por objeto asegurar la defensa de los obligacionistas y la ejecución del contrato de empréstito, así como sobre toda proposición para la modificación de dicho contrato y especialmente sobre toda proposición:

- a) Relativa a la modificación del objeto o la forma de la sociedad;
- b) Concerniente a un compromiso o una transacción sobre derechos litigiosos o que hubieren sido objeto de decisiones judiciales;
- c) Para la fusión o la escisión de la sociedad;
- d) Respecto a la emisión de obligaciones con un derecho de preferencia en cuanto a los créditos de los obligacionistas que forman la masa; y,
- e) Atinente al abandono total o parcial de las garantías conferidas a los obligacionistas, al vencimiento de los pagos de intereses y a la modificación de las modalidades de amortización o de la tasas de intereses.

**Artículo 361.** Si la asamblea general de obligacionista no aprobara las proposiciones indicadas en los Literales a) y d) del Artículo 351, el consejo administrativo podrá proseguir con la oferta de rembolsar las obligaciones como a continuación se indica.

**Párrafo I.** Esta decisión del consejo de administración será publicada en las mismas condiciones en que se hizo la convocatoria de la asamblea, con la mención del órgano de publicidad y la fecha en la cual se insertó dicha convocatoria.

**Párrafo II.** El reembolso deberá ser reclamado por los obligacionistas en el plazo de tres (3) meses a contar de la publicación de la decisión del consejo de administración señalada en el párrafo precedente.

**Párrafo III.** La sociedad deberá rembolsar cada obligación en el plazo de treinta (30) días a partir de la reclamación del obligacionista.

**Artículo 362.** Si la asamblea general de los obligacionistas de la sociedad que ha sido objeto de fusión o escisión no ha aprobado una de las proposiciones indicadas en el Literal c) del Artículo 351 o si no ha podido deliberar válidamente por falta de quórum requerido, el consejo de administración podrá proseguir. La decisión será publicada en las condiciones fijadas en el Párrafo I del Artículo 361.

**Párrafo.** Los obligacionistas conservarán su calidad en la sociedad absorbente o en la sociedad beneficiarias de los aportes resultantes de la escisión, según el caso. Sin embargo, la asamblea general de los obligacionistas podrá dar mandato al representante de la masa para hacer oposición a la operación en las condiciones y con los efectos previstos en la presente ley.”

### **3.10 Sobre la Contabilidad Separada y la Responsabilidad del Fiduciario frente a Terceros.**

La constitución del patrimonio separado se entenderá perfeccionada en la fecha de suscripción del Acto Constitutivo de EL FIDEICOMISO, fecha en la cual se considerará realizada la separación patrimonial de los activos fideicomitidos para conformar el patrimonio separado. A estos efectos, EL FIDUCIARIO emitirá una certificación en la que conste que:

- a) Los bienes que conforman el activo fideicomitido del patrimonio separado se encuentran separados y aislados patrimonialmente de los demás activos de EL FIDUCIARIO, y tienen registros contables separados con respecto a los de EL FIDUCIARIO y a los demás patrimonios administrados.



- b) Que a la fecha de la creación del patrimonio separado, los bienes muebles e inmuebles que lo conforman, incluyendo la documentación de originación correspondiente, se encuentre en poder directamente o por conducto del administrador de los activos fideicomitidos designado.
- c) Que los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio separado se encuentra libre de gravámenes u otras cargas que afecten su ejecución.
- d) Que se han cumplido con todos los requisitos establecidos en la legislación y normativa vigente para garantizar la separación y aislamiento de dichos bienes del resto de sus patrimonios separados o del patrimonio común de EL FIDUCIARIO.

El régimen de creación y uso del patrimonio separado por parte de EL FIDUCIARIO estará sujeto, a las disposiciones legales establecidas en la Ley No. 189-11, en la Ley No. 19-00, demás legislaciones vigentes y normativas complementarias en la materia, expedidas por los órganos competentes.

El patrimonio separado constituido mediante el Acto Constitutivo del Fideicomiso, será independiente del patrimonio común de EL FIDUCIARIO, debiendo llevar un registro especial y contabilidad independiente por cada patrimonio separado que constituya.

EL FIDUCIARIO deberá llevar una contabilidad separada de las operaciones realizadas con su propio patrimonio respecto a la de los fideicomisos que administre y de éstos entre sí, así como un registro separado de cada fideicomiso de oferta pública de valores que estén bajo su administración en el que se detalle al menos lo siguiente:

- (i) Identificación del fideicomiso
- (ii) Partes intervinientes en el fideicomiso
- (iii) Fecha de su constitución
- (iv) Plazo del Fideicomiso
- (v) Bienes o derechos aportados por el Fideicomitente al momento de constituir el fideicomiso y de cualquier otro bien aportado una vez constituido el fideicomiso.
- (vi) Propósitos o fines del Fideicomiso.

EL FIDUCIARIO, así como los fideicomisos que éste administre, deberá ajustarse a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como aquellas que al efecto dicte la Superintendencia en normas de carácter general.

De acuerdo al Reglamento No. 664-12:

*“Art. 475.- Contabilidad Separada. Las operaciones relativas al patrimonio del fiduciario que administre uno o más fideicomisos de oferta pública de valores se registrarán de manera independiente y separada de los demás fideicomisos que tenga bajo su administración. Asimismo, los fideicomisos mantendrán independencia contable entre ellos y sus operaciones se registrarán también por separado. El registro contable de los patrimonios del fideicomiso deberá realizarse en cuentas de orden dentro de la contabilidad de la entidad fiduciaria, donde se deberá identificar que el patrimonio del fideicomiso tiene como objeto exclusivo el desarrollo del proceso de oferta pública de valores. Igual procedimiento de registro en cuentas de orden debe aplicar el administrador del activo, si lo hubiere.*”

*Artículo 476.- Responsabilidad del fiduciario frente a terceros. Cuando en un fideicomiso de oferta pública de valores se hubiere previsto la participación de otras personas físicas o jurídicas, además del fiduciario, en la administración de los activos del fideicomiso, en el Acto Constitutivo del fideicomiso deberá especificarse el alcance de las obligaciones y el nivel de responsabilidad de dichas personas.*

***Párrafo I.** Los contratos o poderes que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades del fideicomiso, no la exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del fideicomiso a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas actividades que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales actividades a la Superintendencia en la oportunidad que ésta lo requiera.*

***Párrafo II.** Una copia de los contratos o poderes que suscriba el fiduciario con terceros para la administración de determinadas actividades relacionadas con los activos del fideicomiso, deberá remitirse a la Superintendencia."*

**3.11 Sobre la Información Financiera que Debe Remitirse a la SIV.** En virtud de las disposiciones consagradas en el artículo 23 del Reglamento No. 664-12, EL FIDUCIARIO debe cumplir con las obligaciones de información, en nombre del patrimonio separado y con aquellas obligaciones que establezca la Norma de Funcionamiento sobre Fideicomisos de Oferta Pública que al efecto dicte el Consejo Nacional de Valores o la Superintendencia, según corresponda.

La Norma R-CNV-2013-26-MV establece la Información Financiera del FIDUCIARIO y del FIDEICOMISO que debe remitir EL FIDUCIARIO; así como las disposiciones respecto a la calificación de riesgo, según se establece a continuación:

***“Artículo 49. Información Financiera del fiduciario y de los fideicomisos de oferta pública que administran.** Los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública serán responsables de la elaboración de su propia información financiera y la relativa a cada uno de los fideicomisos de oferta pública que se encuentren bajo su administración, de conformidad con el Manual de Contabilidad y el Plan de Rubros aprobado por la Superintendencia, la "Norma que establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben remitir periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores" y las demás disposiciones de carácter general que emita dicha entidad de supervisión.*

***Párrafo I.** Los estados financieros del fiduciario y de los fideicomisos de oferta pública que administre deben ser siempre remitidos a la Superintendencia una vez aprobados por el órgano correspondiente. Para el caso de los fiduciarios los estados financieros al 31 de diciembre de cada año, deben ser aprobados por su asamblea de accionistas.*

***Párrafo II.** El fiduciario de fideicomisos de oferta pública y cada uno de los fideicomisos de oferta pública que administre deberán ser auditados anualmente por un auditor externo inscrito en el Registro. El fiduciario contratará dicho servicio para cada fideicomiso con cargo a cada uno de ellos.*

***Párrafo III.** Al momento de liquidación y cierre de cada fideicomiso de oferta pública, deberá realizarse una auditoría del fideicomiso. Los costos de dicha auditoría deberán figurar en el Acto Constitutivo del fideicomiso y en el presupuesto del mismo. El fiduciario contratará dicho servicio para cada fideicomiso con cargo a cada uno de ellos. El informe final de la auditoría de liquidación deberá remitirse al fiduciario y una copia del mismo al fideicomitente, al fideicomisario, si corresponde, a la Superintendencia y al representante de tenedores de valores de fideicomiso.*

***Párrafo IV.** Los estados financieros de los fiduciarios y de los fideicomisos de oferta pública que administren deberán ser remitidos a la Superintendencia acompañados de una declaración jurada del presidente o ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y representante legal, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.*

***Artículo 50. Carta de Gerencia.** Una vez al año conjuntamente con los estados financieros anuales auditados, los auditores externos del fiduciario, adicionalmente a lo establecido por la Resolución de la Superintendencia N° R-SIV-2007-12-MV de 3 de julio de 2007, en la Carta de Gerencia deberán*

*pronunciarse acerca del cumplimiento y suficiencia de los mecanismos de control interno implementados, así como el cumplimiento de las normas internas de conducta, establecidas para velar por el fiel cumplimiento a que está sujeto el fiduciario de fideicomiso de oferta pública, así como también sobre los sistemas de información, registro y archivo, y de la oportunidad y diligencia de las transacciones realizadas por el fiduciario en cumplimiento de sus deberes.*”

**Artículo Cuarto (4°): Designación, Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones de EL ADMINISTRADOR de los Activos del Fideicomiso.-** La designación, obligaciones, limitaciones y prohibiciones de EL ADMINISTRADOR, remuneración, el procedimiento para su sustitución, así como la descripción de los activos que conforman EL FIDEICOMISO, las condiciones de administración y custodia de los activos del FIDEICOMISO han sido convenidas entre las Partes según consta en el Contrato de Administración de Propiedades Inmobiliarias Activos de Fideicomiso de Oferta Pública, que se incorpora como **Anexo 6** de este contrato y forma parte integral del mismo.

**Artículo Quinto (5°): Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones de los Auditores Externos.-**

El auditor externo que tiene a su cargo la elaboración de los informes de auditoría del Fideicomiso es la firma de auditores PriceWaterHouseCoopers (PWC) El auditor externo elegido se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos como auditor externo autorizado bajo el registro SVAE-006.

Los informes de auditoría que genere el *Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP* se encontraran asequibles al público en general tanto en las oficinas de la Fiduciaria como en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la SIV. El auditor externo auditará anualmente al Fideicomiso. Asimismo, al momento de liquidación y cierre del Fideicomiso se realizara una auditoria de cierre. Dicho informe final de liquidación deberá remitirse a EL FIDUCIARIO y copias del mismo al FIDEICOMITENTE, a la Superintendencia y al REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO.

Los demás aspectos relacionados con la compañía auditora externa, la periodicidad de sus auditorías, remuneraciones y otros han sido convenidos entre las Partes según consta en la Propuesta de Servicios que se incorpora como **Anexo 7** de este contrato y forma parte integral del mismo.

**Artículo Sexto (6°): Presupuesto de Ingresos, Costos y Gastos a Cargo de Fideicomiso.-**

Los aspectos relacionados con el Presupuesto de ingresos, costos y gastos a cargo del Fideicomiso, incluyendo todos los honorarios, tasas y comisiones que deberá pagar durante su vigencia, así como otros gastos necesarios a cargo del Fideicomiso, los flujos futuros de fondos que se generarán desde el patrimonio del Fideicomiso, proyección y otros han sido convenidos entre las Partes según consta en el Capítulo XVI del Prospecto de Emisión que figura como **Anexo 1** de este contrato y el cual se incorpora como tal y forma parte integral del mismo.

**Artículo Séptimo (7°): Política de Inversión.-**

EL FIDUCIARIO sólo estará obligado a invertir sumas que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso si este cuenta con excedentes por encima de los montos mínimos suficientes establecidos en el Capex que se requieran para efectuar las operaciones del Fideicomiso. Las inversiones que se realicen serán hechas de conformidad con la situación del mercado y las disposiciones aplicables para acceder a la inversión de que se trate según su tipo y monto, establecidas en el artículo 10.1 del Acto Constitutivo y en la sección 12.1, numeral 9.1 del Prospecto de Emisión. Si los montos fueren inferiores se entenderá que EL FIDUCIARIO tiene instrucciones expresas para dejar los recursos a la vista. Los fondos provenientes de pagos que reciba EL FIDUCIARIO bajo los Contratos de Arrendamiento de inmuebles propiedad del Fideicomiso podrán ser invertidos por EL FIDUCIARIO

en instrumentos financieros a corto plazo emitidos por Instituciones Financieras de la República Dominicana que se encuentren dentro de los primeros cinco (5) bancos por tamaño de su patrimonio y activos según lo publique la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, o en valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores y Productos con una calificación de riesgo A- o superior. Dichas inversiones serán efectuadas por EL FIDUCIARIO con un criterio de preservación del capital. Al menos que se decida lo contrario mediante resolución de Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso los fondos que se encuentren invertidos deberán ser distribuidos según se cumplan los plazos trimestrales de distribución de rendimientos.

**Artículo Octavo (8°): Políticas de Endeudamiento del Fideicomiso.-**

De conformidad con lo establecido en la sección IV del Acto Constitutivo de Fideicomiso y la sección 12.1, numeral 9 del Prospecto del Emisión, EL FIDEICOMISO podrá incurrir en endeudamientos de cualquier tipo cuando contraiga compromisos que no puedan ser resueltos con el CAPEX. El endeudamiento deberá ser aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores en caso de que sea por monto superior a Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 500,000.00) en forma individual o agregada. La asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso no tendrá un monto máximo de endeudamiento, pudiendo ser el mismo hasta el 100% del patrimonio del Fideicomiso. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento podrán ser elegidas mediante Asamblea de Tenedores.

**Artículo Noveno (9°): Del Régimen de Publicidad y Transparencia.-**

Es expresamente convenido que sin excepción de ninguna especie, el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso no debe contener información que se reputa confidencial, reservada o privilegiada, todo ello en consideración al régimen de publicidad a que está sometida dicha operación y lo cual debe prevalecer por su naturaleza. Esta disposición es extensiva a los documentos que sirven de soporte, justificación o complemento del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso.

Del mismo modo, estarán sujetos al régimen de publicidad absoluta los documentos de cualquier naturaleza o especie relacionados con el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y correspondientes al Emisor de los Valores de Fideicomiso, el Puesto de Bolsa y EL REPRESENTANTE DE TENEDORES, o cualquier otra persona física o moral, nacional o extranjera, pública o privada, que de alguna forma resulten relacionadas con el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso. Todas las informaciones que deban ser divulgadas concernientes al Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, de cualquier naturaleza o especie, deben ser remitidas a la SIV, para los fines de inscripción en el Registro del Mercado de Valores. EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá velar por el debido cumplimiento de esta disposición y que el suministro de todas las informaciones sea realizado de manera fluida y adecuada a los tenedores de valores de fideicomiso.

Asimismo, las Partes contratantes recíprocamente se comprometen y obligan a dispensar un tratamiento igualitario hacia todos los tenedores de Valores de Fideicomiso.

Además de las disposiciones previstas en los artículos 43, 45, 46 y 47 de la Norma R-CNV-2013-26-MV y 23, 27 y 28 del Reglamento No. 664-12, las Partes tendrán la obligación recíproca de suministrarse toda información concerniente a ellas y al Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, tales como documentos sociales, corporativos y demás documentos conexos, incluyendo Libros de Acciones, Libros de Actas, Sello Social, Registro Mercantil, Registros Nacional de Contribuyente (RNC), archivos operacionales, incluyendo archivos o datos por medios electrónicos, entre otros.



**Artículo Décimo (10º): Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones del Fideicomitente, de los Fideicomisarios, de los Inversionistas y del Emisor.**- Las obligaciones, limitaciones y prohibiciones del FIDEICOMITENTE y de los fideicomisarios, han sido establecidas en el Acto Constitutivo de Fideicomiso, que se incorpora como un anexo de este contrato y forma parte integral del mismo

Las obligaciones, limitaciones y prohibiciones de los inversionistas, han sido establecidas en el Prospecto de Emisión, que se incorpora como un anexo de este contrato y forma parte integral del mismo.

**10.1 Disposiciones sobre las Obligaciones, Prohibiciones y Derechos de los Inversionistas.** De acuerdo al artículo 486 del Reglamento No. 664-12 los tenedores de valores de fideicomiso de una misma emisión estarán agrupados en pleno derecho, para la defensa de sus intereses comunes, en una masa con un representante designado en el contrato de programa de emisiones o por la asamblea de los tenedores. En tal sentido, y de acuerdo al artículo 489 del mencionado Reglamento, son derechos de los tenedores de valores:

- a) *Percibir el monto que representen los valores conforme a lo establecido en el contrato de programa de emisiones, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos de la oferta pública de valores;*
- b) *Participar con voz y voto en las asambleas generales de tenedores de valores, con los derechos que establecen las normas aplicables, en el contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión;*
- c) *Ser titulares y ejercer los derechos resultantes de una liquidación del patrimonio autónomo o separado, conforme al contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión;*
- d) *Aquellos descritos en el contrato de programa de emisiones o sus anexos y el prospecto de emisión, así como en la normativa vigente.*

**10.2** Las obligaciones, limitaciones y prohibiciones del Emisor, han sido establecidas en el Prospecto de Emisión y en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, que se incorporan como Anexos 1 y 5, respectivamente, de este contrato y forman parte integral del mismo.

**10.2.1 Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones adicionales a que se sujeta el Emisor.**

Mientras se encuentren en circulación los valores objeto del Prospecto de Emisión, de este Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y el Emisor se encuentre inscrito como tal en el Registro del Mercado de Valores y Productos, el mismo se compromete a cumplir, con el marco regulatorio vigente ejercido por la Superintendencia de Valores y el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana. En general, a no realizar actividades u operaciones que puedan causar un impedimento u obstáculo para el cumplimiento de los compromisos asumidos por el Emisor en el Prospecto de Emisión, así como a lo siguiente de acuerdo al Reglamento de Aplicación No. 664-12:

*“Artículo 49.- Obligaciones del emisor. Sin perjuicio de otras disposiciones que emanen de la Ley, del presente Reglamento y de la Superintendencia, son obligaciones del emisor:*

- a) *Suministrar la información periódica requerida por la Superintendencia y comunicar los hechos relevantes de conformidad a los requisitos establecidos para tales fines;*
- b) *Poner el Prospecto de emisión a disposición del potencial inversionista, de forma gratuita, en la Superintendencia, en el domicilio social del emisor y sus sucursales, del o los agentes colocadores que colocarán los valores, en las bolsas y en los mecanismos centralizados de negociación en los que serán negociados los valores, a través de su página de Internet o cualquier otro medio que autorice la Superintendencia, previo al inicio del periodo de colocación o venta y como condición para efectuarla;*

- c) *Suministrar a la Superintendencia, dentro de los plazos establecidos por ésta, el informe sobre el uso y fuente de los fondos captados de la emisión;*
- d) *Remitir a la Superintendencia, a las bolsas y en los mecanismos centralizados de negociación en los que se negocien los valores, la información de carácter público a la que se refiere el artículo 23 (Información periódica) del presente Reglamento;*
- e) *Cumplir con todas las disposiciones puestas a su cargo en el Prospecto de emisión y en el contrato de programa de Emisiones;*
- f) *Pagar fiel e íntegramente a los tenedores todas las sumas que se les adeude por concepto de capital, intereses y dividendos, en la forma, plazo y condiciones establecidas en el Prospecto de emisión y en el contrato del programa de Emisiones, según corresponda;*
- g) *Estar al día en el pago de sus impuestos; e*
- h) *Indicar en el contrato del programa de Emisiones y en el Prospecto de emisión las reglas concernientes a la redención anticipada de los valores objeto de oferta pública."*

El Emisor a través del Agente Colocador procederá a remitir un informe de colocación de la emisión, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de finalización del periodo de colocación de cada emisión.

**"Artículo 50.- Actividades no autorizadas al emisor.** Sin perjuicio de otras disposiciones que emanen de la Ley, del presente Reglamento y de la Superintendencia, el emisor no podrá realizar las acciones siguientes:

- a) *Emitir valores de oferta pública sin la previa autorización de la Superintendencia, según lo previsto en este Reglamento;*
- b) *Colocar valores de oferta pública fuera del plazo establecido en el presente Reglamento y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia;*
- c) *Difundir voluntariamente y de forma maliciosa, informaciones o recomendaciones que puedan inducir a error al público en cuanto a la apreciación que merezca determinado valor, así como la ocultación de circunstancias relevantes que puedan afectar dichas informaciones o recomendaciones; y*
- d) *Remitir a la Superintendencia datos inexactos o no veraces, o información engañosa o que omita maliciosamente aspectos o datos relevantes."*

**"Artículo 51.- Derecho de los obligacionistas ante incumplimiento del Emisor.** El incumplimiento por el Emisor de cualesquiera de las obligaciones establecidas en la Ley, el presente Reglamento, las normas de carácter general que establezca la Superintendencia y el contrato de programa de emisiones, dará derecho a cualquier tenedor del valor afectado a demandar el cobro de la deuda pendiente en su favor, salvo restricción decidida por la asamblea general de obligacionistas de otorgarle la facultad al representante de la masa para actuar en defensa de los intereses comunes de los obligacionistas."

**"Artículo 212.- Información financiera.** Los emisores y participantes inscritos en el Registro, deberán remitir de manera periódica información financiera a la Superintendencia según se requiera mediante norma de carácter general. La información financiera remitida deberá estar acompañada de una declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo principal de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas."

**"Artículo 479.- Actividades, funciones y obligaciones.** En adición a las obligaciones establecidas por la ley No. 189-11, los fiduciarios que administren fideicomisos de oferta pública de valores con cargo al patrimonio del fideicomiso, podrán realizar las siguientes actividades y funciones, y tendrán las siguientes obligaciones:

- a) *Constituir el fideicomiso con los bienes y derechos que aporten el o los fideicomitentes de conformidad con lo establecido en la ley No. 189-11, el presente Reglamento y cualquier otra disposición que al efecto emita la Superintendencia mediante norma de carácter general.*
- b) *Obtener las autorizaciones que se requieran para administrar los fideicomisos de oferta pública de valores.*
- c) *Realizar la solicitud de autorización de una oferta pública de valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso.*
- d) *Emitir valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso.*
- e) *Colocar directamente o en las bolsas de valores a través de agente de valores y puestos de bolsa, los valores de fideicomiso emitidos mediante oferta pública.*
- f) *Administrar los activos, los pasivos y otros que componen al patrimonio del fideicomiso.*
- g) *Celebrar los contratos conexos o complementarios que resulten necesarios para el cumplimiento de las operaciones autorizadas y el propósito del fideicomiso.*
- h) *Registrar las operaciones de los fideicomisos que administren en contabilidades separadas, tanto de las operaciones propias del fiduciario como de los otros fideicomisos que administre, y ajustadas conforme al manual de contabilidad y plan de rubros contables y las normas de carácter general que al efecto establezca la Superintendencia.*
- i) *Otras necesarias para el cumplimiento del objetivo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso y el contrato de programa de emisiones.*

**Párrafo.** *Las actividades señaladas en los literales e) y h) podrán ser delegada a terceros, no obstante el fiduciario será siempre responsable de todas las actuaciones de los terceros designados."*

Con el fin de proteger los intereses de los inversionistas, los tenedores de los valores objeto del Prospecto de Emisión estarán representados por un representante de la masa de tenedores designado de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto 664-12 y la Norma de Fideicomisos de Oferta Publica.

El Emisor se compromete a ofrecer un tratamiento igualitario a todos y cada uno de los tenedores de los valores objeto del presente Programa de Emisiones de valores, sin discriminación o preferencia. En adición, el Emisor posee una estructura de gobierno corporativo que se enmarca dentro de lo establecido en el Capítulo V del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto No. 664-12. Esta estructura se apoya además en órganos internos de decisión colegiada, como lo es el Consejo de Administración.

De acuerdo al artículo 71 del Reglamento No. 664-12, los deberes y obligaciones del Emisor para con el representante de tenedores de Valores de Fideicomiso son los mismos dispuestos por la Ley de Sociedades entre un emisor y un Representante de la Masa de Obligacionistas, y en adición está sujeto a los deberes y obligaciones siguientes:

- a) Suministrarle la información financiera, técnica, contable, o de cualquier naturaleza que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de sus funciones;
- b) Notificarle, con suficiente anterioridad, la redención anticipada de las obligaciones y suministrarle una exposición razonada de dicha decisión y del procedimiento para el rescate, de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de emisiones;
- c) Informarle todo hecho o circunstancia que implique el incumplimiento de las condiciones del contrato de programa de emisiones; y
- d) Pagarle sus honorarios en ocasión de sus funciones de conformidad a lo establecido en el presente contrato de programa de emisiones.

De conformidad con lo establecido en la Ley 189-11, la responsabilidad del FIDUCIARIO es indelegable, sin perjuicio de que este pueda conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que demande el fideicomiso de oferta

pública de valores, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia copia de los referidos contratos o poderes.

Los contratos que suscriba EL FIDUCIARIO con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades relativas al fideicomiso no lo exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del mismo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales funciones a la Superintendencia de Valores y al representante de tenedores, en la oportunidad que estos y la normativa lo requieran.

La facultad de Fiduciaria Popular, S.A. de poder celebrar contratación de servicios externos mediante contratos consta en el artículo 31 de la Norma R-CNV-2013-26, en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y en el Prospecto de Emisión. Los gastos derivados de las antes mencionadas contrataciones se atribuirán al Fideicomiso y no al Fiduciario.

EL FIDUCIARIO tiene el deber fiduciario de rendir cuentas de su gestión en la forma y términos establecidos en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en el Artículo 30 de la Ley 189-11, los artículos 37 y 38 del Reglamento No. 95-12 para la Aplicación de la Ley 189-11, así como en el Artículo 33 de la Norma R-CNV-2013-26-MV que Regula Las Sociedades Fiduciarias y Los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores.

La rendición de cuentas de la Fiduciaria consistirá en un informe de gestión detallado y pormenorizado del Fideicomiso, particularmente sobre aquello que tenga relevancia en relación con la labor ejecutada.

El informe de rendición de cuentas deberá estar debidamente firmado por el Gestor Fiduciario actuando en representación de EL FIDUCIARIO de conformidad con las facultades otorgadas a esos fines conforme a los estatutos sociales de EL FIDUCIARIO, y deberá basarse en documentos que comprueben la veracidad de la actuación, observando, cuando menos, las normas que apliquen para las distintas modalidades de fideicomiso y teniendo presente los requerimientos y comprobaciones exigidas por las leyes y normas aplicables.

Asimismo, EL FIDUCIARIO en su rol de Emisor y en la conducción de Fideicomisos está sujeto a lo siguiente, de acuerdo a la Norma R-CNV-2013-26 que regula las sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública:

***Artículo 37. Normas generales de conducta.** En la conducción de los Fideicomisos de Oferta Pública, los Fiduciarios, sus accionistas, miembros del consejo de administración, representantes legales, gerentes, ejecutivos y empleados, así como las personas que directa o indirectamente estén relacionados con ella deberán velar por la protección de los intereses de sus clientes, entendiendo por tales todas las personas físicas o jurídicas que contraten con el fiduciario, ya sea en calidad de fideicomitentes, fideicomisarios y/o tenedores de valores de fideicomiso, y en tal condición deberán observar los siguientes principios y códigos de conducta, para lo cual el fiduciario implementara los procedimientos y controles necesarios para su debida observancia:*

- a) *Equidad. Otorgar un tratamiento igualitario a los clientes, evitando ofrecer ventajas, incentivos, compensaciones o indemnizaciones relevantes o influyentes, así como evitar cualquier acto, conducta, practica u omisión que pueda derivar en beneficio o perjuicio a ciertos clientes.*
- b) *Imparcialidad e integridad. Tratar a los clientes con imparcialidad e integridad, sin anteponer los intereses de la fiduciaria o de su personal, evitando ofrecer compensaciones o indemnizaciones no establecidas, así como evitar cualquier acto, conducta, práctica u omisión que pueda derivar en un injusto beneficio o perjuicio a ciertos clientes.*



- c) Idoneidad. Disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos, contar con la infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades que le son propias, así como contar con mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en sus reglamentos internos de que se trate y cerciorarse que los sistemas de acceso y salvaguarda de sus medios informáticos son suficientes.
- d) Diligencia y transparencia. Actuar en todo momento con el debido cuidado, honestidad y diligencia en el mejor interés de sus clientes.
- e) Objetividad y prudencia. Preservar los intereses de los clientes, actuando con profesionalidad y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información relacionada a las decisiones que se deban tomar durante el desarrollo y vigencia del fideicomiso de oferta pública.
- f) Confidencialidad. Velar por la absoluta reserva de la información privilegiada a la que tuviese acceso y de aquella información relativa a los clientes, así como abstenerse de hacer uso de las mismas en beneficio propio o de terceros.
- g) Suministro de información a los clientes. Ofrecer a los clientes de los fideicomisos que se encuentren bajo su administración, toda la información que pueda ser relevante para la adopción de decisiones, de forma veraz, clara, precisa, suficiente y oportuna, a los fines de su correcta interpretación. De igual forma deberán informar sobre los riesgos que cada fideicomiso de oferta pública conlleva, determinando su nivel de responsabilidad de cada una de las partes que actúan en el fideicomiso y su afectación en el evento de que algún riesgo identificado se llegue a materializar.

**Artículo 38. Obligaciones y Actividades no Permitidas.** Las obligaciones y actividades no permitidas a las que se encuentran sujetas las sociedades que actúan como fiduciarios de Fideicomisos de Oferta Pública son las establecidas en la Ley 189-11, el Reglamento No. 95-12, la Ley, el Reglamento y la presente Norma.

#### **Artículo Undécimo (11°): Designación, Obligaciones y Deberes de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO.**

**11.1 Designación de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES:** Por medio de este contrato se designa como Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso a BDO Auditoria, S.R.L., quien acepta, para representar a los tenedores de los Valores de Fideicomiso de cada una de las Emisiones que componen el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Reglamento No. 664-12, en la Norma R-CNV-2013-26-MV, en la Norma R-CNV-2016-14-MV y en la Ley de Sociedades para el representante de la masa de obligacionistas.

**11.2 Obligaciones y Deberes de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES:** En adición a lo dispuesto en el artículo 488 del Reglamento No. 664-12 (*Obligaciones del representante de la masa de obligacionistas*), en este Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, en la Norma R-CNV2013-26-MV y en las normativas vigentes del mercado de valores, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO se compromete a realizar y cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de Valores de Fideicomiso;
- b) En lo referente al programa de emisiones de valores de fideicomiso objeto del presente contrato, representar a los tenedores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente a EL FIDUCIARIO o a terceros, cuando corresponda;

- c) Convocar y presidir la asamblea de tenedores de valores, en la cual intervendrá con voz pero sin voto;
- d) Solicitar a EL FIDUCIARIO los informes y certificaciones que considere necesarios respecto a EL FIDEICOMISO y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos de EL FIDEICOMISO;
- e) Las demás funciones que se establezcan en el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y el Prospecto de Emisión respectivo o, aquellas que le asigne la asamblea de tenedores de valores.

#### **11.2.1. De conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades:**

*“Artículo 336. Salvo restricción decidida por la asamblea general de obligacionistas, los representantes de la masa tendrán la facultad de realizar, en nombre de la misma, todos los actos de gestión para la defensa de los intereses comunes de los obligacionistas.*

*Artículo 337. Los representantes de la masa, debidamente autorizados por la asamblea general de obligacionistas, tendrán exclusivamente la calidad para ejercer en nombre de los mismos, las acciones en nulidad de la sociedad o de los actos y deliberaciones posteriores a su constitución, así como todas las acciones que tengan por objeto la defensa de los intereses comunes de los obligacionistas y especialmente la liquidación de la sociedad.*

*Párrafo I.-Las acciones en justicia dirigidas contra la masa de obligacionistas deberán ser debidamente notificadas en manos de uno de sus representantes, a pena de nulidad. (Modificado por la Ley No. 31-11 de fecha 08 de febrero de 2011, que introduce nuevas modificaciones a la Ley No. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada).*

*Artículo 338 modificado por la Ley 31-11. Los representantes de la masa no podrán inmiscuirse en la gestión de los asuntos sociales. Ellos tendrán acceso a las asambleas generales de los accionistas, pero sin voz, ni voto.*

*Párrafo.- Dichos representantes tendrán derecho a obtener comunicación de los documentos puestos a disposición de los accionistas en las mismas condiciones que éstos.*

*Artículo 350. La asamblea será presidida por un representante de la masa. En ausencia de los representantes o en caso de desacuerdo entre ellos, la asamblea designará una persona para ejercer las funciones de presidente. Cuando se trate de convocatoria por un mandatario judicial, la asamblea será presidida por este último. Asimismo, la asamblea designará su secretario.*

*Párrafo.- A falta de representantes de la masa designados en las condiciones previstas en los Artículos 333 y 334, la primera asamblea será abierta bajo la presidencia provisional del titular que tenga o del mandatario que represente el mayor número de obligaciones.”*

#### **11.2.2. De acuerdo al artículo 9 de la Norma que Establece Disposiciones sobre el Representante de la Masa en virtud de una Emisión de Oferta Pública de Valores, Norma R-CNV-2016-14-MV, cuenta con las siguientes Obligaciones:**

- 1) Proteger los intereses de los tenedores de valores.
- 2) Actuar con el grado de diligencia propio de un profesional y con el cuidado de un buen hombre de negocios.
- 3) Convocar y presidir las asambleas generales de tenedores de valores en la cual intervendrá con voz pero sin voto, así como ejecutar las decisiones que se tomen en ellas.

- 4) Solicitar a los asistentes a las asambleas generales de tenedores de valores la presentación de la documentación pertinente que los identifique como tenedores. En el caso de personas que asistan en representación de terceros, deberá requerir en adición la presentación del documento debidamente notariado que los acredite como tal.
- 5) Remitir a la Superintendencia el acta y nómina de presencia de la asamblea general de tenedores de valores dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su celebración, debidamente firmadas por los asistentes, para conocimiento y verificación de que dichas decisiones se hayan adoptado conforme a los lineamientos establecidos por la normativa aplicable y para fines de su incorporación al Registro del Mercado de Valores y Productos (en adelante, el "Registro").
- 6) Ejercer en nombre de la masa de tenedores de valores las acciones que correspondan contra el emisor, contra los administradores o liquidadores y contra quienes hubieran garantizado la emisión.
- 7) Suscribir en nombre de sus representados, cualquier contrato o acuerdo con el emisor o con terceros, que haya sido aprobado por la asamblea general de tenedores de valores, y cuyo objeto se encuentre relacionado a la emisión.
- 8) Remitir un informe respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 (Informe a la Superintendencia) de la Norma aprobada mediante la Resolución R-CNV-2016-14-MV.
- 9) Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores.
- 10) Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculte la asamblea general de tenedores de valores, en los términos legalmente dispuestos.
- 11) Representar a los tenedores de valores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.
- 12) Solicitar al emisor, dentro de la competencia de sus funciones como representante de la masa, los informes y las revisiones que considere necesarias de sus libros de contabilidad y demás documentos.
- 13) Velar que los sorteos se celebren acorde a lo establecido en el contrato de emisión o en el prospecto de emisión, según corresponda, en caso que una emisión de oferta pública contemple redención anticipada a través de este mecanismo.
- 14) Supervisar y vigilar que el pago de los rendimientos o intereses y del capital se realicen de acuerdo a lo establecido en la emisión y, en general, cautelar los derechos de los tenedores de valores.
- 15) Supervisar la ejecución del proceso de conversión de las obligaciones en acciones, de aplicar.
- 16) Supervisar la ejecución del proceso de permuta de valores, de aplicar.
- 17) Verificar que las garantías de la emisión hayan sido debidamente constituidas, comprobando la existencia, el valor de los bienes afectados y que las garantías se mantienen, en todo momento, conforme a las disposiciones establecidas en el contrato de emisión.
- 18) Cuidar que los bienes dados en garantía se encuentren, de acuerdo a su naturaleza, debidamente asegurados a favor del representante de la masa, en representación de los tenedores de valores.
- 19) Verificar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato de emisión, reglamento interno, prospecto de emisión o del contrato de servicios, según corresponda, y de las normas vigentes a cargo del emisor.
- 20) Denunciar ante las autoridades competentes, tan pronto tengan conocimiento, las irregularidades que puedan comprometer la seguridad o los intereses comunes de los tenedores de valores.
- 21) Llevar el libro de actas de asamblea general de tenedores de valores, de forma organizada y actualizada.
- 22) Ejecutar las garantías de la emisión, en caso de un incumplimiento manifiesto, conforme a lo establecido en el contrato del programa de emisiones.
- 23) Cancelar total o parcialmente las inscripciones de garantías de la emisión en razón de la extinción de las obligaciones de la forma acordada en los documentos de emisión o de conformidad

con el acuerdo arribado por la asamblea de tenedores de valores, sobre la totalidad de las obligaciones o de la entrega en sus manos de la totalidad del precio de los bienes a desgravar.

24) *Tener la potestad de asistir, con voz y sin voto, a las deliberaciones de la asamblea general ordinaria o extraordinaria de la sociedad emisora, informar a ésta de los acuerdos de la masa y requerir de la misma los informes que, a su juicio o al de la asamblea general de tenedores de valores, interesen a éstos.*

25) *Ejercer en nombre de sus representados todas las acciones pertinentes ante cualquier instancia incluyendo las judiciales o administrativas, de conformidad con el ordenamiento dominicano, en protección de los intereses comunes de sus representados.*


26) *Actuar en nombre de los tenedores de valores en los procesos judiciales, según sea el caso, así como también en los que se adelante como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el emisor. Para tal efecto, el representante de la masa deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual, acompañará a su solicitud, como prueba del crédito, copia del contrato de emisión y una constancia del monto insoluto del empréstito y sus intereses a ser emitida por el depósito centralizado de valores correspondiente.*

27) *Conocer y emitir su opinión sobre el acuerdo previo de plan a ser presentado por el deudor ante el Tribunal, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Reestructuración y Liquidación de empresas y personas físicas comerciantes, No. 141-15.*

28) *Asumir automáticamente la representación conjunta de los tenedores de valores ante el proceso de reestructuración, en el porcentaje y votos que por el monto de sus acreencias registradas o reconocidas le corresponda, conforme a las reglas y límites establecidos en la Ley de Reestructuración y Liquidación de empresas y personas físicas comerciantes No. 141-15.*

29) *Solicitar la información que considere necesaria respecto del emisor y de la emisión para verificar el cumplimiento de éste en relación con los valores emitidos.*

30) *Los demás deberes y funciones que se establezcan en el contrato de emisión, el prospecto de emisión, contrato de servicios o reglamento interno, según corresponda o las que le asignen la asamblea general de tenedores de valores u otras normativas aplicables.*

 **11.2.3. De conformidad a lo establecido en el artículo 11 de la Norma antes citada, el Representante de Tenedores, de conformidad con las disposiciones vigentes respecto a las condiciones de la emisión y la supervisión del cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, deberá tomar en consideración e informar a la Superintendencia sobre los elementos siguientes:**

- a) *La autenticidad de los valores en cuestión, representados por anotaciones en cuenta;*
- b) *Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado comprobación;*
- c) *Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores;*
- d) *Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de la misma;*
- e) *Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión;*
- f) *Uso de los fondos por parte de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación;*
- g) *La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión;*

- h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión;
- i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y en el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso;
- j) Cumplimiento de la sociedad titularizadora o fiduciaria, según corresponda, en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia;
- k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique;
- l) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado;
- m) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuenta del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado;
- n) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valorización del activo subyacente y del patrimonio separado;
- o) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad titularizadora o fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado;
- p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado;
- q) Modificaciones al Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y prospecto de emisión;
- r) Cambios en la estructura administrativa organizacional de la sociedad titularizadora o fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión; y
- s) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y las disposiciones legales vigentes. El artículo 10 de la Resolución R-CNV-2016-14-MV relativa a la Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores, establece lo siguiente:

**“Artículo 10. Responsabilidad de los representantes de la masa.** El representante de la masa responderá frente a los tenedores de valores y, en su caso, frente a la sociedad de los daños que cause por los actos u omisiones realizados en el desempeño de su cargo sin la diligencia profesional con que debe ejercerlo, sin perjuicio de las sanciones administrativas que puedan aplicar.”

11.2.3.1 El Representante de la Masa deberá adoptar en el ejercicio de sus funciones las reglas de conducta estipuladas en el capítulo IV artículo 13 de la Resolución R-CNV-2016-14-MV relativa a la Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores.

**11.2.4. El Representante deberá cumplir con lo establecido en la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Participantes del Mercado de Valores, Norma R-CNV-2016-15-MV.**

EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá remitir un informe respecto a las condiciones de la emisión y al cumplimiento de las obligaciones por parte de EL FIDUCIARIO, de forma trimestral, dentro de los veintiséis (26) días hábiles posteriores a la fecha de cierre de cada trimestre. En dicho


informe se debe considerar e informar a la SIV sobre los elementos establecidos en el artículo 11 de la Norma R-CNV-2016-14-MV, que se indican más arriba en el artículo 11.2.3 de este mismo Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso.

11.2.5. Asimismo, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá cumplir con lo establecido en artículo 9, numeral 5) de la Norma que Establece Disposiciones sobre el Representante de la Masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores:

*“Artículo 9: Atribuciones y deberes del representante de la masa.. En adición a las disposiciones del artículo 68 (Atribuciones y deberes del representante contenido en el programa de emisiones) del Reglamento y a las disposiciones establecidas en otras normativas del mercado de valores el Representante de la masa tendrá las siguientes atribuciones y deberes: ....5) Remitir a la Superintendencia el acta y nómina de presencia de la asamblea general de tenedores de valores dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su celebración, debidamente firmadas por los asistentes, para conocimiento y verificación de que dichas decisiones se hayan adoptado conforme a los lineamientos establecidos por la normativa aplicable y para fines de su incorporación al Registro.”*

Entre las funciones y responsabilidades de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES figuran además, entre otras, las siguientes: i) Llevar un Libro de Actas de Asambleas, en el entendido de que cada acta contendrá el nombre de los concurrentes y las obligaciones que representan, así como las decisiones y medidas acordadas y será firmada por los asistentes; y ii) Requerir al Emisor los informes que sean necesarios para la adecuada protección de los intereses de sus representados, debiendo ser informado y documentado, en cualquier momento, de todo lo relacionado con los cambios societarios, actividades y operaciones del Emisor.

11.2.6. De conformidad con el Artículo 68 del Reglamento No. 664-12, son atribuciones y deberes de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES los siguientes:

- 
- a) *Examinar los valores objeto de oferta pública, con el propósito de verificar su autenticidad;*
  - b) *Comprobar, en las Oficinas y Registros correspondientes, la titularidad de los bienes propiedad del emisor dados en prenda o hipoteca para garantizar la emisión, constatando que tales garantías han sido debidamente constituidas, así como también verificar la existencia de gravámenes o medidas que puedan afectar los mismos;*
  - c) *Vigilar que los bienes dados en garantía por el emisor estén asegurados, mientras la emisión no se haya amortizado totalmente;*
  - d) *Ejercer las acciones que sean procedentes para la defensa, protección de los derechos y educación de los obligacionistas, especialmente aquellas que tengan por objeto obtener el pago por concepto de intereses, de capital o que se deriven de las garantías constituidas para la emisión;*
  - e) *Verificar que el emisor utilice los fondos provenientes de la emisión para los fines especificados en el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión;*
  - f) *Supervisar el cumplimiento, por parte del emisor, de todas las obligaciones establecidas en el contrato de programa de emisiones, prospecto de emisión, o en otros contratos relacionados con la emisión;*
  - g) *Notificar a los obligacionistas y a la Superintendencia cualquier incumplimiento por parte del emisor de las obligaciones asumidas por él en ocasión de la emisión;*
  - h) *Guardar reserva sobre toda la información de carácter confidencial que conozca en ejercicio de su función como representante de la masa de obligacionistas, en cuanto no fuere indispensable para la protección de los intereses de sus representados;*
  - i) *Cumplir con los demás deberes y atribuciones que le imponga la Ley de Sociedades, el Código Civil, la Ley, el Reglamento, las normas que establezca la Superintendencia, el*

*contrato de programa de emisiones suscrito con el emisor y los acuerdos adoptados en la asamblea de obligacionistas.*

**11.2.7.** Conforme al Artículo 71 del Reglamento No. 664-12, en relación con las funciones del Representante de los Tenedores, el emisor está sujeto en adición a lo establecido en la Ley de Sociedades, a los deberes y obligaciones siguientes:

- a) *Suministrarle la información financiera, técnica, contable, o de cualquier naturaleza que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de sus funciones;*
- b) *Notificarle, con suficiente anterioridad, la redención anticipada de las obligaciones y suministrarle una exposición razonada de dicha decisión y del procedimiento para el rescate, de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de emisiones;*
- c) *Informarle todo hecho o circunstancia que implique el incumplimiento de las condiciones del contrato de programa de emisiones; y*
- d) *Pagarle sus honorarios en ocasión de sus funciones de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de emisiones.*

**11.2.8.** Para cualquier información adicional sobre las relaciones entre EL FIDUCIARIO y EL REPRESENTANTE DE TENEDORES, el inversionista puede consultar la Ley de Sociedades, el Reglamento No. 664-12 (Artículos 58 al 71), la Norma que Establece Disposiciones sobre las Atribuciones y Obligaciones del Representante de Tenedores de Valores en virtud de una Emisión de Oferta Pública de Valores en los acápites correspondientes, el presente contrato, la Declaración Jurada de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES, la Norma R-CNV-2013-26-MV, y cualquier otra disposición aplicable.

**11.3 Causas de Destitución o Sustitución:** EL REPRESENTANTE DE TENEDORES o quien le sustituya en esas funciones podrá ser destituido de su cargo o sustituido por las siguientes causas que no son limitativas:

- a) Por voluntad de la Asamblea de Tenedores;
- b) Renuncia a su cargo ante una Asamblea de Tenedores;
- c) Vinculaciones o Conflictos de intereses con EL FIDUCIARIO o con los administradores, gerentes, comisario o empleados de EL FIDUCIARIO;
- d) Por reunir uno cualquiera de los impedimentos establecidos en el artículo 98 de la Norma R-CNV-2013-26-MV;
- e) Incumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores No.19-00 o en su Reglamento de Aplicación No. 664-12 o en la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08 de fecha 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley 31-11 o en el presente contrato;
- f) Por revocación o incapacidad judicial declarada de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES;
- g) Por disolución, quiebra o liquidación de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES
- h) Si el representante de la masa dejase de cumplir con las funciones asignadas en el presente contrato, previa convocatoria de la SIV de la asamblea general de tenedores de valores con el objetivo de que estos conozcan sobre la remoción del representante, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles y penales que correspondan, por las causas que se enumeran a continuación: (i) Por ocultamiento debidamente comprobado a la SIV y a los tenedores de valores o por la inclusión de información falsa en los informes requeridos en el Reglamento, la presente Norma y demás disposiciones normativas; y (ii) Por revocación de la autorización para brindar servicios de representante de la masa.

De presentarse, con posterioridad a la suscripción del presente contrato, algunas de las situaciones descritas en el Art. 98 de la norma R-CNV-2013-26-MV (*Impedimentos*) u otros impedimentos o

prohibiciones de la normativa vigente, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá revelar, por lo menos en los tres (3) días hábiles siguientes a que se produzca tal situación, a la Superintendencia y a la Asamblea de Tenedores a efectos de que se proceda a nombrar a su reemplazante.

En caso de que EL REPRESENTANTE DE TENEDORES sea relevado por la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso, el que lo sustituya en esas funciones por designación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Valores de Fideicomiso asumirá de pleno derecho todas las obligaciones y los deberes resultantes del presente contrato, de la Ley 19-00 sobre Mercado de Valores, del Reglamento No.664-12, de la Ley de Sociedades y la Norma R-CNV-2013-26-MV, y quedará subrogado en los derechos y obligaciones resultantes de este contrato, sin limitaciones ni reservas, incluyendo los términos y condiciones para el pago de sus gastos y honorarios que se le impondrán de pleno derecho, incluso, la obligación de perseguir y recuperar los montos que puedan ser debidos a favor del antiguo representante de tenedores, para la entrega y saldo a favor de estos, sin perjuicio de las penalidades o indemnizaciones de las que el antiguo representante de tenedores sea acreedor u ostente tales derechos.

De conformidad con la Ley General de Sociedades, los representantes de los tenedores de Valores de Fideicomiso, sea cual fuere la forma en que hayan sido designados, podrán ser relevados de sus funciones por la asamblea general ordinaria de los tenedores de Valores de Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el artículo 335 de la Ley de Sociedades. Las reglas para la convocatoria, celebración y quórum de las asambleas de tenedores de Valores de Fideicomiso serán las que establece el Reglamento No. 664-12 en su artículo 490, la Norma R-CNV-2013-26-MV en su Título VI, Capítulo I y la Ley de Sociedades.

**11.4 Renuncia de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES:** EL REPRESENTANTE DE TENEDORES podrá presentar su renuncia ante la asamblea general de tenedores de valores por las causas indicadas a continuación: (i) Por incapacidad física, técnica u operativa para ejercer sus funciones; (ii) Cuando estuviere envuelto en situaciones de hecho que pudieran entorpecer el desempeño de sus funciones, en perjuicio de sus representados; (iii) Por disolución de la persona jurídica que funja como representante de la masa; (iv) Por conflicto de interés; (v) Por cualquier otra circunstancia justificable que le impida ejercer sus funciones como representante de la masa; (vi) Otras causas establecidas en el presente contrato: cualquier atraso en el pago de los montos que se deba a favor del Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso (prevista en el Art. 11.6.4 de este Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso. De conformidad con el artículo 94 de la Norma R-CNV-2013-26-MV, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES sólo podrá presentar renuncia de su cargo por las causas expresamente establecidas en este contrato, o por motivos graves, por ante la Asamblea de Tenedores de Valores, previa notificación escrita y expresa, a cuyos fines EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá convocar la Asamblea de Tenedores para elegir el nuevo representante de tenedores que lo sustituirá, así como notificar previamente a la Superintendencia de Valores. La convocatoria se deberá realizar de conformidad con las reglas de quórum y mayoría para esta Asamblea General de Tenedores de Valores de Fideicomiso que se establecen en la Ley de Sociedades en materia de asamblea de la masa de obligacionistas, en la Norma R-CNV-2013-26-MV y el presente Contrato. Si en dicha Asamblea no se elige el nuevo representante de tenedores sustituto, EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá permanecer en sus funciones hasta que la asamblea acepte su renuncia y se designe su sustituto. La elección del representante de tenedores sustituto se hará de acuerdo a lo establecido en el Artículo 93 de la Norma R-CNV-2013-26-MV, en los artículos 59 (*Personas que pueden fungir como representante de la masa de obligacionistas*) y 60 (*Personas que no pueden ser escogidos como representante de la masa de obligacionistas*) del Reglamento No. 664-12 y en los artículos 331 y 332 de la Ley de Sociedades.

En todos los casos de renuncia del REPRESENTANTE DE TENEDORES, quien le sustituya en esas funciones por designación de la Asamblea de Tenedores quedará de pleno derecho subrogado en los derechos y obligaciones del renunciante bajo el presente contrato, el Reglamento No. 664-12, la



Norma R-CNV-2013-26-MV y la Ley de Sociedades, sin limitaciones ni reservas, incluso, teniendo la obligación de perseguir y recuperar los montos que puedan ser debidos a favor del antiguo representante de tenedores, para la entrega y saldo a favor de estos sin perjuicio de las penalidades o indemnizaciones de las que el antiguo representante de tenedores sea acreedor u ostente tales derechos. El Reglamento No. 664-12 en sus artículos 65 y 66 se refiere a la elección del nuevo Representante de Tenedores y a la aceptación de responsabilidad del nuevo Representante de Tenedores, a saber:

*“Artículo 65.- Elección del nuevo representante. La Asamblea general ordinaria que conozca de la remoción y revocación del cargo o de la aceptación de la renuncia, deberá elegir al representante de la masa de obligacionistas reemplazante, previo cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley de Sociedades.*

*Artículo 66.- Aceptación de responsabilidades del nuevo representante. El nuevo representante podrá desempeñar sus funciones a partir del momento que exprese su aceptación. No será necesario modificar el contrato de programa de emisiones, por lo tanto el nuevo representante de la masa de obligacionistas designado es el continuador jurídico de las obligaciones suscritas en dicho contrato, pero será obligatorio informar a la Superintendencia y al emisor de esta situación, al día siguiente de haberse presentado la misma”*

#### **11.5 Declaraciones y Garantías del Representante de Tenedores: EL REPRESENTANTE DE TENEDORES declara y garantiza:**

- a) Que es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, regulada por la Ley de Sociedades, con experiencia y especialización en legislación del mercado de valores, conocimiento en la actividad fiduciaria y en general en el sistema financiero;
- b) Que no tiene ningún tipo de vinculación con EL FIDUCIARIO ni EL FIDEICOMITENTE ni el grupo al que pertenecen estos; no es ejecutivo, miembro del consejo de administración, empleado, accionista, socio o asesor de EL FIDUCIARIO o de cualquier empresa que forme parte de su grupo económico, ni de EL FIDEICOMITENTE, no es miembro del agente colocador de los valores emitidos, del administrador de los activos del FIDEICOMISO, del custodio de los valores de fideicomiso, inversionista de los valores, miembro de la empresa calificadora de riesgo de los valores;
- c) Que cuenta con profesionales en la rama legal y financiera, con especialización en el mercado de valores, en materia fiduciaria y en general en el sistema financiero;
- d) Que las personas que le representan en el presente contrato poseen los poderes necesarios y suficientes para representarle;
- e) Que posee los recursos y el personal especializado con experiencia y conocimientos requeridos para desempeñar cabalmente los compromisos y obligaciones que asumen mediante el presente contrato que contiene su designación como Representante de los Tenedores;
- f) Que cumple con los requerimientos establecidos en el Artículo 331 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08 de fecha 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley 31-11, por lo que declara que es una sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad dominicana, domiciliada en el territorio nacional;
- g) Que no ha incumplido sus obligaciones como representante de tenedores de valores de fideicomiso en otra emisión u otros fideicomisos de oferta pública de valores; ni es garante del FIDEICOMISO;
- h) Que de conformidad con el Artículo 332 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08 de fecha 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley 31-11, homologando el Representante de Tenedores a la función del Representante de la Masa de Obligacionistas, el Representante de los Tenedores declara y

garantiza que (i) no tiene ninguna relación de propiedad, negocios, parentesco con EL FIDUCIARIO; (ii) no es titular de la décima parte (1/10) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado de EL FIDUCIARIO, o de las cuales este último tiene la décima parte (1/10) del capital suscrito y pagado o más; (iii) no garantiza la totalidad o parte de los compromisos de EL FIDUCIARIO; (iv) no es administradora, gerente, comisario de cuentas o empleada de EL FIDUCIARIO, o de las sociedades titulares de la décima parte (1/10) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado de EL FIDUCIARIO, o de las cuales EL FIDUCIARIO tenga la décima parte (1/10) del capital suscrito y pagado o más, así como todos sus ascendientes, descendientes y cónyuges, ni es miembro del Consejo de Administración, de la Gerencia, ni Comisario de Cuentas o empleado de sociedades donde EL FIDUCIARIO sea titular de la décima (1/10) parte o de una porción mayor del capital suscrito y pagado; y, (v) no le ha sido retirado el derecho de dirigir, administrar o gestionar una sociedad a cualquier título, de conformidad con lo establecido en el Artículo 332 de la Ley No. 479-08 y sus modificaciones. EL REPRESENTANTE DE LA MASA DE LOS OBLIGACIONISTAS de los Valores manifiesta, garantiza y declara que no se encuentra inhabilitado para desarrollar sus funciones de conformidad con lo previsto en los Artículos 59 y 61 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores No. 664-12, y que conoce el régimen legal aplicable a la función de Representante de la Masa de Obligacionistas, así como lo establecido en el Prospecto de Emisión y en la Ley General de Sociedades Comerciales, Ley No.479-08, y la Ley No. 31-11 que introduce nuevas modificaciones a la Ley No. 479-08, sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.

**11.6 Remuneración de los servicios de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES.** EL FIDUCIARIO se obliga y compromete a pagar a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO, por concepto de honorarios la suma de CINCUENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (USD 56.00) por hora de trabajo, correspondientes a la revisión de las operaciones del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, más el 18% de ITBIS de los honorarios y gastos incidentales que se consideran pudieran ser el 10% de los honorarios. Estos montos no incluyen los honorarios de celebración de asamblea, que en caso de que sea necesario celebrarla, dicho evento sería conforme a las horas ejecutadas a la tarifa de CINCUENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (USD 56.00). Los pagos se realizarán de manera trimestral acorde al número de horas empleadas.

**11.6.1** Durante el período de vigencia del presente acuerdo, el valor total a pagar por EL FIDUCIARIO al REPRESENTANTE DE TENEDORES será pagadero a presentación, mediante facturas parciales, revisadas y aceptadas por EL FIDUCIARIO, a medida que EL REPRESENTANTE DE TENEDORES conforme al progreso de su trabajo, y la regularidad con que vaya realizando sus revisiones y entregando los informes del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso. Los desembolsos o gastos razonables incurridos por EL REPRESENTANTE DE TENEDORES, previamente aprobados por escrito por EL FIDUCIARIO, en razón de las obligaciones asumidas mediante el presente Contrato, así como los gastos relacionados a la coordinación, convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores deberán ser reembolsados por EL FIDUCIARIO.

**11.6.2** El límite máximo de la obligación a asumir por EL REPRESENTANTE DE TENEDORES por cualquier razón de conflicto, estará limitada al monto de los honorarios pagados a la Firma por los servicios o el producto de su trabajo.

**11.6.3** De conformidad al artículo 491 del Reglamento No. 664-12, la remuneración de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES, por su gestión, se realizará con cargo al patrimonio autónomo o separado.

**11.6.4** Las Partes reconocen y de igual forma es oponible al Fideicomitente, Fideicomisarios y/o

Beneficiarios, así como a los tenedores de los valores de fideicomiso, que cualquier atraso en el pago de los montos que se deba a favor del Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso, será causa de renuncia de este para continuar con dichas funciones, estando tal facultad a su opción sin ser una obligación, debiendo su sustituto y EL FIDUCIARIO, sin perjuicio de la propia actuación que pueda hacer el Representante de Tenedores renunciante, realizar todas las gestiones para la persecución y recuperación de los montos debidos para ser entregados para el saldo a favor del Representante de Tenedores renunciante, no obstante la facultad de este de requerir y perseguir las penalidades e indemnizaciones que puedan aplicar.

## **Artículo Duodécimo (12°): Disposiciones Especiales Relativas a las Asambleas de Tenedores de Valores de Fideicomiso.-**

**12.1 Convocatoria y Reuniones de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso.** La convocatoria para la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso será efectuada por EL FIDUCIARIO o por EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO. El funcionamiento de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso se rige por lo establecido en el presente Contrato, en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en el Reglamento No. 664-12, la Norma R-CNV-2013-26-MV y, en lo no contemplado por las referidas disposiciones, se regirá por lo establecido en la Ley de Sociedades en lo referente a la Asamblea de la Masa de Obligacionistas.

**12.1.1** Los tenedores de valores de fideicomiso, que representen no menos del diez por ciento (10%) del valor nominal de la emisión, podrán exigir a EL FIDUCIARIO o a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO, que convoque a la asamblea. Si la asamblea no fuese convocada en el plazo de un (1) mes a partir de la solicitud de su convocatoria, los autores de esa solicitud podrán encargar a uno de ellos para solicitar al juez de los referimiento la designación de un mandatario que convoque la asamblea y fije el orden del día de la misma. Este hecho deberá ser previamente comunicado a la Superintendencia de Valores, acompañado de la copia de la solicitud de convocatoria presentada en la que se consigne la constancia de recepción.

**12.1.2** La Superintendencia de Valores podrá convocar a la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso u ordenar su convocatoria a EL FIDUCIARIO o a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO, cuando ocurran hechos que deban ser conocidos por los tenedores de valores de fideicomiso o que puedan determinar que se le impartan instrucciones a EL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO o que se revoque su nombramiento.

**12.1.3** Cualquier decisión de la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso que pueda afectar negativamente los intereses del fideicomitente, debe contar con la aprobación de éste.

**12.2** De conformidad con el artículo 342 de la Ley de Sociedades la convocatoria de la asamblea general de los tenedores de Valores de Fideicomiso será hecha en las mismas condiciones que la asamblea de accionistas, salvo los plazos a ser observados. Asimismo, el aviso de convocatoria contendrá las siguientes menciones especiales: a) La indicación del programa de emisiones correspondiente a los tenedores de Valores de Fideicomiso de la masa cuya asamblea es convocada; b) El nombre y el domicilio de la persona que haya tomado la iniciativa de la convocatoria y la calidad en la cual actúa; y, c) En su caso, la fecha, número y tribunal de la decisión judicial que haya designado el mandatario encargado de convocar la asamblea.

**12.3** En virtud de lo establecido en el artículo 343 de la Ley de Sociedades, el aviso de convocatoria será insertado en más de un periódico de amplia circulación nacional. El plazo entre la fecha de la convocatoria y la de la asamblea deberá ser de quince (15) días por lo menos en la primera convocatoria y de seis (6) días en la convocatoria siguiente. En caso de convocatoria por decisión judicial, el juez podrá fijar un plazo diferente. Cuando una asamblea no pueda deliberar regularmente,

por falta de quórum requerido, la segunda asamblea será convocada en la forma precedentemente indicada haciendo mención de la fecha de la primera. El orden del día de la asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso será fijado por el autor de la convocatoria.

**12.4 Derecho de Voto y Quórum:** Cada Valor de Fideicomiso dará derecho a un (1) voto al tenedor del mismo. Todo tenedor de un Valor de Fideicomiso podrá participar en las asambleas generales de tenedores de Valores de Fideicomiso.

**12.4.1** De conformidad con lo establecido en los artículos 190 y 191 de la Ley de Sociedades, la asamblea general ordinaria de tenedores de Valores de Fideicomiso deliberará válidamente en la primera convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso presentes o representados que sean titulares por lo menos del cincuenta por ciento (50%) de los Valores de Fideicomiso colocados y en circulación; y en la segunda convocatoria con tenedores de Valores de Fideicomiso presentes o representados que sean titulares de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) de los Valores de Fideicomiso colocados y en circulación. La asamblea general ordinaria de tenedores de Valores de Fideicomiso adoptará sus decisiones por mayoría de votos de los tenedores presentes o representados.

**12.4.2** Por su parte, la asamblea general extraordinaria de tenedores de Valores de Fideicomiso deliberará válidamente en la primera convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso presentes o representados que sean titulares por lo menos de las dos terceras (2/3) partes de los Valores de Fideicomiso colocados y en circulación; y en la segunda convocatoria con tenedores de los Valores de Fideicomiso presentes o representados que sean titulares de la mitad (1/2) de los Valores de Fideicomiso colocados y en circulación. La asamblea general extraordinaria adoptará sus decisiones por la mayoría de las dos terceras (2/3) partes de los votos de los tenedores de Valores de Fideicomiso presentes o representados.

**12.5 Mayorías decisorias especiales.** La asamblea de tenedores de los Valores de Fideicomiso podrá tomar decisiones de carácter general con miras a la protección colectiva de los tenedores de los Valores de Fideicomiso. La asamblea de tenedores de valores de fideicomiso, con las mayorías y requisitos que se establecen en el presente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, en el Acto Constitutivo de Fideicomiso y en la Ley 189-11, deberá consentir sobre los asuntos indicados en los incisos a), b), c) y d) del artículo 490 del Reglamento No. 664-12 y otros que, por su importancia e impacto, se establezcan según lo estipulado en el párrafo I inciso e) artículo 490 (*Asamblea de tenedores de valores utilizados o de valores de fideicomiso*) del Reglamento No. 664-12, que indica lo siguiente:

*“Artículo 490.- Asamblea de tenedores de valores titularizados o de valores de fideicomiso. En el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión, debe preverse la existencia de una asamblea de tenedores de valores. La asamblea de tenedores de valores es el máximo órgano de decisión del patrimonio separado o del patrimonio autónomo, a través del cual los tenedores de los valores emitidos en procesos de titularización o de los valores emitidos por el fideicomiso expresan su voluntad. Las atribuciones y funcionamiento de esta asamblea se regirán por las disposiciones aplicables para la asamblea de tenedores, según establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.*

*Párrafo I. Sin perjuicio de lo establecido por la normativa vigente, le compete a la asamblea de tenedores de valores titularizados o de valores de fideicomiso las siguientes funciones:*

- a) Aprobar las modificaciones al contrato de programa de emisiones y sus anexos;*
- b) Aprobar las operaciones de endeudamiento del patrimonio separado o del patrimonio autónomo en los términos previstos por el Acto Constitutivo de fideicomiso o en el contrato de programa de emisiones de los valores titularizados;*
- c) Remover en cualquier momento al representante de la masa de tenedores de valores;*

- d) *Aprobar la liquidación anticipada del patrimonio separado o del fideicomiso;*
- e) *Las demás previstas en el contrato de programa de emisiones y/o prospecto de emisión y las que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.*

**Párrafo II.** *En adición a lo establecido en el párrafo I, para el caso del representante de tenedores de valores titularizados, le corresponde a la asamblea aprobar la transferencia del patrimonio separado a otra compañía titularizadora.*

**Párrafo III.** *Las decisiones que adopte la asamblea en el marco de lo dispuesto por el presente artículo deberán ser remitidas a la Superintendencia para su no objeción. Para este fin, esta institución comprobará previamente que dichas decisiones se hayan adoptado dentro de los lineamientos establecidos por el presente Reglamento y demás normas aplicables.*

**Párrafo IV.** *Para el caso de los valores titularizados, el patrimonio separado sufragará los gastos de la convocatoria y realización de la asamblea de tenedores de valores.*

**Párrafo V.** *Para el caso de los valores de fideicomiso, con los recursos del fideicomiso se sufragarán los gastos que ocasionen la convocatoria y la realización de la asamblea de tenedores de valores, lo cual deberá establecerse en el Acto Constitutivo del fideicomiso, el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión.”*

12.5.1 Únicamente las decisiones de la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso tomadas mediante el mecanismo de mayorías decisorias especiales, deberán contar con la no objeción de la Superintendencia, de acuerdo a lo indicado en el párrafo III del artículo 490 (*Asamblea de tenedores de valores utilizados o de valores de fideicomiso*) del Reglamento.

**12.6 Otros aspectos de las Reuniones de Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso.** En lo correspondiente a la forma en que se desarrollará la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso se aplicará lo establecido en la Norma R-CNV-2013-26-MV y en lo no contemplado se regirá por lo establecido en la Ley de Sociedades, en lo referente a la asamblea de la masa de obligacionistas.

**12.7 Conocimiento por parte de la Superintendencia de los acuerdos tomados por la asamblea y verificación de su legalidad.** Las decisiones que adopte la asamblea deberán ser remitidas a la Superintendencia para su conocimiento y verificación de que se ha cumplido con las condiciones necesarias en las que se llevó a cabo la asamblea dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su celebración, a cuyos fines, la Superintendencia de Valores comprobará que dichas decisiones se hayan adoptado dentro de los lineamientos establecidos por la Norma R-CNV-2013-26-MV y demás disposiciones aplicables.

12.8 De manera supletoria a las disposiciones establecidas previamente la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso se regirá por las siguientes previsiones legales establecidas en la Ley de Sociedades para las Asambleas Generales de los Obligacionistas:

- *La asamblea general de los obligacionistas de una misma masa podrá reunirse en cualquier momento (Artículo 340);*
- *La asamblea general de los obligacionistas podrá ser convocada por el consejo de administración de la sociedad deudora (el Emisor), por los representantes de la masa o por los liquidadores durante el período de la liquidación de la sociedad (Artículo 341 modificado por la Ley No. 31-11 de fecha 08 de febrero de 2011, que introduce nuevas modificaciones a la Ley No. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.)*
- *Uno o varios obligacionistas que tengan por lo menos la décima parte (1/10) de los títulos de la masa, podrán dirigir a la sociedad deudora y al representante de la masa una solicitud para*

la convocatoria de la asamblea, por comunicación con acuse de recibo que indique el orden del día propuesto para ser sometido a la asamblea (Artículo 341, párrafo I modificado por la Ley No. 31-11 de fecha 08 de febrero de 2011, que introduce nuevas modificaciones a la Ley No. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.));

- Si la asamblea no fuese convocada en el plazo de dos (2) meses a partir de la solicitud de su convocatoria, los autores de esa solicitud podrán encargar a uno de ellos para solicitar al juez de los referimientos la designación de un mandatario que convoque la asamblea y fije el orden del día de la misma (Artículo 341, párrafo II);
- La convocatoria de la asamblea general de obligacionistas será hecha en las mismas condiciones que la asamblea de accionistas, salvo los plazos a ser observados. Además, el aviso de convocatoria contendrá las siguientes menciones especiales (Artículo 342):
  - a) La indicación de la emisión correspondiente a los obligacionistas de la masa cuya asamblea es convocada;
  - b) El nombre y el domicilio de la persona que haya tomado la iniciativa de la convocatoria y la calidad en la cual actúa; y,
  - c) En su caso, la fecha, número y tribunal de la decisión judicial que haya designado el mandatario encargado de convocar la asamblea.
- El aviso de convocatoria será insertado en más de un medio de circulación nacional para las ofertas públicas, sin embargo para el de las ofertas privadas se hará mediante comunicación escrita con acuse de recibo. (Artículo 343, modificado por la Ley No. 31-11 de fecha 08 de febrero de 2011, que introduce nuevas modificaciones a la Ley No. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada);
- Todo obligacionista tendrá el derecho de participar en la asamblea o hacerse representar por un mandatario de su elección (Artículo 347, párrafo I);
- La asamblea será presidida por un representante de la masa. En ausencia de los representantes o en caso de desacuerdo entre ellos, la asamblea designará una persona para ejercer las funciones de presidente. Cuando se trate de convocatoria por un mandatario judicial, la asamblea será presidida por este último. Asimismo, la asamblea designará su secretario (Artículo 350);
- La asamblea general deliberará en las condiciones de quórum y de mayoría previstas en los Artículos 190 y 191, sobre todas las medidas que tengan por objeto asegurar la defensa de los obligacionistas y la ejecución del contrato de empréstito, así como sobre toda proposición para la modificación de dicho contrato y especialmente sobre toda proposición (Artículo 351):
  - a. Relativa a la modificación del objeto o la forma de la sociedad;
  - b. Concerniente a un compromiso o una transacción sobre derechos litigiosos o que hubieren sido objeto de decisiones judiciales;
  - c. Para la fusión o la escisión de la sociedad;
  - d. Respecto a la emisión de obligaciones con un derecho de preferencia en cuanto a los créditos de los obligacionistas que forman la masa; y,

e. *Atinente al abandono total o parcial de las garantías conferidas a los obligacionistas, al vencimiento de los pagos de intereses y a la modificación de las modalidades de amortización o de las tasas de intereses.*

- *El derecho de voto atribuido a las obligaciones deberá ser proporcional a la parte del monto del empréstito que representen. Cada obligación dará derecho a un voto por lo menos (Artículo 353).*

#### **Artículo Decimotercero (13°): Deberes y Obligaciones de CEVALDOM.-**

Mientras existan los valores objeto del presente Programa de Emisiones emitidos y en circulación los servicios financieros derivados del Programa de Emisiones, tales como el pago de las utilidades así como los pagos del valor de fideicomiso al momento de la liquidación de los valores serán realizados por CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. en condición de Agente de Pago.

Los datos generales de CEVALDOM son los siguientes:



#### **CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A.**

Gustavo Mejía Ricart No. 54. Edificio Solazar Business Center, piso 18  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: (809) 227-0100; Fax: (809) 562-2479; www.cevaldom.com  
Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-03478-8  
Registro ante la SIV bajo en No. SVDCV-1

Al momento de la elaboración del Prospecto de Emisión, el Emisor no tiene ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco con CEVALDOM. El Emisor reconoce que CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. es un agente de pago y custodia que presta sus servicios para facilitar la colocación de valores en forma desmaterializada entre los inversionistas.

Las Obligaciones de CEVALDOM frente a los Emisores se encuentran previstas en el contrato a suscribir entre EL FIDUCIARIO y CEVALDOM.

#### **Artículo Decimocuarto (14°): Suministro de Información y Documentación.-**

Conforme lo estipulado en el artículo 14 de la Norma que Establece Disposiciones sobre las Atribuciones y Obligaciones del Representante de la Masa de Obligacionistas No. R-CNV-2016-14-MV, durante la vigencia del presente contrato, las Partes recíprocamente asumen la obligación de suscribirse o suministrarse cualesquiera informaciones o documentaciones, financieras, legales, o de cualquier otra índole, que al solo juicio de una de ellas sean razonablemente necesarias o útiles para la ejecución de este contrato, o para cualquier otro fin relacionado directa o indirectamente con el mismo.

En tal virtud, bastará que una de las Partes indique la información requerida o la documentación a ser suscrita, mediante una solicitud escrita.

#### **Artículo Decimoquinto (15°): Vigencia y Terminación.-**

15.1. La vigencia del presente contrato para las Partes se inicia desde el momento de la suscripción del mismo, y no culmina hasta tanto sean satisfechas las obligaciones a cargo de cada Parte, o hasta que se verifique una cualesquiera de las causas de terminación relativas a EL FIDEICOMISO previstas en las disposiciones legales vigentes.

15.2 En cuanto a EL FIDUCIARIO, la vigencia de este contrato se extiende hasta cuando haya cumplido las obligaciones derivadas del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso.

15.3. El presente Contrato terminará para BDO Auditoria, S.R.L. como Representante de los Tenedores de Valores de Fideicomiso en caso de que sea relevado de sus funciones por la asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso de conformidad a lo establecido en el acápite c) del artículo 490 del Reglamento No. 664-12 y el artículo 335 de la Ley de Sociedades. El nuevo representante designado por la asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso, será continuador jurídico de las obligaciones y condiciones establecidas en el presente contrato, de conformidad con lo establecido en el Párrafo IV del Artículo 488 del Reglamento No. 664-12.

15.4 El período de vigencia del presente contrato no podrá ser inferior al del vencimiento de todos los valores emitidos por EL FIDEICOMISO.

15.5 Los aspectos relativos a la terminación y liquidación del Fideicomiso, las normas y procedimientos sobre la liquidación anticipada o al término del plazo del fideicomiso y otros han sido convenidos entre las Partes en el Acto Constitutivo del Fideicomiso que se adjunta a este contrato como **Anexo 5**, y forma parte integral del mismo.

15.6 Los aspectos relativos a la forma en que se transferirán los bienes o activos del negocio que existan al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del fideicomiso, previstas en la normativa vigente, así como las circunstancias que resulten pertinentes para el efecto, la forma como se atenderán las obligaciones generadas en el negocio, cuando corresponda y otros han sido convenidos entre las Partes en el Acto Constitutivo del Fideicomiso que se adjunta a este contrato como **Anexo 5**, y forma parte integral del mismo.

15.7 El presente acuerdo se mantendrá en vigor desde su firma hasta que ocurra alguno de los siguientes eventos: (a) que se produzca la liquidación del Fideicomiso según se establece en el Acto Constitutivo del Fideicomiso que se incorpora como Anexo 5 de este contrato y forma parte integral del mismo; o (b) en caso de quiebra de EL FIDUCIARIO los tenedores de los valores de fideicomiso conservan la facultad de sustituir mediante asamblea a EL FIDUCIARIO según se establece en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, que se incorpora como Anexo 5 de este contrato y forma parte integral del mismo. En caso de sustitución de EL FIDUCIARIO el nuevo fiduciario se registrará por lo establecido en el Acto Constitutivo del Fideicomiso que se incorpora como Anexo 5 de este contrato y forma parte integral del mismo, y debe ser continuador jurídico de las obligaciones y responsabilidades establecidas en el presente contrato.

#### **Artículo Decimosexto (16º): Divisibilidad:**

La ilegalidad, invalidez o inexigibilidad de alguna de las previsiones o cláusulas del presente contrato no conllevará ni implicará la nulidad del mismo ni tampoco afectará la validez y exigibilidad de las demás cláusulas y acuerdos aquí contenidos.

#### **Artículo Decimoséptimo (17º) No Asociación.**

Nada de lo previsto en el presente Contrato podrá interpretarse como creación de una asociación, sociedad, unión, sociedad en participación o empresa conjunta entre las Partes. Ninguna de las Partes es responsable por deudas, compromisos, faltas, incumplimiento o actuaciones de la otra. Ninguna de las Partes tiene derecho o capacidad para representar a la otra ni para comprometerle o asumir obligaciones en su nombre si no está expresamente previsto en este documento.

#### **Artículo Decimoctavo (18º): Ley Aplicable.-**

EL FIDUCIARIO es una entidad fiduciaria sometida prioritariamente a lo dispuesto por la Ley No.189-11 y sus modificaciones, así como a las disposiciones de la Superintendencia de Valores bajo



las cuales opera EL FIDUCIARIO (conjuntamente la “Legislación Especial Aplicable al Fiduciario”). En la medida en que no sean contrarios a la Legislación Especial Aplicable al Fiduciario, el presente contrato y el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso se rigen por la Ley de Mercado de Valores No.19-00, su Reglamento de Aplicación contenido en el Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012, el Reglamento No. 95-12, las Normas, Circulares y Resoluciones adoptadas por el Consejo Nacional de Valores y la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08 de fecha 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley 31-11; así como por las leyes especiales, normas, resoluciones, circulares y demás que tienen aplicación dentro del mercado de valores y el derecho común de la República Dominicana.

#### **Artículo Decimonoveno (19°): Solución De Conflictos.-**

En caso de conflicto o controversia en la implementación o interpretación del presente Contrato, aplicarán las siguientes disposiciones:

- a) **Período de Negociación:** Ninguna de las Partes podrá someter cualquier litigio, controversia o reclamación ante cualquier jurisdicción sin haber agotado antes un proceso de negociación que deberá iniciarse con una notificación escrita a la contraparte que deberá contener: a) la identificación de las diferencias o reclamaciones existentes; b) la designación de una o varias personas con la autoridad para discutir los temas en conflictos; c) la intimación a la contraparte para que designe a su representante en la negociación en un plazo que no deberá de exceder los tres (3) días hábiles; y d) la invitación a concurrir a una reunión para dar inicio a la negociación, indicando el día, la hora y el lugar en que se llevará a cabo. El período de negociación se iniciará al vencimiento del indicado plazo de tres (3) días hábiles y se extenderá por quince (15) días hábiles. Si al término de este plazo no se ha logrado un acuerdo sobre las diferencias o no se han designado los representantes en la negociación de alguna de las Partes, cualquiera de las Partes podrá actuar judicialmente en relación con los puntos en desacuerdo.
- b) En caso de que el proceso de negociación resulte infructuoso o las Partes no lleguen a un acuerdo en el plazo establecido en el literal a), todo litigio, controversia o reclamación que surja en ocasión de la ejecución, validez, interpretación, nulidad o cualquier otra causa relativa al presente contrato, al Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso o a los Valores de Fideicomiso será resuelto ante los Tribunales ordinarios del Distrito Nacional de la República Dominicana.

#### **Artículo Vigésimo (20°): Tenedor, Fideicomisario, Beneficiario o Inversionista Extranjero.-**

En el eventual caso en que se inicie alguna acción judicial en la República Dominicana por un Tenedor de Valores de Fideicomiso extranjero persona física o jurídica contra EL FIDUCIARIO, cual que sea su causa, objeto o naturaleza, éste, al reconocer que son disposiciones de orden privado y no público, renuncia, de manera definitiva e irrevocable, a reclamar la prestación de la fianza del extranjero transeúnte o judicatum solvi establecida por el Artículo 16 del Código de Civil y los Artículos 166 y 167 del Código de Procedimiento Civil.

#### **Artículo Vigésimo Primero (21°): Contrato Completo.-**

Este documento constituye el contrato completo entre las Partes y sustituye cualquier entendimiento, negociación, declaración o acuerdos previos intervenidos entre ellas con anterioridad, ya sean verbales o por escrito, que tengan como objeto los Valores de Fideicomiso o cualquier otro aspecto previsto en el mismo, el cual no será variado en modo alguno en sus términos por ningún acuerdo oral o de otra manera que no sea un instrumento escrito suscrito por todas las Partes o por sus representantes

debidamente autorizados. En caso de contradicción entre el presente contrato y el Prospecto primará este último. El presente acuerdo únicamente podrá ser modificado o enmendado mediante instrumento escrito firmado por EL FIDUCIARIO y los tenedores de Valores de Fideicomiso representados por el Representante de Tenedores, previo cumplimiento de lo previsto en el Artículo 351 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08 de fecha 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley 31-11.

**Artículo Vigésimo Segundo (22°): Confidencialidad.-**

EL REPRESENTANTE DE TENEDORES se compromete de manera expresa, tanto durante la vigencia de este contrato, como después de su extinción, a mantener bajo estricta confidencialidad toda la información y documentación que le sea suministrada bajo este contrato por EL FIDUCIARIO (en adelante, la "*Información Confidencial*"), debiendo utilizar dicha Información Confidencial únicamente para el cumplimiento de sus obligaciones como Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso, por lo que se le exige la más absoluta discreción y se le prohíbe la difusión, transmisión o revelación a terceras personas sin la autorización previa escrita de EL FIDUCIARIO, o cuando sea requerido por la Superintendencia de Valores o autoridad judicial competente. Queda expresamente entendido que la divulgación de información que EL REPRESENTANTE DE TENEDORES haga, en cumplimiento de su mandato, ya sea a la Asamblea General de Tenedores de Valores de Fideicomiso regularmente constituida o a la Superintendencia de Valores, no implicará un incumplimiento de la obligación de confidencialidad establecida en este artículo.

Lo convenido en este artículo se pacta sin perjuicio de la obligación legal de reserva que se le impone al Representante de Tenedores, cuando éste tenga conocimiento de información privilegiada, según este término se define en la Ley No. 19-00 sobre el Mercado de Valores.

**Artículo Vigésimo Tercero (23°): Elección de Domicilio y Notificaciones.-**

Para todos los fines y consecuencias del presente Contrato las Partes eligen domicilio en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, en las respectivas direcciones que se indican más arriba en el inicio del presente Contrato. Las notificaciones realizadas vía facsímil y correo electrónico podrán ser confirmadas mediante el envío del original del documento transmitido. Sin embargo, las Partes reconocen la validez de esta vía como fehaciente, y podrán entender como fecha de recibo la fecha de acuse de recibo por la Parte destinataria del telefax o del mensaje electrónico. Las notificaciones y demandas en justicia dirigidas contra la masa de tenedores de los Valores de Fideicomiso podrán ser válidamente notificadas en el domicilio de elección de EL REPRESENTANTE DE TENEDORES, donde mantendrán domicilio de elección los tenedores de valores de fideicomiso a los fines indicados. EL REPRESENTANTE DE TENEDORES deberá comunicar tales notificaciones a los tenedores de los Valores de Fideicomiso.

**Artículo Vigésimo Cuarto (24°): Anexos.-**

Los documentos que se describen a continuación forman parte integral del presente Contrato, y constituyen anexos del mismo, a saber:

- Anexo 1:** Copia del Prospecto de Emisión de Oferta Pública de los Valores de Fideicomiso por un monto del resultado de la tasación de los inmuebles que al momento de la elaboración del presente documento ascendió a Dieciséis Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 16,300,000.00), inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el Número de Registro SIVFOP-002

- Anexo 2:** Copia simple de la Cuarta Resolución del Consejo Nacional de Valores, de fecha 3 de marzo de 2016, que aprueba el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso.
- Anexo 3:** Copia simple de la Carta de Aceptación para el Registro y Administración de Valores, de CEVALDOM.
- Anexo 4:** Copia simple de la novena Resolución del acta de la Reunión del Consejo de Administración celebrada el 26 de agosto del año 2015 mediante la cual se aprueba el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso.
- Anexo 5:** Copia del Acto Constitutivo del Fideicomiso.
- Anexo 6:** Copia del Contrato de Administración de Propiedades Inmobiliarias Activos de Fideicomiso de Oferta Pública.
- Anexo 7:** Copia de la Propuesta de Servicios de Auditoría Externa.

**HECHO, LEIDO Y FIRMADO** en cinco (5) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las Partes con intereses distintos, otro para tener a disposición de la SIV y otro para el notario público que legaliza las firmas en este acto. En el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de agosto del año dos mil dieciséis (2016).

Por **FIDUCIARIA POPULAR, S. A.:**

  
**FERNANDO OLIVERO MELO**  
 Vicepresidente del Consejo de Administración  
 de **Fiduciaria Popular, S. A.**

  
**ANDRÉS IGNACIO RIVAS**  
 Gerente General y Gestor Fiduciario  
 de **Fiduciaria Popular, S. A.**



Por **EL REPRESENTANTE DE TENEADORES DE VALORES DE FIDEICOMISO, BDO AUDITORÍA, S.R.L.:**

  
**CARLOS ALBERTO ORTEGA CORDERO**  
 Gerente Presidente del Consejo de Gerencia Ejecutivo y apoderado de  
**BDO Auditoría, S. R. L.**



Yo, **DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**, Abogado y Notario Público de los del número del Distrito Nacional, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Matrícula número 3842, **CERTIFICO** que por ante mí comparecieron los señores **FERNANDO OLIVERO MELO**, **ANDRÉS IGNACIO RIVAS** y **CARLOS ALBERTO ORTEGA CORDERO**, de generales que constan, quienes de manera libre y voluntaria me han declarado que las firmas que anteceden son suyas y que fueron puestas por ellos en la fecha que se indica en el acto, de lo cual doy fe. En el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de agosto del año dos mil dieciséis (2016).

  
**DRA. CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**  
**NOTARIO PÚBLICO**



**CONTRATO DE ADMINISTRACION DE PROPIEDADES  
INMOBILIARIAS FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO  
FPM No. 02 - FP**



**ENTRE:**

De una parte, **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad debidamente constituida y válidamente organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social ubicado en la Avenida Abraham Lincoln No. 702, Piso 3, Ensanche Piantini, titular del Registro Mercantil No. 92914DS y del Registro Nacional de Contribuyente 1-30-95410-2 debidamente representada por el señor **ANDRES IGNACIO RIVAS**, venezolano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad No. 402-2266546-1, quien actúa de acuerdo al poder conferido mediante acta del Consejo de administración de dicha sociedad de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del 2015; a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social o como "LA FIDUCIARIA"; y

De la otra parte, **COLE, SRL**, sociedad comercial constituida y organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con asiento social y oficinas en la calle Manuel De Jesús Troncoso No. 16, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, de esta ciudad, titular del Registro Nacional de Contribuyentes No. 10157557, y Registro Mercantil No. 13964SD, debidamente representada por el señor **FEDERICO PAGES DIAZ-VALDES**, dominicano, mayor de edad, casado, administrador de empresas, portador de la cédula de identidad personal No. 001-1600485-4, con domicilio en la calle Ginebra No. 1, Residencial la Aldaba, Arroyo Hondo, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien actúa según poderes otorgados por el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de fecha veinticuatro (24) de agosto del 2016, la que en lo adelante se denominará indistintamente como "COLE" o por su razón social completa, o como "EL ADMINISTRADOR";

**PREAMBULO**

**Por Cuanto:** Los inmuebles descritos en el Artículo Cuarto (4to.) (los "Edificios"), constituyen el patrimonio del fideicomiso de oferta pública "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO FPM No. 02 - FP, constituido mediante la compulsa notarial correspondiente al acto No. Catorce (14) expedido por la Dra. Cándida Rita Nuñez López, Notario Público de los del número del Distrito Nacional en fecha once (11) del mes de abril del año 2016, cuyo acto auténtico fuere suscrito entre Cole, SRL y Fiduciaria Popular, S. A., (el "Fideicomiso"), cuyo Fideicomiso se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos ("el Registro") bajo el registro No. SIVFOP-02;

**Por Cuanto:** De los referidos Edificios, uno de ellos está compuesto únicamente por locales comerciales que se encuentran alquilados a distintos inquilinos que los utilizan para espacios de oficinas o comerciales bajo contratos de arrendamientos, otro se utiliza como soporte (cuarto eléctrico y depósito), además de contener locales comerciales alquilados a distintos inquilinos, y el otro Edificio se encuentra destinado exclusivamente a parqueo.

Superintendencia de Valores  
Departamento de Registro  
Comunicaciones de Entradas  
23/09/2016 3:32 PM r.graciano



50628

Por Cuanto: EL ADMINISTRADOR es una reconocida empresa en el ramo de operación y administración de edificios de oficinas y comerciales del tipo y naturaleza de los que constituyen el objeto del presente contrato;

Por Cuanto: EL ADMINISTRADOR le ha propuesto a LA FIDUCIARIA encargarse de la administración de los Edificios, estando LA FIDUCIARIA de acuerdo en que EL ADMINISTRADOR preste dichos servicios en los términos y condiciones descritos en el cuerpo del presente Contrato;

Por Cuanto: EL ADMINISTRADOR declara conocer los términos del Fideicomiso, los Edificios que integran su patrimonio y que serían objeto del servicio de administración, así como los Contratos de Arrendamiento existentes en relación con los Edificios;

Por Cuanto: Las Partes se declaran recíprocamente que las personas que suscriben en su nombre el presente Contrato poseen los poderes y autorizaciones para suscribir el mismo válidamente y para asumir en sus respectivos nombres las obligaciones consignadas en el mismo.

Por Tanto, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte íntegra del presente acto,

**SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:**

**ARTICULO PRIMERO: Interpretación de Términos Definidos.**

(a) Las definiciones que se establecen en el presente Artículo aplicarán tanto a la forma singular como al plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina y neutral correspondiente.

(b) Salvo que se requiera lo contrario, todas las referencias a Artículos, secciones, párrafos, incisos o numerales de los Artículos, se entenderán como referencias a Artículos, secciones, párrafos, incisos o numerales de este Contrato de Administración de Inmuebles, y todas las referencias a apéndices y anexos se entenderán como referencias a apéndices y anexos de este Contrato de Administración de Inmuebles, los que en este acto son incorporados por referencia para formar parte del presente Contrato.

(c) Salvo que se indique expresamente lo contrario en este Contrato de Administración de Inmuebles, se entenderá que las palabras (i) "del presente", "en el presente", "de este", "en este", "conforme al presente", "más adelante en el presente" y palabras de significado similar cuando sean usadas en este Contrato de Administración de Inmuebles, harán referencia a este Contrato de Administración de Inmuebles en su conjunto y no a algún Artículo, párrafo, inciso, sub-inciso o numeral en particular del presente Contrato de Administración de Inmuebles; (ii) "incluyen", "incluye" e "incluyendo" se entenderá que van seguidas de la frase "sin limitación alguna", salvo que se especifique lo contrario.

**ARTICULO SEGUNDO: Definiciones.** A menos que se especifique o indique de forma distinta en el cuerpo del presente contrato, los siguientes nombres, términos y palabras, tendrán el siguiente significado:

**"Acto Constitutivo del Fideicomiso" o "Acto de Fideicomiso":** Significa la compulsión notarial correspondiente al acto No. Catorce (14) expedido por la Dra. Cándida Rita Nuñez López, Notario Público de los del número del Distrito Nacional en fecha once (11) del mes de abril del año 2016, cuyo acto auténtico fuere suscrito entre Cole, SRL y Fiduciaria Popular, S. A., correspondiente a la constitución del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO FPM No. 02 - FP (el "Fideicomiso"); cuyo Fideicomiso se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos ("el Registro") bajo el registro No. SIVFOP-02.

**"Año":** Período comprendido entre el día primero de enero y el día treinta y uno de diciembre de cada año.

**"Capital Operativo":** Significa la suma máxima de US\$5,000.00 ó su equivalente en pesos dominicanos que será mantenida en una cuenta abierta a nombre del Fideicomiso, cuya suma será administrada y utilizada por el Administrador para el pago de los Gastos Operativos en los términos pactados en el presente contrato, y podrá ser modificada previa aprobación de la Fiduciaria.

**"Cole, SRL" o "Cole" o "El Administrador":** Tiene el significado que se le atribuye en el preámbulo.

**"Contrato de Arrendamiento" o "Contrato de Alquiler":** Se refiere a los contratos de arrendamiento o alquiler que en cualquier momento existan en relación con los locales comerciales, con los Parqueos o con los Edificios, incluyendo toda extensión, modificación, ampliación, addendum, enmienda o sustitución que intervenga en relación con los mismos.

**"Cuenta de Cobros":** tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Octavo, Párrafo I del presente contrato.

**"Cuenta Operativa":** tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Séptimo del presente contrato.

**"Cuota de Mantenimiento":** Significa la cuota de mantenimiento de los Edificios, que debe ser pagada mensualmente por los Inquilinos de los mismos, conforme factura presentada al efecto según lo establecido en los respectivos Contratos de Arrendamiento.

**"Día Feriado" o "Día No Laborable":** significa todo día consignado como feriado o no laborable en el almanaque o calendario correspondiente al Año de que se trate, o que sea declarado como feriado o no laborable por la autoridad competente de la República Dominicana. A los fines del presente acuerdo, los sábados y domingos se considerarán Día Feriado.

**"Día laborable"**: Todo día del Año que no sea un Día Feriado.

**"Dólar" o "Dólares"**: significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América

**"Edificio Federico Pagés Moré"**: Edificio localizado en la Avenida Abraham Lincoln No. 1019, Ensanche Serrallés, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, compuesto por 6 locales comerciales de oficina, cuyas características aparecen detalladas en el Artículo Cuarto del presente contrato, con todos sus equipos, instalaciones, dependencias, anexidades e inmuebles por destino.

**"Edificio de Parqueos"**: Edificio localizado en la Calle Filomena Gomez de Cuba No. 20, consistente en un edificio de 304 parqueos, de los cuales 116 parqueos han sido asignados a los distintos Inquilinos del Edificio Federico Pagés Moré, y 188 se encuentran alquilados a los Inquilinos, bajo contratos de alquiler suscritos al efecto.

**"Edificio Secundario"**: Edificio ubicado dentro del complejo del Edificio Federico Pagés More, compuesto por a) Dos locales comerciales destinados a oficina, y b) cuarto eléctrico y depósito, cuyas características, denominaciones e identificación catastral aparecen detalladas en el Artículo Cuarto del presente contrato, con todos sus equipos, instalaciones, dependencias, anexidades e inmuebles por destino.

**"El Edificio" o "los Edificios"**: Según el término sea utilizado en singular o plural, se refiere o al Edificio Federico Pagés Moré, o el Edificio de Parqueos, o el Edificio Secundario, o todos conjuntamente.

**"El Local" o "los Locales"**: Significa los espacios arrendados a los Inquilinos que conforman el Edificio Federico Pagés Moré y el Edificio de Soporte, los cuales no están creados bajo regímenes de condominio.

**"Emergencia"**: Tiene el significado que se le atribuye en el Párrafo II del Artículo Décimo Noveno.

**"Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP"**: Significa el fideicomiso de oferta pública de valores establecido de conformidad con el Acto Constitutivo de Fideicomiso, cuyo patrimonio incluye, entre otros bienes, el de los Edificios objeto del presente Contrato de Administración y los Contratos de Arrendamiento correspondientes a esos Edificios.

**"Fiduciaria Popular, S.A." o "La Fiduciaria"**: Tiene el significado que se le atribuye en el preámbulo.

**"Gastos de Mantenimiento"**: Significa los gastos en que se incurra mensualmente en el mantenimiento y operación de las áreas comunes de cada uno de los Edificios, incluyendo pero no limitado a servicios tales como luz eléctrica, servicio de agua, recogida de basura, servicios de ascensor, servicio telefónico, importe correspondiente al consumo proporcional de

combustibles y lubricantes de la planta eléctrica, limpieza de jardines, limpieza de azoteas, limpieza de parqueos, así como los empleados contratados para la vigilancia, conserjería, y ejecución de todas las labores que tiendan a mantener las áreas comunes de los Edificios en buen estado, los cuales serán cubiertos con las Cuotas de Mantenimiento pagados por los diversos Inquilinos.

**"Gastos Extraordinarios"**: Significa gastos mayores o no recurrentes que debe asumir la Fiduciaria con cargo al patrimonio del Fideicomiso, en ocasión del mantenimiento de los Edificios, tales como servicio y reparación de equipos y de instalaciones eléctricas interiores (de las áreas comunes) y exteriores, de transformadores y sistemas de alimentación hasta el panel de contrato de sistema eléctrico; reparaciones de equipos eléctricos propiedad del "Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP"; pintura exterior e impermeabilizaciones de techos, mejoras de capital, entre otros conceptos, sin perjuicio de aquellos conceptos o partidas que los Contratos de Arrendamiento prevean que deben ser cubiertos por LA FIDUCIARIA de los Edificios.

**"Gastos Operativos"**: Significa conjuntamente los Gastos de Mantenimiento y los Gastos Extraordinarios.

**"Honorarios"**: tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Noveno.

**"Iguala"**: Significa un contrato de prestación de algún servicio relacionado con los Edificios, bajo condiciones de pagos periódicos previamente acordadas con el proveedor del servicio de que se trate.

**"Inquilino"**: Significa las Personas que ostenten calidad de arrendatarios de Locales de los Edificios conforme los Contratos de Arrendamiento.

**"Manuales de Procesos de Contabilidad y Catálogos de Cuentas"**: Significa los Manuales elaborados por Fiduciaria Popular, S. A. que contienen los procedimientos administrativos y contables que deben ser observados por Cole, SRL en relación con la administración y operación de los Edificios, los cuales figuran como Anexo 1 del presente contrato.

**"Mantenimientos Menores"**: Significa trabajos de mantenimiento, reparación o reposición realizados en relación con alguno de los Edificios, de sus equipos o instalaciones, cuyo costo sea inferior a Tres Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD3,000.00) o su equivalente en pesos dominicanos a la fecha de ocurrencia.

**"Mantenimientos Mayores"**: Significa trabajos de mantenimiento, reparación o reposición realizados en relación con alguno de los Edificios, de sus equipos o instalaciones, cuyo costo sea igual o superior a Tres Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD3,000.00) o su equivalente en pesos dominicanos a la fecha de ocurrencia.

**"Parqueos"**: Significan los parqueos que componen el Edificio de Parqueos.



"Manual de Procedimientos Contables": Significa el documento contentivo de las reglas contables y financieras a ser observadas por Cole, SRL en relación a la administración y operación de los Edificios, el cual figura como Anexo 2.

"Peso" o "Peso Dominicano": significa la moneda de curso legal de la República Dominicana.

"Presupuesto de Operaciones": Significa el Presupuesto de Gastos Operativos de los Edificios para cada Año, a ser preparado anualmente por EL ADMINISTRADOR, de conformidad con lo establecido en el Artículo Décimo Quinto, el cual, una vez aprobado por LA FIDUCIARIA, regirá la administración y funcionamiento de los Edificios durante el Año de que se trate. Por excepción, el Presupuesto de Operaciones correspondiente al período que inicia en la fecha de firma del presente contrato cubrirá hasta el día 31 de diciembre del año 2016 y la misma figura como Anexo 3.

"Reparaciones Urgentes": Aquellas reparaciones que deban realizarse con motivo de una Emergencia.

"Servicios de Administración": Significa todos los servicios de administración de los Edificios descritos en el cuerpo del presente Contrato, los cuales serán prestados por EL ADMINISTRADOR a LA FIDUCIARIA bajo los términos y condiciones descritos en el presente Contrato, incluyendo pero no limitados a los descritos en el Artículo Sexto.

"24/7": Significa las veinticuatro (24) horas del día, los siete (7) días de la semana.

**ARTICULO TERCERO. OBJETO. Servicios de Administración.** Por el presente contrato, LA FIDUCIARIA contrata los servicios de EL ADMINISTRADOR, que acepta, para llevar a cabo, en los términos y condiciones indicados en el presente contrato, los Servicios de Administración de los Edificios, de conformidad con las instrucciones que a tal efecto emita LA FIDUCIARIA y lo establecido en el presente contrato.

**Párrafo.** Queda expresamente entendido que todos los pagos que LA FIDUCIARIA deba realizar en ocasión al presente contrato, serán por cuenta y con cargo al Fideicomiso.

**ARTICULO CUARTO. Descripción de los Edificios Objeto del Presente Contrato de Administración.** Conforme el artículo Dos punto Cinco (2.5) del Acto Constitutivo del Fideicomiso, los Edificios objeto de los Servicios de Administración por parte de EL ADMINISTRADOR bajo los términos y condiciones del presente contrato son los que se detallan a continuación:

EDIFICIO	UBICACIÓN	COMPOSICION
Federico Pagés Moré	Avenida Abraham Lincoln No. 1019, Ensanche Serrallés, Santo Domingo.	Un Edificio comercial de seis (6) niveles de oficinas, con todos sus equipos, instalaciones, dependencias, anexidades e inmuebles por destino.

		El edificio tiene un área neta de 4,431.52 metros cuadrados.
<b>Edificio de Parqueos</b>	Calle Filomena Gomez de Cuba No. 20	Edificio de 8 niveles de parqueos, compuesto por Trescientos Cuatro (304), de los cuales 116 han sido asignados a los Inquilinos del Edificio Federico Pagés Moré como parte de los respectivos Contratos de Alquiler, y 188 han sido alquilados a los indicados Inquilinos, bajo contratos independientes de alquiler.  Este edificio tiene un área neta de 9,863 metros cuadrados.
<b>Edificio Secundario</b>	Av. Abraham Lincoln No. 1019	Edificio Comercial de dos (2) niveles, compuestos por oficinas, un cuarto eléctrico y un archivo, con todos sus equipos, instalaciones, dependencias, anexidades e inmuebles por destino.  Este edificio tiene un área neta de 388.83 metros cuadrados.

**Párrafo I.** Actualmente los Edificios no están sometidos a regímenes de condominios, por lo que los Locales no se encuentran individualizados catastralmente, no tienen una numeración propia, y no conforman unidades funcionales al amparo del sistema de registro inmobiliario.

**Párrafo II.** Los Edificios se encuentran descritos en el artículo Dos punto Cinco (2.5) del Acto Constitutivo de Fideicomiso.

**ARTICULO QUINTO. Contratos de Arrendamiento.** Los Locales y Parqueos que conforman los Edificios, respectivamente, se encuentran arrendados a varios Inquilinos de acuerdo a los términos y condiciones estipulados en los respectivos Contratos de Alquiler. Se adjunta al presente Contrato como Anexo 4, un listado en el que se detalla la ocupación de los Edificios con la siguiente información: (i) Inquilino; (ii) fecha de contrato; (iii) Vigencia; (iii) precio de alquiler y forma de pago; y (iv) porcentaje (%) de incremento anual. EL ADMINISTRADOR reconoce haber recibido copia de los Contratos de Alquiler, por lo que conoce sus términos y condiciones y se obliga a prestar sus servicios como administrador de los Edificios de forma consistente con lo establecido en los Contratos de Alquiler, procurando respetar lo pactado en los mismos con cada Inquilino. EL ADMINISTRADOR se obliga a mantener los términos y condiciones de los Contratos de Administración bajo estricta confidencialidad y a no divulgar en modo alguno su contenido a terceros sin el consentimiento previo, expreso y escrito de la Fiduciaria.

**Párrafo I.** EL ADMINISTRADOR asume los mismos compromisos y obligaciones respecto de todo nuevo contrato de alquiler que intervenga sobre los Locales o sobre los Parqueos, de las modificaciones, prórrogas, enmiendas a los Contratos de Alquiler que intervengan, así como de los nuevos Contratos de Alquiler que puedan ser suscritos en el futuro por LA FIDUCIARIA en relación con los Locales y Parqueos. Las enmiendas, prórrogas, modificaciones o nuevos Contratos de Alquiler serán notificados por LA FIDUCIARIA a EL ADMINISTRADOR, para su conocimiento a los fines del presente Contrato.

**ARTICULO SEXTO. Descripción de los Servicios de Administración.** Los servicios de administración a ser prestados por EL ADMINISTRADOR a LA FIDUCIARIA comprenden las actuaciones y responsabilidades requeridas para la conservación y administración eficiente de los Edificios, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, el Fideicomiso y las instrucciones que en cualquier momento emita LA FIDUCIARIA en el ámbito y alcance de los Contratos de Arrendamiento, incluyendo, sin limitación, las siguientes (conjuntamente los "Servicios de Administración"):

**Asuntos Generales:**

1. Asegurar en todo momento la satisfactoria operación y funcionamiento de los Edificios 24/7 conforme los más altos niveles operacionales y de seguridad para edificios comerciales.
2. Mantener el servicio a los Inquilinos en forma armoniosa y satisfactoria, conforme lo más altos niveles en la materia.
3. Asegurar y dar seguimiento al cumplimiento por parte de los Inquilinos de las obligaciones asumidas por ellos en los respectivos Contratos de Arrendamiento.
4. Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de los Inquilinos y visitantes de los Edificios.
5. Llevar a cabo la administración y operación de los Edificios conforme con las instrucciones de LA FIDUCIARIA, los términos del presente contrato y lo consignado en los Contratos de Arrendamiento
6. Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de LA FIDUCIARIA, incluyendo asistencia a reuniones que fueren requeridas.
7. Remitir a LA FIDUCIARIA dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho (48) horas de ser recibida, todo documento, documentación, notificación, correspondencia, paquetes, etc., que sea enviado a los Edificios, y cuyo destinatario sea LA FIDUCIARIA.
8. Semestralmente, organizar una agenda de reuniones a sostener con LA FIDUCIARIA, las cuales pueden ser presenciales o por la vía de conferencia telefónica.
9. Mantener a LA FIDUCIARIA debida y prontamente informada sobre todo hecho, acontecimiento, novedad o evento, que ocurra en Los Edificios, tanto de carácter material como de carácter personal.
10. Con el concurso y aprobación de LA FIDUCIARIA preparar el Presupuesto Operacional Anual de los Edificios.
11. Asesorar a LA FIDUCIARIA en todo lo que fuere requerido respecto de la administración, operación, explotación, mantenimientos, reparaciones y mercadeo de los Edificios.

12. Depurar y elegir, conjuntamente con LA FIDUCIARIA el personal que laborará en los Edificios.

**Asuntos Operacionales:**

Contratar a nombre de EL FIDEICOMISO los siguientes servicios, conforme corresponda a cada Edificio, a saber:

13. limpieza de las áreas de parqueos, lobby principal, lobby de cada piso, escaleras, áreas exteriores, áreas de equipos y maquinarias, techos, patinillos interiores, baños exteriores, y demás elementos comunes.

14. El mantenimiento adecuado, poda, siembra, embellecimiento, abonos, etc., de las áreas exteriores de jardín.

15. El suministro de servicios de fumigación cuando fuere requerido;

16. Servicios de Vigilancia y Seguridad conforme a las necesidades de Los Edificios.

17. Servicios de Recepcionista de lobbies.

18. Servicios de Conserjes.

19. Servicios de limpieza de las áreas comunes interiores, incluyendo limpieza periódica de vidrios exteriores.

20. Servicios de Igualas para el mantenimiento de las plantas eléctricas de Emergencia, bombas de agua, luminarias de áreas comunes, y demás equipos eléctricos, tales como bombas de agua, postes de control acceso a parqueos, sistemas y cerraduras de controles de acceso, cámaras de circuito cerrado de TV (CCTV) etc.

21. Servicios de Igualas para el mantenimiento y limpieza de equipos de aires acondicionados, incluyendo suministro de gases refrigerantes y lubricantes;

22. Servicios de Iguala mensual de mantenimiento de ascensores;

23. Servicios de mantenimiento y reparaciones de los baños al interior de los Locales y de las áreas comunes de los Edificios.

24. Servicios de suministro de combustibles y lubricantes de las plantas eléctricas;

25. Reparaciones Menores y Mayores que sean requeridas por los Edificios, según sea el caso, incluyendo sus mejoras y equipos, de conformidad a lo establecido en los Contratos de Arrendamiento.

26. Mantenimientos Menores y Mayores que sean requeridos por los Edificios según sea el caso, incluyendo sus mejoras y equipos, de conformidad a lo establecido en los Contratos de Arrendamiento.

Cualquier otro tipo de actuación o servicio que LA FIDUCIARIA y EL ADMINISTRADOR, entiendan útil, necesario o requerido para la buena y satisfactoria operación de los Edificios y el debido servicio a los Inquilinos y sus necesidades.

**Asuntos Administrativos. Facturación y Cobro. Contabilidad:**

27. Facturación y cobro, por cuenta de LA FIDUCIARIA en la forma y periodicidad de cada Contrato de Arrendamiento de las rentas por concepto de alquileres, las Cuotas de Mantenimiento, así como cualquier otro importe que sea presentado a los Inquilinos, cuyos montos percibidos deberán ser depositados en la cuenta aperturada por LA FIDUCIARIA a

nombre del Fideicomiso para tales fines, en un plazo de veinticuatro (24) horas de haber sido recibidos.

28. Pagar por cuenta del Fideicomiso y con fondos provistos de ésta, las facturas presentadas por los distintos suplidores de bienes y servicios suministrados a los Edificios, tales como servicios de suministro de agua, luz, recogida de basuras, comunicaciones, servicios de mantenimiento y demás.

29. Rendir cuentas en la forma y tiempos acordados con LA FIDUCIARIA, sobre los gastos incurridos en los Edificios, así como del uso de los fondos de la Cuenta Operativa a que EL ADMINISTRADOR tendrá acceso.

Todo lo relativo a regulación del régimen de facturación, cobro, pagos, obligaciones de carácter económico, uso y manejo de los fondos percibidos por EL ADMINISTRADOR, reportes, así como la operación de cuentas bancarias, serán hechos según los procedimientos y manuales acordados entre EL ADMINISTRADOR y LA FIDUCIARIA, y bajo los lineamientos indicados en el Artículo Décimo Sexto del presente contrato.

**Asuntos de Mantenimiento:**

Contratar a nombre de EL FIDEICOMISO los siguientes servicios, conforme corresponda a cada Edificio, a saber:

30. Pintura de áreas exteriores de los Edificios, incluyendo paredes y escaleras de emergencia.

31. Pintura de las áreas interiores de lobbies, pasillos, escaleras, y demás áreas comunes de los Edificios.

32. Brillado de pisos de lobbies y escaleras interiores de los Edificios.

33. Mantenimientos Menores y Mayores de los equipos de Plantas Eléctricas, bombas de agua, ascensores, postes de control de acceso, puertas interiores, verjas y demás componentes, equipos, y elementos mecánicos y eléctricos de los Edificios.

34. Cambio de equipos y sus componentes de los Edificios, siempre con la autorización previa y por escrito de LA FIDUCIARIA.

35. Reparación de equipos sanitarios, de plomería, baños, etc. de los Edificios.

36. Supervisión, mantenimiento, reparación y cambio de impermeabilizantes de techos y paredes según (i) las necesidades de los Edificios; o (ii) solicitud de parte de Inquilinos; o recomendación recibida de especialistas en el ramo; o (iv) sugerencia de LA FIDUCIARIA.

37. Cualquier otra acción o actuación de reparaciones o mantenimiento que a juicio de LA FIDUCIARIA o por recomendación de EL ADMINISTRADOR sea necesaria realizar en los Edificios; caso éste último en el cual será necesaria la aprobación previa y por escrito de LA FIDUCIARIA.

**Párrafo I.** Salvo el caso de mantenimientos, actuaciones o Reparaciones Urgentes o que pongan en riesgo y peligro la operación y funcionamiento de los Edificios, o la integridad y vida de los Inquilinos y ocupantes de los Edificios, todo mantenimiento, pintura, y reparación deberá ser hecho previa autorización de LA FIDUCIARIA. Al inicio de cada período de doce (12) meses de vigencia del presente contrato, LA FIDUCIARIA y EL ADMINISTRADOR establecerán de



común acuerdo el programa de los mantenimientos a ser ejecutado durante los doce (12) meses siguientes.

**Párrafo II.** En caso de Reparaciones Urgentes EL ADMINISTRADOR deberá avisar de ello a LA FIDUCIARIA en un período no mayor de veinticuatro (24) horas de suscitarse el evento generador de la necesidad de reparación, debiendo EL ADMINISTRADOR remitir a LA FIDUCIARIA un reporte detallado de la situación de urgencia y las reparaciones efectuadas, conjuntamente con una relación de los gastos incurridos en la reparación o mantenimiento.

**Párrafo III.** El Administrador reconoce que LA FIDUCIARIA podrá, sin estar obligada a ello, instruir por escrito en cuanto a la forma en que determinadas funciones de administración deberán ser llevadas a cabo por EL ADMINISTRADOR, así como especificar funciones de administración a cargo de EL ADMINISTRADOR adicionales a las descritas en el anterior listado, sin que ello genere pago adicional por concepto de administración siempre y cuando las mismas no generen gastos adicionales a EL ADMINISTRADOR o se hagan de común acuerdo previo.

**Párrafo IV.** Las contrataciones de los bienes y servicios destinados a los Edificios con motivo de los Servicios de Administración, serán realizadas por EL ADMINISTRADOR pero en nombre de LA FIDUCIARIA, quien asumirá todos los gastos relacionados con los mismos. Toda contratación realizada en estos términos deberá contar con la previa aprobación de LA FIDUCIARIA.

Bajo el anexo 5, se incluye una relación contentiva de los distintos suplidores de bienes y servicios ya contratados por EL ADMINISTRADOR para la operación de los Edificios (las "Contrataciones"), incluyendo el costo de los mismos en los casos en que aplica. Dentro de los cinco (5) días subsiguientes a la fecha de firma del presente contrato, EL ADMINISTRADOR Y LA FIDUCIARIA, llevarán a cabo las gestiones correspondientes a los fines de que las Contrataciones sean traspasadas a favor de LA FIDUCIARIA como consumidora de tal bien o servicio, debiendo LA FIDUCIARIA notificar a la Superintendencia de Valores de tales traspasos. Al momento de la cesión de las Contrataciones, no debe de haber ningún importe pendiente frente a los distintos suplidores por concepto de los Servicios. En todo caso EL ADMINISTRADOR asume cualquier importe originado previo por las Contrataciones previo a la firma del presente contrato. A partir de la cesión de las Contrataciones en favor de LA FIDUCIARIA, las facturas por concepto de dichas Contrataciones deberán ser emitidas en favor de LA FIDUCIARIA.

**ARTICULO SEPTIMO. Capital Operativo.** Con la suscripción del presente contrato, será aperturada una cuenta bancaria a nombre del Fideicomiso en el Banco Popular Dominicano, S. A., a nombre de "Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP" en la cual será depositado y mantenido el Capital Operativo hasta su uso a los fines de la administración de los Edificios conforme lo establecido en el presente Contrato (La "Cuenta Operativa"). El Capital Operativo únicamente podrá ser utilizado para cubrir los Gastos Operativos o Gastos Extraordinarios, conforme al Presupuesto Operativo o las partidas debidamente aprobadas por LA FIDUCIARIA, debiendo EL ADMINISTRADOR presentar a LA

FIDUCIARIA los soportes y justificaciones de todos y cada uno de los gastos incurridos, separados por Edificio.

**Párrafo I.** Queda expresamente entendido que EL ADMINISTRADOR no podrá utilizar el Capital Operativo para el pago de cargos, conceptos, gastos o gestiones no contemplados en el Presupuesto Operativo, o que no cuenten con la previa autorización expresa y escrita de LA FIDUCIARIA. El manejo y operación de la Cuenta Operativa y las reglas de administración y uso del Capital Operativo se encuentran establecidos en el Manual de Procedimientos Contables que figura como Anexo 2 del presente Contrato, cuyas reglas y procedimientos EL ADMINISTRADOR se obliga a cumplir en todo momento.

**Párrafo II.** Los montos girados contra la Cuenta Operativa serán repuestos en la misma por LA FIDUCIARIA con recursos provenientes de las Cuotas de Mantenimiento que sean percibidas de los Inquilinos, así como por otros fondos que LA FIDUCIARIA aporte a dicha Cuenta Operativa, a manera de garantizar y mantener la operación y funcionamiento de los Edificios. Es obligación de EL ADMINISTRADOR asegurarse que las Cuotas de Mantenimiento sean depositadas directamente en la Cuenta Operativa y conservar evidencia de los depósitos correspondientes.

**Párrafo III.** LA FIDUCIARIA deberá asegurarse de que la Cuenta Operativa posea en todo momento al menos recursos suficientes para cubrir los gastos básicos de mantenimiento.

**ARTICULO OCTAVO. Cuotas de Mantenimiento.** De acuerdo a lo establecido en los Contratos de Arrendamiento, tanto los Inquilinos que ocupan los Locales como los Inquilinos que usufructúan los Parqueos, pagarán las Cuotas de Mantenimiento mensualmente conforme la tarifa y fecha establecidos en cada Contrato de Arrendamiento. A tales fines dentro de los primeros diez (10) días de cada mes EL ADMINISTRADOR deberá entregar a los distintos Inquilinos de dichos Edificios, la factura por Cuota de Mantenimiento Las facturas deberán ser exigibles dentro de los cinco (5) días que sigan a la fecha de su presentación, conforme se establece en los Contratos de Arrendamiento, y de acuerdo al formato que se incluye como Anexo 6 del presente Contrato.

**Párrafo I.** Los montos correspondientes a las Cuotas de Mantenimiento deberán ser pagados por los Inquilinos mediante cheque a favor de EL FIDEICOMISO o transferencia a la cuenta abierta por LA FIDUCIARIA a nombre del Fideicomiso para estos fines en el Banco Popular Dominicano, S. A. - Banco Múltiple (la "Cuenta de Cobros"), cuyo número y especificaciones se encuentran descritos en el Anexo 7. En caso de que algún Inquilino de los Edificios realice el pago de alguna Cuota de Mantenimiento u otro monto relacionado con dichos Edificios o con los Locales o los Parqueos en manos de EL ADMINISTRADOR, éste deberá ingresar dicho monto inmediatamente en la señalada cuenta, dentro de las veinticuatro (24) horas de haberlo recibido. EL ADMINISTRADOR deberá realizar y entregar a la FIDUCIARIA un reporte contentivo de los montos facturados y efectivamente cobrados por concepto de Cuotas de Mantenimiento, en las fechas y formas indicadas en el artículo Décimo Sexto, con los soportes y comprobantes correspondientes.

**Párrafo II. Locales Vacantes.** En el caso de que en algún momento existan Locales vacantes o desocupados, la Cuota de Mantenimiento correspondiente a dichos Locales deberá ser cubierta/absorbida por EL FIDEICOMISO mientras el Local se encuentre vacante. EL FIDEICOMISO, será responsable de su pago en un plazo no mayor de treinta (30) días contados a partir de su recepción.

**Párrafo III. Facturas de Gastos de Mantenimiento en Atraso.** En caso de que algunos de los Inquilinos de los Edificios mantengan facturas por Cuotas de Mantenimiento vencidas a más de treinta (30) días, EL ADMINISTRADOR deberá informarlo inmediatamente y por escrito a LA FIDUCIARIA, que pagará directamente el importe de las mismas, con cargo a los fondos del Fideicomiso. En los casos en que los correspondientes Contratos de Arrendamiento prevean algún cargo por mora o retraso en el pago, EL ADMINISTRADOR deberá facturar el mismo a los Inquilinos y será responsable de su cobro e ingreso a la cuenta de LA FIDUCIARIA.

**ARTÍCULO NOVENO. Honorarios del Administrador.** Las partes acuerdan en que LA FIDUCIARIA pagará a EL ADMINISTRADOR la suma de diez mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$10,000.00) mensuales como honorarios por toda causa y concepto relacionado con el presente Contrato y los Servicios de Administración (los "Honorarios"), con cargo al Fideicomiso. A dicha suma se le adicionará el importe correspondiente al Impuesto de Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), que actualmente es el dieciocho (18%) por ciento.

**Párrafo I.** Las facturas por Honorarios deberán ser presentadas por EL ADMINISTRADOR dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, y su pago deberá ser hecho dentro de los diez (10) días subsiguientes. Dichas facturas deberán cumplir con todos los requerimientos fiscales correspondientes, incluyendo pero no limitado al número de RNC y de NCF. Los pagos por facturas de Honorarios deberán ser hechos en las oficinas de EL ADMINISTRADOR o mediante depósito o transferencia a la cuenta que este indique por escrito, según lo determinen las partes al momento de ser realizado cada pago. Todo pago que venza sábado, domingo, o Día Feriado, quedará prorrogado hasta el próximo día laborable.

**Párrafo II.** LA FIDUCIARIA deberá dar aviso a EL ADMINISTRADOR de toda orden de pago que sea realizada por la vía de transferencia bancaria, junto con los detalles de dicha transferencia. El aviso antes citado puede ser hecho por la vía escrita o por vía de correo electrónico.

**Párrafo III.** Queda expresamente convenido que el pago de los Honorarios de EL ADMINISTRADOR sea efectuado en Dólares según lo acordado entre ellas. Sin embargo, para el caso excepcional de que, por causa justificada, a LA FIDUCIARIA le resultare imposible pagar los Honorarios en Dólares, el pago podrá ser efectuado en su equivalente en Pesos, a la tasa de cambio utilizando para ello el promedio ponderado de las tasas de cambio para compra y venta de Dólares vigentes el mes precedente en los Bancos: Banco Popular Dominicano, S. A. - Banco Múltiple, Banco BHD, S. A. - Banco Múltiple y Citibank. N. A., Sucursal República Dominicana.



**Párrafo IV.** A partir de los treinta (30) días a contar del vencimiento de las facturas por Honorarios sin que las mismas hayan sido pagadas por LA FIDUCIARIA, se generará, a título de interés moratorio, un cargo del dos por ciento (2%) mensual sobre las sumas adeudadas.

**Párrafo V.** EL ADMINISTRADOR reconoce y acepta que la suma convenida por Honorarios cubre todos los importes y conceptos a que tiene derecho EL ADMINISTRADOR en virtud del presente contrato y por Servicios de Administración. Por lo tanto, EL ADMINISTRADOR no tendrá derecho a cobrar comisiones o cargos adicionales, diferenciales a su favor, sobrepuestos, honorarios ni ningún otro concepto relacionado con los Edificios o con el presente Contrato.

**Párrafo VI.** Los Honorarios serán revisados por ambas partes cada doce (12) meses contados a partir de la firma del presente contrato, para ser ajustados por los efectos que pudieren resultar de los efectos inflacionarios en las partidas involucradas en las gestiones de EL ADMINISTRADOR que pudieren tener un impacto significativo en cuanto a los costos incurridos por EL ADMINISTRADOR en el desempeño de sus funciones como Administrador de los Inmuebles. Toda modificación en cuanto al monto de los honorarios de EL ADMINISTRADOR, no podrá exceder un 15% en relación al período de doce (12) meses (año) que preceda, siempre y cuando no se hayan variado significativamente sus obligaciones y además deberá (i) ser aprobada de común acuerdo entre LA FIDUCIARIA y EL ADMINISTRADOR; (ii) no podrá tener un efecto que afecte de manera significativa los derechos a Distribución de los Tenedores; (iii) documentada por contrato o escrito al efecto; (iv) comunicada al representante de la masa de tenedores; (v) estar debidamente justificado, y (vi) comunicarse a la Superintendencia de Valores

**ARTICULO DECIMO. Impuestos y Arbitrios Municipales.** EL ADMINISTRADOR, en caso de serle requerido por LA FIDUCIARIA, obtendrá y verificará todas las cuentas relativas a impuestos sobre la propiedad inmobiliaria y arbitrios municipales que afecten o graven los Edificios, así como por cualquier otro concepto o evento que pudiere afectar o recaer sobre los Edificios y/o su operación, incluyendo el caso de hipotecas sobre los mismos. EL ADMINISTRADOR deberá enviar o informar a LA FIDUCIARIA sobre tales cuentas, en un plazo no mayor de cinco (5) días de haberle sido requerido, de manera de que esta proceda con su pago, y evite penalidades o recargos por atraso. Todo impuesto puesto a cargo de los Edificios por el resultado de su explotación o alquiler correrá por cuenta de LA FIDUCIARIA.

**Párrafo.** Las tasas y arbitrios municipales tales como arbitrios por uso de rampas, colocación de letreros, vallas, etc., correrán igualmente por cuenta de LA FIDUCIARIA; sin embargo EL ADMINISTRADOR está en la obligación de avisar anticipadamente y por escrito cada vez que exista obligación o requerimiento de pagar dichos conceptos con suficiente antelación, de manera de que LA FIDUCIARIA pueda pagar a tiempo los importes correspondientes.

**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. Gestiones de Publicidad de Locales Vacantes.** En caso de que uno o varios Locales se encuentren desocupados o vacantes, es obligación de EL ADMINISTRADOR llevar a cabo las gestiones de publicidad que sean acordadas previamente y

por escrito con LA FIDUCIARIA, conforme las instrucciones y políticas que LA FIDUCIARIA determine, a los fines de lograr el arrendamiento de los Edificios o Locales.

**Párrafo I.** Las gestiones de publicidad deberán realizarse de forma que no colida ni compita deslealmente con el mercadeo y la oferta de los locales o Edificios vacantes propiedad de LA FIDUCIARIA.

**Párrafo II.** Las gestiones de publicidad se limitarán en principio a colocación de vallas o letreros en los Edificios y anuncios en diarios (periódicos) de circulación nacional, conforme a costos y presupuestos previamente acordados entre EL ADMINISTRADOR y LA FIDUCIARIA para cada caso en particular, y con la previa aprobación de LA FIDUCIARIA. Los cargos y costos corren a cargo del Fideicomiso.

**Párrafo III.** Igualmente es obligación de EL ADMINISTRADOR el mercadear y mostrar los Locales a los distintos agentes inmobiliarios y con los potenciales Inquilinos. EL ADMINISTRADOR está en la obligación de informar a LA FIDUCIARIA de toda visita o interés mostrado por potenciales Inquilinos. Todo aviso al respecto ha de serlo en un plazo no mayor de veinticuatro (24) horas de ser contactado el potencial cliente, y por escrito con acuse recibo o por mensaje electrónico confirmado su recepción.

**Párrafo IV.** La aceptación de una entidad o persona como Inquilino, así como los precios y condiciones de arrendamiento de los Locales, Parqueos o los Edificios, serán los indicados y determinados conforme al criterio único y exclusivo de LA FIDUCIARIA, que realizará directamente las negociaciones o dará a EL ADMINISTRADOR las instrucciones correspondientes por escrito si lo estima conveniente. EL ADMINISTRADOR prestará a LA FIDUCIARIA todas las asesorías y recomendaciones que entienda procedentes a los fines depurar y negociar con potenciales Inquilinos.

**Párrafo V.** Los Contratos de Arrendamiento serán suscritos por LA FIDUCIARIA o un apoderado para tales fines. Los costes y honorarios usuales de abogados y notarios a incurrirse con motivo de estos contratos correrán por cuenta del FIDEICOMISO.

**Párrafo VI.** En caso de presentación de potenciales inquilinos mediante corredores inmobiliarios, EL ADMINISTRADOR deberá avisar de ello a LA FIDUCIARIA, a los fines de que previamente autorice por escrito, si así lo considera, la participación del corredor y el monto del pago de comisiones a pagar al corredor inmobiliario por sus servicios de corretaje.

**Párrafo VII.** En ningún caso EL ADMINISTRADOR tendrá derecho a requerir pago de comisiones de corretaje, toda vez que forma parte de las obligaciones asumidas a su cargo la gestiones para la obtención de Inquilinos en los Locales o Edificios vacantes.

**Párrafo VIII.** EL ADMINISTRADOR no tendrá en ningún caso poder para representar, negociar comprometer o acordar en nombre de LA FIDUCIARIA contratos, negocios o tratos relacionados con los Locales Comerciales, los Parqueos o los Edificios, salvo consentimiento previo, expreso y escrito de LA FIDUCIARIA.

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO. Cobro de Cuentas en Atraso. Procesos Judiciales. Desalojos.** Previa instrucción por parte de LA FIDUCIARIA, y en la extensión y medida de lo permitido por las leyes dominicanas, EL ADMINISTRADOR asistirá, asesorará, cooperará y dará seguimiento en todas las acciones o procesos judiciales relativos a los aspectos descritos más abajo, sin facultad para iniciar o participar en modo alguno en nombre de LA FIDUCIARIA ni comprometerle a ella ni a los Edificios, ya sea como demandante, demandado, querellado, interviniente ni de cualquier otra forma, en procedimientos judiciales o administrativos o de cualquier tipo, sin importar su objeto, causa o naturaleza, salvo autorización previa, expresa y escrita de LA FIDUCIARIA, esto es:

- a) Cobro de rentas y facturas de reembolso de Cuotas de Mantenimiento en atrasos.
- b) Acciones y procesos en desalojo y evicción de Inquilinos morosos.
- c) Cualquier proceso o acción legal relacionada, derivada o vinculada con los Edificios, su operación, los Contratos de Arrendamiento o los Inquilinos.

**Párrafo:** Los costes legales y honorarios de abogados a incurrir en dichos procesos judiciales correrán por cuenta del FIDEICOMISO. Igualmente correrán por cuenta del FIDEICOMISO los costes legales y honorarios razonables de abogados en que EL ADMINISTRADOR se vea en la necesidad de incurrir como consecuencia de procesos judiciales incoados en su contra, en relación a reclamaciones derivadas o relacionadas con la Administración de los Edificios y los Contratos de Arrendamientos, siempre y cuando éstas reclamaciones no sean de carácter puramente personal. La disposición anterior no aplica en caso de falta o negligencia de EL ADMINISTRADOR, caso en el cual EL ADMINISTRADOR deberá cubrir por su cuenta y cargo los importes resultantes de costos legales y honorarios de abogados. Salvo caso de falta o negligencia de EL ADMINISTRADOR, LA FIDUCIARIA mantendrá liberado de responsabilidad a EL ADMINISTRADOR por cualquier contingencia que resulte adversa a EL ADMINISTRADOR, como consecuencia o derivada de la ejecución de sus funciones de administrador de los Edificios.

**ARTICULO DECIMO TERCERO. Empleados y Contratistas Independientes.** Los servicios de conserjería y supervisión (encargado) de los Edificios podrán ser prestados por contratistas independientes, quienes presentarán la factura correspondiente a LA FIDUCIARIA para su pago, al igual que ocurre con los demás bienes y servicios contratados para el Edificio. En caso de que los servicios de conserjería y supervisión fueren provistos por personal propio de EL ADMINISTRADOR, es decir que forme parte de la planilla de nómina de EL ADMINISTRADOR, se considerará en este caso, que EL ADMINISTRADOR es un contratista independiente. Mes por mes EL ADMINISTRADOR presentará a LA FIDUCIARIA una factura correspondiente al importe del coste salarial de los servicios de conserjería y supervisión. Estos costes formarán parte de los demás gastos operacionales y de mantenimiento de los Inmuebles del Fideicomiso. Para la determinación del costo de los salarios de conserjes y supervisor provistos por EL ADMINISTRADOR se tomara en cuenta el salario básico y los costes de vacaciones, bonificaciones, Seguridad Social, Fondo de Pensiones, Infotep, y provisión de preaviso y cesantía. El personal asignado que resulte asignado por EL ADMINISTRADOR no tendrá ningún tipo de relación de naturaleza laboral con LA FIDUCIARIA, debiendo EL

ADMINISTRADOR mantener indemne a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad, reclamo o demanda o condenación relacionada con el personal de EL ADMINISTRADOR.

**Párrafo I.** Los salarios del personal contratado por EL ADMINISTRADOR deberán ser previamente aprobados por LA FIDUCIARIA, así como los materiales o herramientas de trabajo que se le asignaran.

**Párrafo II.** A excepción del personal contratado por EL ADMINISTRADOR en los términos antes indicados, en caso de que se requiera contratar empleados adicionales, contratistas o proveedores de servicios para la operación de alguno de los Edificios, los mismos serán contratados por EL ADMINISTRADOR previa autorización expresa y escrita de LA FIDUCIARIA. A tales fines LA FIDUCIARIA hará la solicitud de autorización correspondiente por escrito, y proporcionará todos los datos, detalles e informaciones relativos a la contratación de que se trata que requiera LA FIDUCIARIA, a fin de que esta pueda evaluar la solicitud bajo el entendido que correrán por cuenta del Fideicomiso todos los costos relacionados a dichos empleados bajo los mismos términos citados anteriormente.

**ARTICULO DECIMO CUARTO. Cumplimiento Con Las Leyes.** EL ADMINISTRADOR deberá cumplir con todas las leyes, ordenanzas y regulaciones, nacionales y municipales, relativas a los Edificios y los Servicios de Administración. Cualquier violación a tales leyes, ordenanzas o regulaciones que sea del reconocimiento de EL ADMINISTRADOR, deberá ser informada de inmediato y por escrito a LA FIDUCIARIA.

**Párrafo.** EL ADMINISTRADOR no es responsable del pago a tiempo de las rentas por parte de los Inquilinos, al igual que de las facturas por Gastos Operativos o Gastos de Mantenimiento; sin embargo, esta disposición no exime, limita o libera a EL ADMINISTRADOR de su obligación de hacer los mejores esfuerzos y diligencias para la adecuada facturación a tiempo a los Inquilinos, y para la gestión del cobro de las rentas por alquiler de Locales y demás importes que deban pagar los Inquilinos.

**ARTICULO DECIMO QUINTO. Presupuesto de Operaciones.** El Anexo 3 del presente Contrato contiene los Presupuestos de Operaciones de cada Edificio, los cuales han sido preparados de común acuerdo entre LA FIDUCIARIA y EL ADMINISTRADOR. El Presupuesto de Operaciones ha de regir durante periodos de doce (12) meses.

**Párrafo I.** Dentro de los treinta (30) días previos al vencimiento de cada período de doce (12) meses, LA FIDUCIARIA y EL ADMINISTRADOR deberán acordar las partidas del Presupuesto de Operaciones que habrán de regir para el próximo período de doce (12) meses. A falta de nuevo Presupuesto de Operaciones, regirán en principio los existentes para el período anterior, con las variables resultantes de cambios y aumentos de precios en las partidas consignadas en el mismo, que se encuentren debidamente justificadas.

**Párrafo II.** EL ADMINISTRADOR se compromete a hacer todas las diligencias y esfuerzos razonables para asegurar que los Gastos Operativos de los Edificios no excedan el Presupuesto de Operaciones, ni por partidas ni en total. Todo gasto deberá ser contablemente registrado y cargado por EL ADMINISTRADOR a la cuenta que corresponda, y por lo tanto ningún gasto

deberá ser clasificado o reclasificado con el propósito de modificar u ocultar aumentos o excesos de gastos en las partidas del presupuesto.

**Párrafo III.** En caso de que EL ADMINISTRADOR se vea en la necesidad de incurrir en gastos mayores a la suma equivalente al 20% de cualquiera de las partidas aprobadas del Presupuesto de Operaciones que se encuentre en ejecución, EL ADMINISTRADOR deberá obtener la aprobación previa y por escrito de LA FIDUCIARIA.

**Párrafo IV.** Durante el Año calendario, EL ADMINISTRADOR está en la obligación de informar a LA FIDUCIARIA cualquier aumento o variación en los costos presupuestados, así como cualquier costo o gasto que no haya sido previsto o previsible al momento de la aprobación del Presupuesto de Operaciones.

**ARTICULO DECIMO SEXTO Reportes Financieros.** EL ADMINISTRADOR debe suministrar reportes de toda transacción financiera que ocurra en relación a la administración de los Edificios durante los primeros quince (15) días de cada mes calendario, respecto del mes que antecede. El reporte debe de incluir todas las facturaciones, ingresos, cobros, atrasos, cuentas o partidas incobrables, gastos, balances de cuentas operativas, reparaciones, mantenimientos, aviso sobre mantenimientos programados, vacancias de locales, informe sobre potenciales Inquilinos para Locales vacantes, y en fin toda información sobre cualquier hecho o asunto relativo a los Servicios de Administración, o que a juicio de EL ADMINISTRADOR sea del interés del conocimiento de LA FIDUCIARIA. El reporte debe de incluir una relación comparativa sobre los Gastos Operativos, y el proceso de ejecución actualizado del Presupuesto de Operación. Estos reportes deben ser hechos en los formatos indicados por LA FIDUCIARIA, y que permitan el debido asiento en los libros contables de LA FIDUCIARIA.

**Párrafo I.** LA FIDUCIARIA tendrá el derecho a requerir a EL ADMINISTRADOR cualquier documentación de soporte adicional que entienda de su interés, siempre y cuando sea razonable para mantener los libros de contabilidad del FIDEICOMISO en el orden que amerita.

**Párrafo II.** EL ADMINISTRADOR debe mantener en todo momento disponible para LA FIDUCIARIA toda la información y documentación de soporte.

**ARTICULO DECIMO SEPTIMO. Auditorias.** LA FIDUCIARIA tendrá derecho a solicitar y realizar exámenes y auditorias sobre los reportes financieros que se describen en el artículo anterior, limitadas al marco de las operaciones y actividades derivadas o relacionadas con el presente Contrato de Administración. La auditoría no puede abarcar otros aspectos o áreas de negocios de EL ADMINISTRADOR.

**Párrafo I.** Los derechos otorgados a LA FIDUCIARIA podrán ser ejercidos directamente por este, o mediante contratación de empresas o firmas de auditores con reconocida capacidad en el ramo de la contabilidad y auditorías. LA FIDUCIARIA tendrá derecho a solicitar todo tipo de información, documentos, facturas, soportes, evidencias, así como cualquier otra información que considere de su interés, relacionada con el presente contrato.

**Párrafo II.** En caso de que se determine que EL ADMINISTRADOR ha hecho cargos incorrectos o manejos inapropiados de los fondos recibidos en el ejercicio de sus funciones, EL ADMINISTRADOR deberá hacer a LA FIDUCIARIA los reembolsos correspondientes en un plazo no mayor de quince (15) días de haberle sido hecha la solicitud de reembolso, todo sin perjuicio de los derechos de LA FIDUCIARIA de optar por la resolución automática del presente Contrato sin necesidad de requerimiento ni intervención judicial, así como de incoar las acciones legales que considere de lugar. A la suma a reembolsar se le agregará el pago de intereses mensuales a la tasa del dos por ciento (2%) por mes o fracción de mes, a título de interés moratorio.

**ARTICULO DECIMO OCTAVO. Cotizaciones.** Salvo indicación en sentido contrario recibida de parte de LA FIDUCIARIA, todo contrato para reparaciones, compra de bienes y equipos, mejoras de capital, Gastos de Mantenimientos, Gastos Extraordinarios y otros que exceda la suma de Tres mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$3,000.00) o su equivalente en pesos dominicanos, deberá ser hecha sobre la base de cotizaciones competitivas, solicitadas de la siguiente manera:

- a) Un mínimo de dos (2) cotizaciones de parte de suplidores reconocidos en el mercado, debe ser obtenida para cada reparación o Gasto Operativo o de Extraordinario, en exceso de tres mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 3,000.00) o su equivalente en pesos dominicanos.
- b) Previo el inicio de los trabajos o la realización del gasto, se debe obtener la aprobación previa y por escrito de parte de LA FIDUCIARIA o su agente o representante designado.
- c) LA FIDUCIARIA debe de remitir los fondos para la cobertura de los gastos aprobados en un plazo no mayor de quince (15) días de la aprobación del mismo.
- d) Las reparaciones o trabajos relativas a salud, seguridad y medio ambiente deben ser solucionadas de mutuo acuerdo entre LA FIDUCIARIA y EL ADMINISTRADOR, dentro de las setenta y dos (72) horas de ser reportadas.
- e) EL ADMINISTRADOR debe suministrar las cotizaciones a LA FIDUCIARIA con sus recomendaciones para aprobación.
- f) LA FIDUCIARIA es libre para aceptar o no cualquier cotización o elegir otro suplidor de su preferencia, sin necesidad de que su decisión deba estar justificada.

**ARTICULO DECIMO NOVENO. Reparaciones. Mantenimientos. Disposiciones Generales.** EL ADMINISTRADOR, debe supervisar y cerciorarse de que sean efectuadas correctamente toda reparación, decoración, mantenimiento o modificación a los Edificios o los Locales, sea esta Ordinaria o Extraordinaria, debiendo informar de ello prontamente y por escrito a LA FIDUCIARIA.

**Párrafo I.** En caso de Emergencia EL ADMINISTRADOR está autorizado a realizar gastos necesarios para atender la situación de emergencia, sin necesidad de aprobación previa de LA FIDUCIARIA. Sin embargo, EL ADMINISTRADOR deberá avisar del evento o causa de Emergencia a LA FIDUCIARIA, en un plazo no mayor de veinticuatro (24) horas de haber ocurrido el evento de emergencia, junto con un reporte detallado del mismo, y de los gastos incurridos por causa de ello.

**Párrafo II.** Se considera una Emergencia (a) la no disponibilidad de servicios de suministro de energía de las plantas eléctricas de emergencia de los Edificios, por un periodo mayor de cuatro (4) horas, por la causa que fuere, tales como (i) situaciones de Mantenimiento Extraordinarios; previsibles o no, (ii) roturas o desperfectos, (iii) cualquier hecho que impida el funcionamiento de las plantas eléctricas; (b) no disponibilidad de servicios de agua para los Edificios, por la causa o motivo que fuere, (c) cualquier hecho del hombre o de la naturaleza de carácter imprevisto, casual o intencional, que limite, impida o afecte de manera grave y sustancial la operación y funcionalidad de los Edificios, o el desempeño de las actividades u operaciones de los Inquilinos.

**ARTICULO VIGESIMO. Seguros.** LA FIDUCIARIA, a cargo y costo del FIDEICOMISO, deberá contratar y mantener en vigencia adecuadas pólizas de seguros para cubrir los riesgos de: (i) Incendios y Aliados sobre los Edificios, incluyendo sus maquinarias y demás bienes y equipos; (ii) daños y perjuicios (responsabilidad civil) que puedan resultar de reclamos hechos por Inquilinos, ocupantes o terceros; (iii) Interrupción de Negocios.

**Párrafo I.** A discreción de LA FIDUCIARIA, ésta podrá exigir a EL ADMINISTRADOR la contratación de pólizas de seguros de Fidelidad en cuanto al manejo de fondos por parte de EL ADMINISTRADOR, y de Responsabilidad Civil, en relación a eventuales daños ocasionados por ella o por sus empleados. Estas pólizas deberán ser contratadas por una compañía de seguros reconocida y aceptada por LA FIDUCIARIA, y por un valor asegurado aceptable para LA FIDUCIARIA. Dichas pólizas deberán designar como asegurado adicional a La Fiduciaria. Las primas y costos asociados a esas pólizas correrán por cuenta de LA FIDUCIARIA.

**Párrafo II.** Es obligación de EL ADMINISTRADOR avisar por escrito a LA FIDUCIARIA y la entidad aseguradora sobre cualquier siniestro, reclamo o acción. EL ADMINISTRADOR no podrá llevar a cabo actuaciones en relación con los reclamos o siniestros que puedan afectar o comprometer la responsabilidad de LA FIDUCIARIA o de la aseguradora, tales como la admisión de responsabilidad o renuncia a ejercer derechos. LA FIDUCIARIA tiene el derecho exclusivo, a su solo y único criterio, de tomar las acciones que considere para la debida protección de sus derechos como propietaria de los Edificios.

**Párrafo III.** EL ADMINISTRADOR está obligado a suministrar todo tipo de información que fuere requerida por LA FIDUCIARIA o la entidad aseguradora, respecto de cualquier siniestro o reclamo contra la póliza, así como en cuanto a cualquier evento o contingencia susceptible de generar un reclamo, y deberá cooperar en todo lo que sea requerido al respecto, incluyendo su participación y asistencia en justicia.

**ARTICULO VIGESIMO PRIMERO. Representaciones de Las Partes.** EL ADMINISTRADOR declara:

- 1- Que es una entidad legal válidamente organizada al amparo de la Ley General de Sociedades y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No.479-08 (modificada por la ley 31-11), y demás leyes de la República Dominicana.
- 2- Que es una sociedad experta en la actividad de administración y manejo de Condominios.

- 3- Que no tiene ningún impedimento legal para suscribir el presente contrato.
- 4- Que en su mejor conocimiento toda información suministrada a LA FIDUCIARIA en ocasión del presente Contrato es verdadera y correcta.
- 5- Que ha inspeccionado previamente todas las áreas, equipos y componentes de los Edificios los cuales recibe en perfecto estado y buen funcionamiento.
- 6- Que ha recibido todas las llaves de acceso e interiores de las distintas dependencias de los Edificios y asume toda responsabilidad por su uso y custodia.
- 7- Que los bienes otorgados en administración bajo el presente contrato son propiedad del "Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP" , regulado por: (i) la ley 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, (ii) Reglamento de Aplicación de la Ley 189-11, establecido mediante Decreto 95-12, del 2 de marzo de 2012; (iii) la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 4 de octubre de 2013, R-CNV-2013-26MV; y (iv) la Norma General 01-2015, de fecha 22 de abril de 2015, emitida por la Dirección General de Impuestos Internos; así como por cualquier ley, Reglamento, Norma o Disposición que emane en el futuro de la autoridad competente.
- 8- Que en su mejor conocimiento el presente Contrato de Administración cumple con las disposiciones contenidas en el Artículo 85 de la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 4 de octubre de 2013, Norma CNV-2013-26-MV, y en caso de no serlo están obligadas a hacer los reparos, adecuaciones y modificaciones para estar en cumplimiento con la misma o cualquier otra disposición legal que esté relacionada con los Fideicomisos de Oferta Pública y sus partes activas o agentes.
- 9- Que ha recibido todos los documentos, informaciones y elementos necesarios que le permitan realizar de forma eficiente los Servicios de Administración.

**LA FIDUCIARIA declara:**

- 1- Que es una entidad legal válidamente organizada al amparo de las leyes Nos. 19-00 sobre Mercado de Valores, 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, la Norma R-CNV-2013-26-MV, y demás leyes de la República Dominicana.
- 2- Que se encuentra registrado ante la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, bajo el No. SIVSF-001Que los Edificios conforman el patrimonio del "Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP", el cual es administrado por LA FIDUCIARIA.
- 3- Que los Edificios constituyen el Patrimonio del "Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP".
- 4- Que en su calidad de fiduciaria del Fideicomiso, tiene derecho a suscribir Contratos de Arrendamiento sobre los Locales, Parqueos y los Edificios.
- 5- Que en su mejor conocimiento toda información suministrada a EL ADMINISTRADOR en ocasión del presente Contrato es verdadera y correcta.

**ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO. Reembolso de Gastos Realizados Por El Administrador.** En caso de EL ADMINISTRADOR avance fondos propios para cubrir necesidades o requerimientos derivadas de la ejecución del presente Contrato de Administración (lo que solo debe ocurrir en caso de Emergencia), y siempre y cuando las



erogaciones sean efectuadas conforme a las autorizaciones escritas previamente dadas por LA FIDUCIARIA, esta reembolsará tales avances contra presentación de las facturas correspondientes, acompañadas de sus debidos soportes.

**Párrafo.** Las facturas por Reembolso de Gastos Realizados por EL ADMINISTRADOR, deberán ser pagadas por LA FIDUCIARIA en un plazo no mayor de diez (10) días de su presentación, sin perjuicio del derecho de LA FIDUCIARIA a hacer las observaciones, revisiones y objeciones que considere de lugar.

**ARTICULO VIGESIMO TERCERO. Duración Del Acuerdo.** Este acuerdo tendrá una duración de cinco (5) años, los cuales son computados a partir de la fecha de la firma del presente contrato, y a vencerá a las doce (12) horas del mediodía del día treinta (30) de septiembre del año dos mil veintiuno (2021). Las partes tendrán el derecho de renovar este contrato, siempre y cuando sea de mutuo acuerdo, y bajo las condiciones que resulten acordadas al momento de cada renovación. En todo caso la renovación del presente acuerdo será mediante contrato suscrito por las Partes.

**Párrafo. Renuncia a Reclamar Compensación en caso de Terminación.-** En caso de que LA FIDUCIARIA opte por no renovar el presente Contrato a su vencimiento o que el Contrato termine por cualquier causa, EL ADMINISTRADOR no tendrá derecho a reclamar suma o compensación alguna en relación con pérdida de negocios, lucro cesante, pérdida de clientela, reducción de ventas, o por cualquier otra causa o concepto que tenga su origen o se relacione con la cesación de los Servicios de Administración o con la terminación del Contrato.

**ARTICULO VIGESIMO CUARTO. Terminación Anticipada.** LA FIDUCIARIA tendrá el derecho de dar por terminado antes de la fecha de su término, el presente Contrato de Administración en cualquier momento durante la vigencia del mismo. Salvo el caso previsto en el Artículo vigésimo Octavo, toda terminación anticipada por parte de LA FIDUCIARIA deberá ser notificada con por lo menos noventa (90) días de antelación, plazo durante el cual las partes reconocen que deben mantenerse en el debido cumplimiento de sus respectivas obligaciones.

**Párrafo I.** EL ADMINISTRADOR, por su parte, tendrá derecho igualmente a dar por terminado antes de la fecha de su término el presente Contrato de Administración en cualquier momento durante la vigencia del mismo. Sin embargo es acordado que en caso de EL ADMINISTRADOR decidir dar terminación anticipada, la misma deberá ser notificada a LA FIDUCIARIA con por lo menos ciento ochenta (180) días de antelación, plazo durante el cual reconoce que, a opción de LA FIDUCIARIA, deberá mantenerse en el debido cumplimiento de sus obligaciones. Adicionalmente EL ADMINISTRADOR reconoce que en caso de terminación anticipada, es su obligación cooperar con LA FIDUCIARIA en todo lo que le fuere requerido hasta tanto LA FIDUCIARIA designe un nuevo administrador, o asuma por su cargo directo la administración de los Edificios.

**Párrafo II.** En caso de terminación del presente contrato a su vencimiento convenido o por terminación anticipada, EL ADMINISTRADOR deberá entregar a LA FIDUCIARIA toda la documentación relativa a la administración y operación de los Edificios, incluyendo en ello

reportes e informaciones contables concomitantemente con el saldo de todos los montos pendientes por parte de LA FIDUCIARIA.

**Párrafo III.** En caso de que EL ADMINISTRADOR reciba fondos que pertenezcan a LA FIDUCIARIA, luego de la terminación del presente contrato, EL ADMINISTRADOR deberá avisar de ello inmediatamente a LA FIDUCIARIA, a quien debe remitir los fondos percibidos en un plazo no mayor de cuarenta y ocho (48) horas de su recibo. Esta provisión sobrevive a la terminación del presente contrato, y se mantiene vigente y continúa para el caso de los fondos que así fueren percibidos por EL ADMINISTRADOR en cualquier momento.

**Párrafo IV.** En caso de terminación anticipada, LA FIDUCIARIA deberá saldar las facturas pendientes por concepto de los Servicios de Administración.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. Independencia - No Responsabilidad.**- EL ADMINISTRADOR prestará los Servicios de Administración totalmente independiente de LA FIDUCIARIA. En consecuencia, EL ADMINISTRADOR es el único responsable por los daños y perjuicios que pueda ocasionar por sus hechos, los de sus empleados, asesores y demás personas bajo su subordinación o dependencia al ejecutar las obligaciones que asume en virtud de este Contrato. EL ADMINISTRADOR deberá mantener indemne a LA FIDUCIARIA por cualquier daño, perjuicio, pérdida material o moral, lucro cesante, destrucción de propiedad, herida o lesión corporal u otros daños y perjuicios sufridos en los Edificios por los Inquilinos, clientes, relacionados, socios, empleados, agentes o representantes, u otras personas físicas o morales que acudan a los Edificios o los Locales, como consecuencias de su falta y negligencia en la prestación de los Servicios de Administración EL ADMINISTRADOR se compromete a mantener a LA FIDUCIARIA libre e indemne frente a cualquier reclamación civil, comercial, penal o de cualquier otra naturaleza que surja en relación con el desarrollo de los Servicios de Administración.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. Impuestos.**- Ninguna de las Partes será responsable de impuestos, cargos, arbitrios y demás cargas arancelarias o fiscales de cualquier género (conjuntamente "*Impuestos*") aplicables a las actividades comerciales de la otra parte. En consecuencia, EL ADMINISTRADOR será el único responsable por los Impuestos que se generen en relación a Servicios de Administración, debiendo mantener a LA FIDUCIARIA libre e indemne en relación con los mismos.

**ARTICULO VIGÉSIMO SEPTIMO. Obligaciones de Las Partes.**-

- **Obligaciones a Cargo de EL ADMINISTRADOR:**

Sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas a cargo de EL ADMINISTRADOR en el presente Contrato, EL ADMINISTRADOR se obliga y compromete a:

- a) Prestar los Servicios de Administración con honestidad y eficiencia;
- b) Rendir los informes y reportes requeridos en la forma y tiempos establecidos en el presente contrato;
- c) Cumplir con los Manuales de Procedimientos de Contabilidad y Catálogo de Cuentas establecidos;

- d) Entregar a LA FIDUCIARIA puntualmente los pagos de los Inquilinos por concepto de Alquileres;
- e) Notificar inmediatamente a LA FIDUCIARIA y al representante de tenedores de los valores del Fideicomiso, de cualquier daño, desperfecto o perjuicio que sufra los Edificios, sea o no por causa atribuible a EL ADMINISTRADOR, su personal, dependientes, clientes o relacionados de negocio.
- f) No ceder en forma alguna este Contrato sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de LA FIDUCIARIA.
- g) Mantener a LA FIDUCIARIA libre e indemne frente a cualquier responsabilidad, reclamo, acción o demanda que se derive de las actividades a ser desarrolladas en los Edificios, o en que incurra EL ADMINISTRADOR o sus empleados durante el término del presente Contrato, en el ámbito civil, penal, laboral, impositivo, administrativo o cualquier otro.
- h) No realizar modificaciones de estructura, estética o arquitectura general de los Edificios, sin la previa autorización por escrito de LA FIDUCIARIA.
- i) Asumir a su solo costo y riesgo toda responsabilidad por salarios y demás obligaciones laborales y de cualquier otro tipo que se deriven de los contratos de trabajo del personal que preste servicios en los Edificios por su cuenta y responsabilidad, debiendo mantener indemne a LA FIDUCIARIA de cualquier tipo de demanda, acción o reclamación resultante de dichas obligaciones.
- j) Conservar en todo momento los Edificios en buen estado de mantenimiento.
- k) Cumplir con todas y cada una de las obligaciones puestas a su cargo conforme el Artículo 85, de la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 4 de octubre de 2013, Norma CNV-2013-26MV de fecha 4 de octubre de 2013, y sus futuras modificaciones.
- l) Entregar a LA FIDUCIARIA o al agente Fiduciario que llegare a sustituirle si fuere el caso, toda la documentación que la Superintendencia de Valores de la República Dominicana llegare a solicitarle, en la forma y en los tiempos prescritos por el organismo regulador, tal y como lo prescribe el Párrafo II, del Artículo 85, de la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 4 de octubre de 2013, Norma CNV-2013-26MV.
- m) Cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo en el presente contrato.

**- Obligaciones a cargo de LA FIDUCIARIA:**

LA FIDUCIARIA se obliga y compromete a:

- 1- Prestar toda su cooperación a EL ADMINISTRADOR en el desempeño de sus funciones.
- 2- Mientras se mantenga vigente el presente Contrato de Administración, no suscribir con terceros contratos de administración sobre los Edificios.
- 3- Pagar los honorarios a EL ADMINISTRADOR en la forma y plazos contemplados

**Párrafo.** LA FIDUCIARIA en todo momento velará por la fiel ejecución de las obligaciones puestas a cargo de EL ADMINISTRADOR. Asimismo, LA FIDUCIARIA reconoce que el presente contrato no la exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del Fideicomiso a su cargo, por lo que mantendrá la responsabilidad frente a los

tenedores de valores sobre las actividades conferidas en favor de EL ADMINISTRADOR en este contrato.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: Causas de Resolución.**- No obstante lo indicado en los Artículos Vigésimo Quinto y Vigésimo Noveno, y sin perjuicio de otras causas de terminación previstas en el presente Contrato, las Partes acuerdan que, a opción de LA FIDUCIARIA, las siguientes constituyen causas de terminación automática del Contrato de Administración de Inmuebles, sin necesidad de notificación previa, requerimiento ni intervención judicial:

- a) El inicio de un procedimiento de declaratoria de quiebra o tentativa de arreglo amigable por quiebra o insolvencia contra EL ADMINISTRADOR, o si a juicio razonable de LA FIDUCIARIA EL ADMINISTRADOR entra en estado de cesación de pagos.
- b) Disolución de EL ADMINISTRADOR o cambio de su objeto social;
- c) Cesión o delegación de todas o parte de las obligaciones de EL ADMINISTRADOR bajo el presente contrato, o cambio de control de EL ADMINISTRADOR en violación a lo dispuesto en el Artículo Trigésimo Quinto;
- d) Si EL ADMINISTRADOR no entregase los pagos por concepto de Alquiler a LA FIDUCIARIA en la forma establecida en el presente contrato;

**Párrafo I:** Si EL ADMINISTRADOR incurre en alguna causa de resolución LA FIDUCIARIA podrá optar por:

- a) La terminación automática del presente Contrato, sin necesidad de requerimiento, puesta en mora ni intervención judicial, y sin perjuicio del derecho de LA FIDUCIARIA a perseguir y demandar la entrega de los valores que llegue a adeudar EL ADMINISTRADOR por concepto de los Servicios de Administración, y cualesquiera otros importes, daños y perjuicios o por cualquier otro concepto relacionado con la terminación del Contrato.
- b) Exigir a EL ADMINISTRADOR el cumplimiento de lo pactado en el presente contrato, con derecho a demandar la entrega de las sumas que aún no haya entregado a LA FIDUCIARIA por cualquier concepto relacionado con el presente Contrato o resultante del incumplimiento de que se trate. En este caso EL ADMINISTRADOR estará obligado a pagar además una penalidad ascendente al veinticinco por ciento (25%) de los montos cuya falta de pago originó el incumplimiento.

**Párrafo II:** En caso de que LA FIDUCIARIA opte por la terminación del Contrato, EL ADMINISTRADOR solo quedará liberado de sus obligaciones en el momento en que efectivamente las cumpla a satisfacción de LA FIDUCIARIA.

**ARTÍCULO VIGESIMO NOVENO. Incumplimiento. Remedios.** En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones asumidas por una cualquiera de las partes, con excepción de las indicadas en el Artículo Vigésimo Octavo, la parte que está en incumplimiento dispondrá de un plazo de diez (10) días para reparar la falta o cumplir con ella, a contar a partir del momento en que reciba el aviso de incumplimiento. En caso de no ser reparada o eliminada la falta dentro de los plazos indicados, la otra parte tendrá derechos a:

- (i) dar por terminado el presente contrato automáticamente y sin necesidad de requerimiento o intervención judicial, previo aviso con treinta (30) días de antelación, con derecho a cobrar todas las sumas que le fueran adeudadas en virtud de este contrato;
- (ii) ejercer todos los derechos que le acuerde la ley.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO. No Sociedad ni Asociación.**- Este Contrato no conlleva en modo alguno ningún tipo de asociación, sociedad, empresa conjunta u otro tipo de relación ente las Partes en la que cualquiera de ellas comparta o sea responsable por las deudas, beneficios u obligaciones de la otra. Cada Parte realizará sus actividades de manera independiente y sin comprometer en modo alguno a la otra. Nada de lo previsto en el presente contrato conlleva ni implica otorgamiento de poder o autorización a una parte para comprometer u obligar a la otra frente a terceros.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. Legislación Aplicable; Tribunales Competentes, Jurisdicción.** Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Acto Constitutivo las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de la Republica Dominicana, y a la jurisdicción de los tribunales competentes del Distrito Nacional, y las Partes en este acto renuncian, expresa e irrevocablemente, a sus derechos respecto de cualquier otra jurisdicción que pudiese corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. Elección de Domicilio.** Para todos los fines y consecuencias del presente Acuerdo las partes eligen domicilio en la ciudad de Santo Domingo, de la manera siguiente: LA FIDUCIARIA en el lugar indicado; EL ADMINISTRADOR en su domicilio social indicado.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO. Direcciones Para Notificaciones.** (a) Todas las notificaciones, requerimientos y solicitudes realizados o requeridos por, otorgados de conformidad, o relacionados, con el presente Contrato de Administración deberán ser por escrito. Todos los avisos y notificaciones se considerarán debidamente efectuados si son realizados: (i) personalmente, con acuse de recibo; o (ii) por mensajería con acuse de recibo; o (iii) en archivo electrónico adjunto a un correo electrónico. Todos los avisos y notificaciones serán hechos en los siguientes domicilios y direcciones de correo electrónico, y surtirán efectos al ser recibidos o bien al momento de ser rechazada la entrega según se indique en el acuse de recibo:

EL ADMINISTRADOR  
Cole, SRL  
Att. Federico Pagés  
Tel: 809-541-5331  
Mail: [federico.pages@pagesgrupo.com](mailto:federico.pages@pagesgrupo.com)



LA FIDUCIARIA

Atención: Andres Rivas

Teléfono: 809-544-5851

Mail: arivas@bpd.com.do

**Párrafo.** En cualquier momento durante la vigencia del presente contrato, cualquiera de las partes puede notificar a la otra, modificaciones, cambios y adiciones de destinatarios o representante, cambios en la dirección, teléfonos, mails, etc., de ellas.

**ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO. Invalidación Parcial.** Si cualquier parte o provisión del presente contrato resulta invalidada por aplicación de la ley o por decisión judicial, o por cualquiera otra causa, las demás previsiones del presente contrato se mantendrán vigentes, y no se consideraran afectadas, manteniendo todo su vigor y efecto en la extensión de lo permitido por la ley.

**ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO. Cesión de Derechos o Posición Contractual.**- Conforme el Acto Constitutivo de Fideicomiso, LA FIDUCIARIA está facultada a ceder en propiedad o en garantía en totalidad o en parte sus derechos y obligaciones o posición contractual en el presente Contrato a favor una tercera persona jurídica, lo que será puesto en conocimiento de EL ADMINISTRADOR mediante comunicación escrita. Por su parte, EL ADMINISTRADOR no podrá ceder o transferir en modo alguno, a título gratuito u oneroso, todos o parte de sus derechos u obligaciones bajo el presente Contrato salvo consentimiento previo, expreso y por escrito de LA FIDUCIARIA. Se exceptúa de esta prohibición la cesión a favor de una sociedad controlada al cien por ciento (100%) por EL ADMINISTRADOR y como parte de un proceso de reorganización societaria de EL ADMINISTRADOR, a condición de que: (i) EL ADMINISTRADOR informe previamente a LA FIDUCIARIA sobre la cesión proyectada; y (ii) el cesionario suscriba un documento asumiendo la totalidad de las obligaciones a cargo de EL ADMINISTRADOR bajo el presente Contrato, sin limitaciones ni reservas, copia del cual deberá ser entregado a LA FIDUCIARIA;

**Párrafo: Cambio de Control.**- Para los fines del presente Contrato, un cambio de control de EL ADMINISTRADOR se considerara una cesión del presente Contrato y dará lugar a la rescisión automática del mismo, a opción de LA FIDUCIARIA, salvo que el cambio de control cuente con la aprobación previa y por escrito de ésta última, cuya aprobación no será negada injustificadamente. A los fines del presente Contrato, "control" Significa (i) propiedad de más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones de EL ADMINISTRADOR que confieran derecho de voto; o (ii) el derecho de designar la mayoría de los miembros del consejo de administración de EL ADMINISTRADOR; o (iii) derechos equivalentes que permitan determinar o influenciar decisivamente las actuaciones o decisiones de EL ADMINISTRADOR. Sin que la siguiente enumeración sea limitativa, se entenderá que existe un cambio de Control de EL ADMINISTRADOR en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cambio en la titularidad de las acciones del capital social de EL ADMINISTRADOR o de sus controladoras o matrices, que representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las acciones con derecho a voto.
- b) Modificación de la estructura del capital social de EL ADMINISTRADOR, de forma tal que los accionistas actuales posean menos del cincuenta por ciento (50%) del capital social o menos del cincuenta por ciento (50%) de los miembros del Consejo de Administración de EL ADMINISTRADOR.
- c) Enajenación, arrendamiento, concesión o cualquier otro tipo de negociación, total o parcial respecto del establecimiento comercial que EL ADMINISTRADOR opera en el Inmueble, que implique la operación o usufructo del mismo por una persona distinta de EL ADMINISTRADOR.

**ARTICULO TRIGÉSIMO SEXTO. Fuerza Mayor.** En caso de que una cualquiera de las partes se encuentre en retraso o imposibilitado de cumplir con cualquier acto u obligación requerida o derivada del presente contrato por causa de fuerza mayor tales como huelga, motín, hechos de la naturaleza, actos terroristas, o cualquier otra razón que no esté bajo el control de la parte, la ejecución de tal acto u obligación por parte de la parte que le corresponda, quedará excusada por el período del retraso o imposibilidad de cumplimiento. Sin embargo, es expresamente entendido que no obstante lo anterior, las disposiciones de este artículo no aplican, ni afectan, ni pueden ser alegadas como causas justificativas para su no cumplimiento, en cuanto a (i) lo relativo al pago de los honorarios de EL ADMINISTRADOR, y el pago o reembolso de Gastos de Mantenimientos, o al pago de cualesquiera otros valores que resulten adeudados a EL ADMINISTRADOR en virtud del presente contrato.

**ARTICULO TRIGÉSIMO SEPTIMO. Acuerdos Anteriores.** El presente Contrato deroga, sustituye y deja sin efecto cualesquiera acuerdos anteriores entre las Partes en relación con los Servicios de Administración, tanto verbales como escritos. En consecuencia el presente Contrato, conjuntamente con sus anexos, constituyen el único acuerdo o pacto vinculante entre las Partes con respecto a la materia contemplada en el mismo, y prevalecerán sobre cualquier negociación oral o escrita, declaraciones o hechos de cualquier naturaleza anteriores a los mismos.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO. Gastos Legales.** Queda convenido que todos los gastos legales, registros, Impuestos y otros gastos que deban ser pagados para la formalización y ejecución de este contrato correrán por cuenta de EL ADMINISTRADOR. Cada parte cubrirá los costos y honorarios de los abogados y demás asesores que haya utilizado en relación con la negociación y firma del presente Contrato. EL ADMINISTRADOR cubrirá todos los gastos y honorarios relacionados con el incumplimiento de sus obligaciones bajo el presente contrato, incluyendo pero no limitado a los que genere por sus faltas en la prestación de los Servicios de Administración.

**ARTÍCULO TRIGESIMO NOVENO. No Renuncia.** La renuncia a cualquiera de las disposiciones de este Contrato por alguna de las partes sólo podrá ser hecha por escrito. Las partes acuerdan que la omisión o retraso en ejercer un derecho derivado del presente Contrato

no podrá interpretarse como renuncia a ejercer ese derecho ni tampoco cualquier otro derecho de que disponga la parte que haya incurrido en dicha omisión o retraso.

**ARTICULO CUADRIGÉSIMO. Títulos y Secciones.** Los títulos y artículos y Secciones del presente contrato lo son para fines de conveniencia o referencia, y no pueden ser interpretados como parte de los acuerdos que se pactan en el presente contrato.

**ARTICULO CUADRIGÉSIMO PRIMERO. Documentos Anexos.** Forman parte del presente contrato los siguientes documentos, los cuales se incluye bajo anexo, y conforme a la siguiente identificación de número de documento. Esto es:


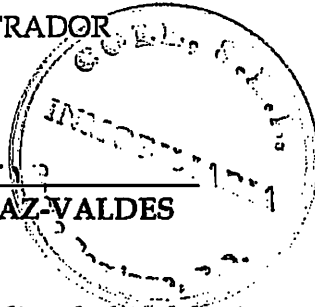
- Anexo 1: Manuales de Procesos de Contabilidad y Catálogos de Cuentas
- Anexo 2: Manual de Procedimientos Contables
- Anexo 3: Presupuesto de Operaciones
- Anexo 4: Listado de Ocupación de Edificios
- Anexo 5: Lista de Suplidores de los Edificios
- Anexo 6: Modelo de factura
- Anexo 7: Cuenta de Cobros

Hecho y firmado en cinco (5) originales de un mismo tenor y efecto, dos (2) para EL ADMINISTRADOR, dos (2) para LA FIDUCIARIA, y uno (1) para el Notario Público actuante, en Santo Domingo, D. N, hoy día primero (1ro.) del mes de octubre del año de dos mil dieciséis (2016).

POR: LA FIDUCIARIA

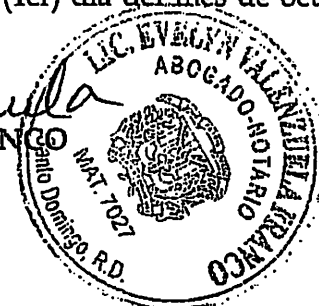
  
ANDRES IGNACIO RIVAS  


POR: EL ADMINISTRADOR

  
FEDERICO PAGES DIAZ-VALDES  


YO, EVELYN ANTONIA VALENZUELA FRANCO, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, con Matrícula del Colegio Dominicano de Notarios, Inc. No. 7027, CERTIFICO Y DOY FE, de que las firmas que aparecen en el documento que anteceden fueron puestas en mi presencia por los señores ANDRES IGNACIO RIVAS y FEDERICO PAGES DIAZ-VALDES, en sus ya indicadas calidades, quienes me han declarado haberlo hecho por sus libres y expresas voluntades, y que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas, tanto públicos como privados. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, al primer (1er) día del mes de octubre del año dos mil dieciséis (2016).

  
EVELYN ANTONIA VALENZUELA FRANCO  
Notario Público







48205

INFORME DE CALIFICACION

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA  
INMOBILIARIO FPM - FP 02**

JUNIO 2016

Valores de Fideicomiso	Dic. 2015	Jun. 2016
	Afo (N)	Afo (N)

\* Detalle de clasificaciones en Anexo

**Emisión de Valores de Fideicomiso**

Emisión Total	US\$ 16.300.000
Emisiones (17)	1ª a 16ª US\$ 1 mill. y 17ª de US\$ 300 mil
Valor Individual	US\$ 1.000
Colocación Mínima	No Aplica
Duración	10 años a partir de la primera emisión

Superintendencia de Valores  
Departamento de Registro  
Comunicaciones de Entradas

23/06/2016 10:59 AM m.manzano



48205

**Fundamentos**

La calificación "Afo (N)" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM - FP 02 (Fideicomiso FPM) responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. Ello, unido a un administrador con profundo conocimiento de los activos y positivo historial. Además, considera activos que se encuentra generando flujos operacionales mediante un conjunto de arrendatarios de buena calidad.

En contrapartida, la calificación considera una baja diversificación por arrendatarios y concentración geográfica, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

Por otra parte, nuestro análisis incorpora como un factor positivo la presencia de un completo marco legal, que regula de manera clara y exhaustiva las actividades y responsabilidades de las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública.

El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo, sin historia para su evaluación.

El Fideicomiso FPM estará formado por un conjunto de bienes raíces destinados a alquiler corporativo y comercial, ubicados en la ciudad de Santo Domingo.

La gestión del fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en "AA-sf" por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

La sociedad fiduciaria es una filial del Grupo Popular S.A., holding con casi 40 años en el mercado dominicano.

La administración de los bienes del fideicomiso recaerá en Cole S.R.L., quién a su vez, es el fideicomitente.

Cole es una empresa fundada por Federico Pagés More en 1991, orientada a la gestión de proyectos inmobiliarios para rentas comerciales y corporativas.

El fideicomiso contempla una emisión total de US\$ 16,3 millones, equivalentes a 16 emisiones por US\$ 1 millón más una última emisión por US\$ 300 mil, con un plazo de vigencia de 3 años.

Los principales activos que conforman el patrimonio del fideicomiso son tres inmuebles que se encuentran ubicados en Avenida Abraham Lincoln N° 1.019, en el "Polígono Central" de la ciudad de Santo Domingo. Estos inmuebles corresponden a un edificio de oficinas de 6 plantas, un edificio de parques y un edificio de apoyo con plantas.

El edificio de oficinas y el edificio de apoyo poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo, con un plazo medio restante de 4,5 años, con empresas de buena calidad crediticia y con una ocupación de 100%. Por su parte, el edificio de parques posee 340 espacios, de los cuales 188 son para alquiler a inquilinos.

La liquidez esperada de la cartera del fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, ante lo cual se espera repartir dividendos de manera trimestral a los tenedores. Además, los bienes raíces serán traspasados al fideicomiso libres de deudas y gravámenes.

Si bien el prospecto del fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, esto se refiere a situaciones excepcionales y, en caso de superar los US\$ 500 mil, debe ser aprobado en asamblea de tenedores.

La duración del fideicomiso es de 10 años, desde la primera emisión, pero su periodo de liquidación se iniciará en el año 8, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

**FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION**

**Fortalezas**

- > Sociedad fiduciaria combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.
- > Administrador de los activos con experiencia, conocimiento de los activos y buen historial.
- > Activos con arrendatarios de buena calidad crediticia y acotado nivel de vacancia.
- > Activos generando flujos y libres de deuda.
- > Completo marco legal.

**Riesgos**

- > Baja diversificación por arrendatarios.
- > Concentración geográfica.
- > Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

Analista: Claudio Salin G.  
claudio.salin@feller-rate.cl  
(56) 22757-0463

Valores de Fideicomiso

Año (N)

**EVALUACIÓN DEL FIDEICOMISO***Fideicomiso a ser formado por activos inmobiliarios destinados a alquiler corporativo***Características del fideicomiso**

El Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM - FP 02 (Fideicomiso FPM) estará formado por bienes raíces destinados a alquiler corporativo y comercial, ubicados en la ciudad de Santo Domingo.

La gestión del fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Popular, SA., sociedad calificada en "AA-sf" por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

La administración de los bienes del fideicomiso recaerá en Cole S.R.L., quién a su vez, es el fideicomitente.

Cole S.R.L es una empresa fundada por Federico Pagés Moré en el año 1991 para la construcción de un edificio comercial, con el objetivo de instalar, en dos de sus plantas, la agencia de publicidad Pagés BBDO, relacionada a la familia, y ofrecer las restantes plantas para alquiler a empresas multinacionales.

En el año 1992 se concluyó la construcción del edificio y se iniciaron las operaciones inmobiliarias de Cole, las cuales se han expandido con la construcción de otros edificios y con el arrendamiento de propiedades para subalquiler, con el objetivo de ofrecer oficinas y locales comerciales de alto nivel en buenas ubicaciones de la ciudad de Santo Domingo.

El Fideicomiso Edificio FPM contempla una emisión total de US\$ 16,3 millones, equivalentes a 16.300 valores de fideicomiso, con un valor nominal inicial de US\$ 1.000 cada uno. Se realizarán 16 emisiones por US\$ 1 millón cada una más una última emisión por US\$ 300 mil, en un plazo de 3 años.

**Activos que formarán el fideicomiso**

Los principales activos que conforman el patrimonio del fideicomiso son tres inmuebles que se encuentran ubicados en Avenida Abraham Lincoln N° 1.019, en el "Polígono Central" de la ciudad de Santo Domingo:

- Edificio Federico Pagés Moré: formado por 6 niveles de oficinas, con 4.685,42 mts<sup>2</sup> construidos, el cual se encuentra totalmente alquilado a Banesco Seguros, Banesco Banco Múltiple, Transunion y ESSO República Dominicana.
- Edificio de parqueos: Inmueble con 340 espacios de parqueos, de los cuales 152 están asignados a los inquilinos del edificio Federico Pagés Moré y 188 serán alquilados a los inquilinos.
- Edificio de apoyo/almacén: Inmueble de 2 plantas, con una superficie construida de 388,83 mts<sup>2</sup>, con un 100% de ocupación.

Actualmente los inquilinos en este edificio son ESSO República Dominicana y una empresa relacionada al Grupo Pagés.

Actualmente los 3 inmuebles poseen una ocupación de 100%.

**Activos maduros**

Los activos que formarán el fideicomiso se encuentran generando flujos operacionales mediante los contratos de alquiler que poseen.

Feller Rate estima que el fideicomiso tendrá la capacidad de generar flujos operacionales desde el momento mismo de su constitución.

**Fuerte relación con el fideicomitente**

La administración de los bienes del fideicomiso recaerá en Cole S.R.L., quién es el fideicomitente, por lo que la relación con el fideicomiso será fuerte.

Valores de Fideicomiso

Año (N)

Adicionalmente, los activos que conformarán el fideicomiso representan cerca de un 30% de los ingresos de la empresa fideicomitente, por lo que la administración de estos se mantendrá como una de sus actividades relevantes.

Sin embargo lo anterior, la mantención del Cole como administrador tiene la ventaja del profundo conocimiento de los bienes raíces y la mantención de las relaciones de largo plazo, en algunos casos de 25 años, con las entidades que alquilan las oficinas.

### Activos con una buena historia operacional

El edificio Federico Pagés Moré fue construido en 1992 con un diseño original de 4 plantas de oficinas. A partir de esa fecha, el edificio ha tenido un alto historial de ocupación, el cual se ha mantenido en un 100% en los últimos 5 años.

Producto de la buena relación entre Cole y sus inquilinos, no ha existido mayor rotación de inquilinos en toda la historia de los inmuebles, manteniendo una renovación cercana al 100%.

En este sentido, se puede destacar que Transunion es inquilino desde 1994, ESSO desde 1997 y Banesco Banco Múltiple desde 2012.

Durante el año 2014, debido a los requerimientos de Banesco Seguros, Cole decidió remodelar completamente el edificio, incorporando 2 nuevas plantas de oficinas, las cuales se habilitaron en el segundo trimestre del año 2015.

### Baja diversificación esperada de cartera

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conformarán el fideicomiso será baja, tanto desde el punto de vista geográfico, como por inquilino.

A nivel geográfico, los tres bienes raíces se encuentran ubicados en un mismo paño de terreno, bajo la dirección Avenida Abraham Lincoln N° 1019, en el "Polígono Central" de la ciudad de Santo Domingo. Sin embargo, es importante destacar que este sector corresponde a uno de los más demandados para la ubicación de oficinas de empresas de primer nivel en la ciudad.

Por otra parte, los bienes raíces poseen un 100% de ocupación con 5 inquilinos, lo que se considera como una baja diversificación. Sin embargo, el historial de renovaciones que posee el administrador de los activos y el atractivo de la ubicación de los inmuebles, reduce el riesgo de vacancias.

### Buena generación de flujos y nulo endeudamiento esperado

La liquidez esperada de la cartera del fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres, ante lo cual se espera repartir dividendos de manera trimestral a sus aportantes.

Además, los bienes raíces serán traspasados al fideicomiso libres de deudas y gravámenes.

Por otra parte, si bien el prospecto del fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, esto se refiere a situaciones excepcionales y en caso de superar los US\$ 500 mil, debe ser aprobado en asamblea de tenedores, con un máximo de hasta el 100% del patrimonio.

### Valorización cartera de inversiones

La valorización de las inversiones de los fideicomisos administrados será realizada de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia de Valores de República Dominicana.

Los bienes raíces se valorizarán al menos una vez al año y será realizada mediante tasación de los mismos a través de profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido, aceptado por la SIV y elegidos entre los tasadores aceptados por la Fiduciaria Popular de la lista provista en el contrato de fideicomiso y sus actualizaciones.

Las inversiones en instrumentos de oferta pública del fideicomiso serán valorizados al valor de apertura o adquisición más los intereses generados. Para los casos de depósitos en cuentas de ahorros y depósitos a plazo, esto está considerado como el valor de mercado.

Valores de Fideicomiso

Año (N)

### Duración del fideicomiso es consistente con su cartera de activos

La duración del fideicomiso es de 10 años a partir de la primera emisión.

El fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada por resolución de los tenedores que representen el 95% de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del fideicomiso.

Si bien la duración del fideicomiso es de 10 años, su periodo de liquidación se iniciará en el año 8, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

Los tres bienes raíces que formaran el activo del fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo, con un plazo medio restante de 4,5 años y duraciones que van desde los 5 años a 4 años. Ninguno de los contratos de arrendamiento contemplan la opción de compra para el inquilino y ninguno de los contratos tienen una cláusula de renovación automática.

Valores de Fideicomiso

Afo (N)

**ANÁLISIS DE LA  
SOCIEDAD FIDUCIARIA***Sociedad fiduciaria con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión*

La gestión del fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en "AA-sf" por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

**Management**

La estructura organizacional de la Fiduciaria Popular, S.A. (Fiduciaria Popular) es simple y está orientada a abordar de mejor manera el insipiente mercado de fideicomisos en República Dominicana, manteniendo una relación directa de las áreas con la alta gerencia y de manera transversal entre cada una de ellas.

El Consejo de Administración, formado por 5 personas, entrega los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria.

El rol de la Gerencia General es controlar y dar seguimiento a las responsabilidades fiduciarias prestadas a los clientes garantizando el cumplimiento de las regulaciones vigentes y los acuerdos de servicios firmados con los fideicomitentes al ser nombrado Gestor Fiduciario de los negocios aceptados. Dirigir y controlar la implementación de la estrategia comercial y de servicios para garantizar su cumplimiento. Supervisar y dar seguimiento al cumplimiento de las metas presupuestarias de ingresos y gastos. Brindar asistencia al Presidente del Consejo de Administración de la empresa en las funciones administrativas inherentes a su gestión garantizando el mantenimiento de canales efectivos de comunicación. Representar a la Empresa ante los reguladores internos y externos de acuerdo a los lineamientos establecidos por el Consejo de Administración. Velar por la creación y desarrollo de nuevos productos y establecer su oferta económica. Fungir como miembro del Consejo de Administración de la empresa asumiendo las responsabilidades establecidas en las políticas de Gobierno Corporativo del Grupo Popular.

La Gerencia de Control Interno debe dar seguimiento y evaluar la eficiencia y efectividad en el cumplimiento de las metas y objetivos de la sociedad fiduciaria mediante la revisión de las operaciones financieras, administrativas y de gestión comercial, previendo la transparencia, el control interno, el riesgo operacional y la mejora de procedimientos. Coordinar la implementación de los controles y lineamientos del negocio definiendo los planes y cronogramas de actividades a desarrollar. Realizar una eficiente gestión de prevención de actividades y transacciones ilícitas en la empresa relacionadas con el lavado de activos, verificando el adecuado cumplimiento de las políticas, procedimientos y normas emitidas por los organismos reguladores correspondientes. Elaborar y remitir a la División de Cumplimiento Global los informes correspondientes a la gestión realizada en Prevención de Lavado cuando sea requerido. Elaborar los informes trimestrales de rendición de cuentas de los Fideicomisos y remitir a los Fideicomitentes.

Adicionalmente, el Gerente de Control Interno debe elaborar y remitir reportes regulatorios a los reguladores e implementar las disposiciones en cumplimiento a la legislación en la sociedad fiduciaria.

La Gerencia Jurídica - Comercial es la encargada de desarrollar el plan comercial de la empresa, diseñando e implementando estrategias de generación de productos y nuevas oportunidades de negocios que permitan ampliar el mercado fiduciario. Asegurar el cumplimiento de las disposiciones emitidas por las entidades reguladoras locales e internacionales, tendientes al efectivo desenvolvimiento de la institución, de acuerdo a lo establecido por las mejores prácticas legales. Definir y velar por el fiel cumplimiento de políticas internas de calidad de atención al cliente así como las normas establecidas por el regulador, a fin de contribuir con el liderazgo de excelencia y confianza.

El Gerente de Operaciones y Administración de Fideicomisos tiene como función principal el mantener el control de los fideicomisos administrados por la sociedad fiduciaria, garantizando una adecuada recaudación y posterior acreditación a las cuentas individuales de cada fideicomiso, asegurándose que todas las transacciones sean registradas correctamente en los sistemas de la empresa. Supervisar la gestión de control de calidad de las informaciones y datos introducidos en el sistema, garantizando el cumplimiento de las normas establecidas en los contratos de fideicomisos por los reguladores y la empresa. Ser responsable de la adecuada administración de los recursos fideicomitados cumpliendo a cabalidad los lineamientos establecidos en cada

Valores de Fideicomiso

Año (N)

contrato de fideicomiso. Diseñar e implementar las estrategias operacionales de cada fideicomiso y los mecanismos de comunicación entre el fideicomitente y la fiduciaria. Cumplir con las políticas de seguridad de la información y del secreto fiduciario, manteniendo la discreción y confidencialidad de las informaciones manejadas.

Por su parte, la Gerencia de Contabilidad debe supervisar la correcta organización y registro de las operaciones derivadas de las transacciones fiduciarias de la empresa, manteniendo las cuentas involucradas debidamente cuadradas. Garantizar el logro de los objetivos de rentabilidad establecidos para la sociedad fiduciaria, velando por la correcta contabilización de las transacciones realizadas, supervisando la adecuada realización de las conciliaciones bancarias y el efectivo cumplimiento de las políticas de Control Interno establecidas. Asegurar el pago oportuno a terceros garantizando el cumplimiento de las normas establecidas a lo interno de la empresa y por las autoridades reguladoras. Mantener la información contable de manera confidencial. Remitir los reportes de impuestos requeridos dentro de los lapsos establecidos en las regulaciones. Emitir los estados financieros de la empresa y de los fideicomisos y de su firma frente a los organismos reguladores.

Los ejecutivos principales de la sociedad fiduciaria son profesionales experimentados de primer nivel, con amplio conocimiento del mercado financiero y demuestran dominio sobre sus políticas y procedimientos.

Feller Rate considera que la Fiduciaria Popular posee diversos manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

### Sistemas de control

La sociedad Fiduciaria Popular posee políticas y procedimientos claros y precisos necesarios para el control de las operaciones de los fideicomisos. Éstos se encuentran incorporados en un conjunto de manuales y procedimientos, tanto a nivel de la sociedad fiduciaria, como a nivel del grupo.

En general, la estructura de la sociedad fiduciaria se encuentra, en gran medida, enfocada en cada uno de sus estamentos en el control de las operaciones de los fideicomisos emitidos.

De manera específica, la sociedad enfoca el control en la Gerencia de Control Interno, la cual reporta directamente a la Gerencia General y de manera indirecta a la Vice Presidencia de Inteligencia Financiera Global del Grupo Popular, quien hace una revisión permanente de las operaciones de la fiduciaria y de los fideicomisos administrados para asegurar la correcta gestión de la empresa y de los fideicomisos administrados de acuerdo a las políticas de la empresa y del Grupo Popular.

Las políticas que involucran la seguridad y control de la institución están expresadas en los siguientes manuales y procedimientos aprobados por el Consejo de Administración:

#### — POR PARTE DEL GRUPO POPULAR:

- Declaración de principios del Grupo Popular;
- Manual de Órganos de Gobierno;
- Políticas de Cumplimiento Regulatorio del Grupo Popular;
- Políticas Generales de Sistemas de Información del Grupo Popular;
- Manual de Políticas y procedimiento de auditoría interna del Grupo Popular.

#### — POR PARTE DE LA FIDUCIARIA POPULAR:

- Código de ética de la Fiduciaria Popular;
- Manual Operativo de Políticas, Procedimientos y Control Interno;
- Manual de control interno para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Además, por ser filial de Grupo Popular, la sociedad fiduciaria está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno, de la gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros.

Valores de Fideicomiso

Año (N)

### Políticas sobre conflictos de interés

La sociedad fiduciaria posee manuales y procedimientos completos, que disponen criterios para evitar el uso indebido de información privilegiada de las personas que tengan acceso a ésta, conflictos en la administración de los recursos de los fideicomisos y de la sociedad fiduciaria.

En estos documentos se menciona que se debe mantener un trato igualitario e imparcial ante los inversionistas de los fideicomisos, disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos a la operación de la sociedad fiduciaria, actuar con honestidad, y diligencia en el interés de los inversionistas, actuando con profesionalismo y prudencia y entregar toda la información relevante para la toma de decisiones de las inversiones.

El Gerente de Control Interno será el responsable de velar por el cumplimiento del reglamento y todas las disposiciones legales aplicables a la sociedad fiduciaria.

Adicionalmente, la sociedad fiduciaria cuenta con un “Código de Ética” donde se definen las responsabilidades generales de la administración, de la institución y del personal. Señala además, la participación en medios digitales, las relaciones sentimentales, las acciones y conductas sociales, las inversiones personales, los daños financieros, el otorgamiento y aceptación de regalos u obsequios y actividades ilegales de apropiación y desfalco. El encargado de tomar las decisiones en caso de faltas al código será el Gerente de Control Interno.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de la sociedad fiduciaria y el grupo, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

### Fideicomisos bajo administración

A la fecha, la sociedad Fiduciaria Popular ya posee 52 fideicomisos bajo su gestión.

En marzo del año 2015, la sociedad fiduciaria lanzó el primer fideicomiso de oferta pública del mercado nacional, denominado “Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N°. 01 - FP”, el cual se encuentra en proceso de constitución y estará formado por bienes raíces destinados a alquiler corporativo y comercial, ubicados en la ciudad de Santo Domingo.

Este fideicomiso fue calificado “Afo (N)” por Feller Rate.

Los restantes 50 fideicomisos son privados y corresponden principalmente a fideicomisos de desarrollo inmobiliario.



Valores de Fideicomiso

Año (N)

**PROPIEDAD***Fuerte*

Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la sociedad administradora de fondos, con el objetivo de brindar a los clientes de Grupo Popular la oportunidad de invertir en instrumentos innovadores.

### Amplia trayectoria de su grupo controlador

La Sociedad Fiduciaria es una filial de Grupo Popular S.A., *holding* con más de 9.000 accionistas, de los cuales ninguno concentra en forma individual más del 5% de la propiedad, con casi 40 años en el mercado dominicano.

El Grupo Popular cuenta con amplia experiencia en el mercado financiero Dominicano. Además de la propiedad de Banco Popular, su filial más importante, posee desde 1992 el puesto de Bolsa Inversiones Popular; una administradora de fondos de pensiones, AFP Popular, desde 1998; y otras filiales como, la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A., calificada en "AA-af" por Feller Rate, y una filial de licencia internacional, en Panamá, Popular Bank Ltd.

En 1963 se fundó Banco Popular Dominicano, primera entidad bancaria de capital privado de Republica Dominicana, ofreciendo créditos a pequeñas industrias y cuentas corrientes y de ahorro a bajo costo.

Actualmente, Banco Popular Dominicano está calificado por Feller Rate en "AA+" con perspectivas Estables. La calificación asignada a Banco Popular Dominicano se fundamenta en su fuerte posicionamiento como el mayor banco privado del país y la consolidación de su fuerte capacidad de generación, con retornos estables y consistentemente superiores al promedio de la industria, junto a una buena gestión del riesgo de su cartera. También incorpora su estructura de ingresos diversificada y su liderazgo en captación de recursos del público, que le reporta una ventaja en términos de costo de fondos.

En contrapartida, la presión sobre los márgenes de la industria, sus gastos operacionales relativamente altos y los riesgos inherentes a operar en República Dominicana.

### Importancia estratégica de la sociedad fiduciaria

La Fiduciaria Popular es relativamente nueva para el grupo y actualmente se encuentra gestionando su primer fideicomiso de oferta pública y en proceso de emitir el segundo. Adicionalmente, opera 50 fideicomisos privados operativos, lo que implica un volumen de negocios creciente para la sociedad fiduciaria, pero que aún no representa una parte importante para el grupo controlador.

Sin embargo, hoy el mercado Dominicano tiene buenas perspectivas en relación a los fideicomisos, dada la autorización por parte de la Superintendencia de Pensiones a los fondos de pensiones a invertir en este tipo de activos.

Valores de Fideicomiso

Agosto 2015

Afo (N)

Junio 2016

Afo (N)

## Nomenclatura

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

## Categorías de Riesgo

- AAAfo: Valores de fideicomiso con la mejor combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- AAfo: Valores de fideicomiso con una muy buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Afo: Valores de fideicomiso con una buena combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- BBBfo: Valores de fideicomiso con una razonable combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- BBfo: Valores de fideicomiso con una débil combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Bfo: Valores de fideicomiso con una muy débil combinación entre el riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.
- Cfo: Valores de fideicomiso que combinan un alto riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y una mala calidad de la administración de la sociedad fiduciaria.

+ o -: Las calificaciones entre AAfo y Bfo pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o -(menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

En el caso de fideicomisos con activos de poca madurez o historia, la calificación se realiza en función de la evaluación de la fiduciaria y el fideicomitente. En este caso, la calificación se diferencia mediante el sufijo (N) hasta que los activos alcancen una madurez adecuada.

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores y a la Superintendencia de Bancos y en aquella que voluntariamente aportó el emisor. No existe responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, existe la posibilidad de error humano o mecánico. Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los flujos que ella emite, considerando la capacidad que esta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.



48857

INFORME DE CALIFICACION

**FIDUCIARIA POPULAR, S. A.**

JULIO 2016



48857

Dominicana

Calificación	Dic. 2015	Jul. 2016
	AA-sf	AAsf

\* Detalle de calificaciones en Anexo

## Fundamentos

El alza desde "AA-sf" a "AAsf" de la calificación asignada a Fiduciaria Popular, S.A. (SF Popular) como emisora de fideicomisos responde principalmente, al alza de la solvencia de su grupo controlador, además de la colocación y gestión exitosa del primer fideicomiso de oferta pública del mercado dominicano.

Esta calificación indica que SF Popular posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

La evaluación considera que la sociedad fiduciaria pertenece a uno de los mayores grupos económicos de República Dominicana, que posee adecuadas políticas de gestión para los fideicomisos y una estructura y equipos suficientes, con alta calidad de profesionales y con experiencia para su control y seguimiento.

Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la sociedad administradora de fondos.

A partir de octubre de 2015, SF Popular colocó exitosamente en el mercado US\$ 8 millones en valores del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N°. 01 - FP (Fideicomiso Málaga), el primero de su tipo en República Dominicana.

Actualmente, la sociedad fiduciaria se encuentra en proceso de emisión de US\$ 16,3 millones de valores del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM - FP 02, el cual es el segundo de su tipo aprobado en República Dominicana.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2016, la sociedad gestionaba otros 50 fideicomisos privados, lo que implica un volumen de negocios creciente.

Fiduciaria Popular es una filial del Grupo Popular S.A., *holding* con casi 40 años en el mercado dominicano y cuenta con amplia

experiencia en el mercado financiero.

La principal filial del grupo es el Banco Popular Dominicano, cuya calificación de solvencia fue subida a "AA+" desde "AA" por Feller Rate, en abril del presente año.

La estructura organizacional de la Fiduciaria Popular es simple y mantiene una relación directa de las áreas con la alta gerencia y de manera transversal entre cada una de ellas.

Los ejecutivos principales de la sociedad fiduciaria son profesionales experimentados de primer nivel, con amplio conocimiento del mercado financiero.

Feller Rate considera que la sociedad fiduciaria posee adecuados manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

Para la gestión de los fideicomisos, la sociedad fiduciaria se guiará por lo establecido en los contratos de emisión de cada uno y conforme a la normativa vigente.

Además, por ser filial del Grupo Popular, la sociedad fiduciaria está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, e incorpora todas las prácticas y manuales que son comunes a todas las empresas del grupo.

En opinión de Feller Rate, el marco legal, en conjunto con los manuales y normas internas de la sociedad fiduciaria y del Grupo Popular, implica una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

Por último, la valorización de las inversiones de los fideicomisos emitidos será realizada de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia de Valores de República Dominicana.

## FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

### Fortalezas

- Perteneciente al Grupo Popular, uno de los principales grupos financieros de República Dominicana.
- Adecuadas políticas y procedimientos.
- Estructura y equipos con experiencia para la gestión, control y seguimiento de fideicomisos, con una alta calidad de profesionales.
- Gestión del primer fideicomiso de oferta pública del mercado y en proceso de emisión de valores del segundo.

### Riesgos

- Mercado incipiente de fideicomisos en República Dominicana.

Analista: Claudio Salin G.  
claudio.salin@feller-rate.cl  
(562) 2757-0463

Calificación

## GESTIÓN PORTAFOLIO MANAGING TEAM

*Sociedad Fiduciaria con alto nivel de estructuras para el manejo de los fideicomisos de oferta pública*

### Management

La estructura organizacional de la Fiduciaria Popular, S.A. (Fiduciaria Popular) es simple y está orientada a abordar de mejor manera el insipiente mercado de fideicomisos en República Dominicana, manteniendo una relación directa de las áreas con la alta gerencia y de manera transversal entre cada una de ellas.

El Consejo de Administración, formado por 5 personas, entrega los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria.

El rol de la Gerencia General es controlar y dar seguimiento a las responsabilidades fiduciarias prestadas a los clientes garantizando el cumplimiento de las regulaciones vigentes y los acuerdos de servicios firmados con los fideicomitentes al ser nombrado Gestor Fiduciario de los negocios aceptados. Dirigir y controlar la implementación de la estrategia comercial y de servicios para garantizar su cumplimiento. Supervisar y dar seguimiento al cumplimiento de las metas presupuestarias de ingresos y gastos. Brindar asistencia al Presidente del Consejo de Administración de la empresa en las funciones administrativas inherentes a su gestión garantizando el mantenimiento de canales efectivos de comunicación. Representar a la Empresa ante los reguladores internos y externos de acuerdo a los lineamientos establecidos por el Consejo de Administración. Velar por la creación y desarrollo de nuevos productos y establecer su oferta económica. Fungir como miembro del Consejo de Administración de la empresa asumiendo las responsabilidades establecidas en las políticas de Gobierno Corporativo del Grupo Popular.

La Gerencia de Control Interno debe dar seguimiento y evaluar la eficiencia y efectividad en el cumplimiento de las metas y objetivos de la sociedad fiduciaria mediante la revisión de las operaciones financieras, administrativas y de gestión comercial, previendo la transparencia, el control interno, el riesgo operacional y la mejora de procedimientos. Coordinar la implementación de los controles y lineamientos del negocio definiendo los planes y cronograma de actividades a desarrollar. Realizar una eficiente gestión de prevención de actividades y transacciones ilícitas en la empresa relacionadas con el lavado de activos, verificando el adecuado cumplimiento de las políticas, procedimientos y normas emitidas por los organismos reguladores correspondientes. Elaborar y remitir a la División de Cumplimiento Global los informes correspondientes a la gestión realizada en Prevención de Lavado cuando sea requerido. Elaborar los informes trimestrales de rendición de cuentas de los Fideicomisos y remitir a los Fideicomitentes.

Adicionalmente, el Gerente de Control Interno debe elaborar y remitir reportes regulatorios a los reguladores e implementar las disposiciones en cumplimiento a la legislación en la sociedad fiduciaria.

La Gerencia Jurídica - Comercial es la encargada de desarrollar el plan comercial de la empresa, diseñando e implementando estrategias de generación de productos y nuevas oportunidades de negocios que permitan ampliar el mercado fiduciario. Asegurar el cumplimiento de las disposiciones emitidas por las entidades reguladoras locales e internacionales, tendientes al efectivo desenvolvimiento de la institución, de acuerdo a lo establecido por las mejores prácticas legales. Definir y velar por el fiel cumplimiento de políticas internas de calidad de atención al cliente así como las normas establecidas por el regulador, a fin de contribuir con el liderazgo de excelencia y confianza.

El Gerente de Operaciones y Administración de Fideicomisos tiene como función principal el mantener el control de los fideicomisos administrados por la sociedad fiduciaria, garantizando una adecuada recaudación y posterior acreditación a las cuentas individuales de cada fideicomiso, asegurándose que todas las transacciones sean registradas correctamente en los sistemas de la empresa. Supervisar la gestión de control de calidad de las informaciones y datos introducidos en el sistema, garantizando el cumplimiento de las normas establecidas en los contratos de fideicomisos por los reguladores y la empresa. Ser responsable de la adecuada administración de los recursos fideicomitados cumpliendo a cabalidad los lineamientos establecidos en cada contrato de fideicomiso. Diseñar e implementar las estrategias operacionales de cada fideicomiso y los mecanismos de comunicación entre el fideicomitente y la fiduciaria. Cumplir con las políticas de seguridad de la información y del secreto fiduciario, manteniendo la discreción y confidencialidad de las informaciones manejadas.

Calificación

AAsf

Por su parte, la Gerencia de Contabilidad debe supervisar la correcta organización y registro de las operaciones derivadas de las transacciones fiduciarias de la empresa, manteniendo las cuentas involucradas debidamente cuadradas. Garantizar el logro de los objetivos de rentabilidad establecidos para la sociedad fiduciaria, velando por la correcta contabilización de las transacciones realizadas, supervisando la adecuada realización de las conciliaciones bancarias y el efectivo cumplimiento de las políticas de Control Interno establecidas. Asegurar el pago oportuno a terceros garantizando el cumplimiento de las normas establecidas a lo interno de la empresa y por las autoridades reguladoras. Mantener la información contable de manera confidencial. Remitir los reportes de impuestos requeridos dentro de los lapsos establecidos en las regulaciones. Emitir los estados financieros de la empresa y de los fideicomisos y de su firma frente a los organismos reguladores.

Los ejecutivos principales de la sociedad fiduciaria son profesionales experimentados de primer nivel, con amplio conocimiento del mercado financiero y demuestran dominio sobre sus políticas y procedimientos.

Feller Rate considera que la Fiduciaria Popular posee diversos manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

### Sistemas de control

La sociedad Fiduciaria Popular posee políticas y procedimientos claros y precisos necesarios para el control de las operaciones de los fideicomisos. Estos se encuentran incorporados en un conjunto de manuales y procedimientos, tanto a nivel de la sociedad fiduciaria, como a nivel del grupo.

En general, la estructura de la sociedad fiduciaria se encuentra, en gran medida, enfocada en cada uno de sus estamentos en el control de las operaciones de los fideicomisos emitidos.

De manera específica, la sociedad enfoca el control en la Gerencia de Control Interno, la cual reporta directamente a la Gerencia General y de manera indirecta a la Vice Presidencia de Inteligencia Financiera Global del Grupo Popular, quien hace una revisión permanente de las operaciones de la fiduciaria y de los fideicomisos administrados para asegurar la correcta gestión de la empresa y de los fideicomisos administrados de acuerdo a las políticas de la empresa y del Grupo Popular.

Las políticas que involucran la seguridad y control de la institución están expresadas en los siguientes manuales y procedimientos aprobados por el Consejo de Administración:

#### — POR PARTE DEL GRUPO POPULAR:

- Declaración de principios del Grupo Popular;
- Manual de Órganos de Gobierno;
- Políticas de Cumplimiento Regulatorio del Grupo Popular;
- Políticas Generales de Sistemas de Información del Grupo Popular;
- Manual de Políticas y procedimiento de auditoría interna del Grupo Popular.

#### — POR PARTE DE LA FIDUCIARIA POPULAR:

- Código de ética de la Fiduciaria Popular;
- Manual Operativo de Políticas, Procedimientos y Control Interno;
- Manual de control interno para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Además, por ser filial de Grupo Popular, la sociedad fiduciaria está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno, de la gestión contable, del seguimiento de cuenta, entre otros.

Calificación **AA+**

### Valorización de inversiones

La valorización de las inversiones de los fideicomisos administrados será realizada de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia de Valores de República Dominicana.

El proceso de valorización estará estipulado en cada contrato de emisión y prospecto de los fideicomisos, reflejando de la mejor forma el valor de los activos.

### Políticas sobre conflictos de interés

La sociedad fiduciaria posee manuales y procedimientos completos, que disponen criterios para evitar el uso indebido de información privilegiada de las personas que tengan acceso a ésta, conflictos en la administración de los recursos de los fideicomisos y de la sociedad fiduciaria.

En estos documentos se menciona que se debe mantener un trato igualitario e imparcial ante los inversionistas de los fideicomisos, disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos a la operación de la sociedad fiduciaria, actuar con honestidad, y diligencia en el interés de los inversionistas, actuando con profesionalismo y prudencia y entregar toda la información relevante para la toma de decisiones de las inversiones.

El Gerente de Control Interno será el responsable de velar por el cumplimiento del reglamento y todas las disposiciones legales aplicables a la sociedad fiduciaria.

Adicionalmente, la sociedad fiduciaria cuenta con un "Código de Ética" donde se definen las responsabilidades generales de la administración, de la institución y del personal. Señala además, la participación en medios digitales, las relaciones sentimentales, las acciones y conductas sociales, las inversiones personales, los daños financieros, el otorgamiento y aceptación de regalos u obsequios y actividades ilegales de apropiación y desfalco. El encargado de tomar las decisiones en caso de faltas al código será el Gerente de Control Interno.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de la sociedad fiduciaria y el grupo, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

### Fideicomisos bajo administración

A la fecha, la sociedad Fiduciaria Popular ya posee 52 fideicomisos bajo su gestión.

A partir de octubre de 2015, la sociedad colocó exitosamente en el mercado US\$ 8 millones en valores del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario Málaga N°. 01 - FP (Fideicomiso Málaga), el primero de su tipo en República Dominicana.

Este fideicomiso fue calificado "Afo (N)" por Feller Rate y está formado por tres edificios de oficinas, con placa comercial, ubicados en el sector Piantini de la ciudad de Santo Domingo.

Los restantes 50 fideicomisos son privados y corresponden principalmente a fideicomisos de desarrollo inmobiliario.

Calificación AAsf

PROPIEDAD

Fuerte

Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la sociedad administradora de fondos, con el objetivo de brindar a los clientes de Grupo Popular la oportunidad de invertir en instrumentos innovadores.

### Amplia trayectoria de su grupo controlador

La Sociedad Fiduciaria es una filial de Grupo Popular S.A., *holding* con más de 9.000 accionistas, de los cuales ninguno concentra en forma individual más del 5% de la propiedad, con casi 40 años en el mercado dominicano.

El Grupo Popular cuenta con amplia experiencia en el mercado financiero Dominicano. Además de la propiedad de Banco Popular, su filial más importante, posee desde 1992 el puesto de Bolsa Inversiones Popular; una administradora de fondos de pensiones, AFP Popular, desde 1998; y otras filiales como, la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A., calificada en "AA-af" por Feller Rate, y una filial de licencia internacional, en Panamá, Popular Bank Ltd.

En 1963 se fundó Banco Popular Dominicano, primera entidad bancaria de capital privado de República Dominicana, ofreciendo créditos a pequeñas industrias y cuentas corrientes y de ahorro a bajo costo.

Actualmente, Banco Popular Dominicano está calificado por Feller Rate en "AA+" con perspectivas "Estables". La calificación asignada a Banco Popular Dominicano se fundamenta en su fuerte posicionamiento como el mayor banco privado del país y la consolidación de su fuerte capacidad de generación, con retornos estables y consistentemente superiores al promedio de la industria, junto a una buena gestión del riesgo de su cartera. También incorpora su estructura de ingresos diversificada y su liderazgo en captación de recursos del público, que le reporta una ventaja en términos de costo de fondos.

En contrapartida, la presión sobre los márgenes de la industria, sus gastos operacionales relativamente altos y los riesgos inherentes a operar en República Dominicana.

### Importancia estratégica de la sociedad fiduciaria

La Fiduciaria Popular es relativamente nueva para el grupo y actualmente se encuentra gestionando su primer fideicomiso de oferta pública y en proceso de emitir el segundo. Adicionalmente, opera 50 fideicomisos privados operativos, lo que implica un volumen de negocios creciente para la sociedad fiduciaria, pero que aún no representa una parte importante para el grupo controlador.

Sin embargo, hoy el mercado Dominicano tiene buenas perspectivas en relación a los fideicomisos, dada la autorización por parte de la Superintendencia de Pensiones a los fondos de pensiones a invertir en este tipo de activos.



Calificación	Julio 2014 AA-sf	Febrero 2015 AA-sf	Agosto 2015 AA-sf	Julio 2016 AA-sf
--------------	---------------------	-----------------------	----------------------	---------------------

## Nomenclatura

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

## Categorías de Riesgo

- > AAAsf: Sociedades fiduciarias con el más alto estándar de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.
  - > AA-sf: Sociedades fiduciarias con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.
  - > A-sf: Sociedades fiduciarias con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.
  - > BBB-sf: Sociedades fiduciarias con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.
  - > BB-sf: Sociedades fiduciarias con estructuras y políticas débiles para la administración de fideicomisos de oferta pública.
  - > B-sf: Sociedades fiduciarias estructuras y políticas muy débiles para la administración de fideicomisos de oferta pública.
  - > C-sf: Sociedades fiduciarias sin estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública o que estas sean consideradas de muy baja calidad.
- + o -: Las calificaciones entre AA-sf y B-sf pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o -(menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

En el caso de fideicomisos con activos de poca madurez o historia, la calificación se realiza en función de la evaluación de la fiduciaria y el fideicomitente. En este caso, la calificación se diferencia mediante el sufijo (N) hasta que los activos alcancen una madurez adecuada.

Las calificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores o a la Superintendencia de Bancos y en aquella que voluntariamente aportó el emisor. No siendo responsable de la calificación la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en este análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, dentro o fuera del tiempo de las conexiones asociadas con el empleo de esa información. Las calificaciones de Feller Rate son una apreciación de la idoneidad de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que está tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.



50628

**PROPIEDAD INMOBILIARIA**  
Av. Abraham Lincoln No. 1019  
Ens. Serrallés  
Addendum 00116 a Informe No. 03015-2

**INFORME DE CERTIFICACIÓN DE VALOR**  
Solicitante  
Sr. Federico Pagés



**SISTEMAS & INGENIERIA, S.R.L.**  
Santo Domingo  
Mayo 2016

## INDICE

Carta de Tramitación.

Identificación de la Propiedad.

Propósito del avalúo

Uso intencional de la valuación

Derechos de la propiedad

Definición del Valor de Mercado

Fecha de la Re-inspección

Resumen Ejecutivo.

Certificación del Valor.

Resumeé

Anexos

- Fotografías



50628



**SISTEMAS & INGENIERIA, S.R.L.**

Apartado No. 748-2, D. N., Tel. 809-368-2231, 809-476-6552, 809-549-3949  
sicxa@claro.net.do

Mayo 19, 2016

Señor  
**Federico Pagés**  
Presidente  
COLE, S. R.L.  
Santo Domingo, D. N.

Distinguido señor Pagés:

Atendiendo a la asignación de inspección y/o verificación de terminación de la expansión del edificio de 8 niveles de parqueo y por consecuencia la asignación valuatoria que nos hiciera para el mismo y la propiedad complementaria, más abajo descrita, cortésmente le estamos remitiendo nuestro informe con los resultados del proceso correspondiente.

Para cualquier referencia presente o futura, este Addendum 00116 es parte integral y relacionada directamente a el Informe previo codificado dentro de nuestro sistema de control de documentos con el número 03015-2 de fecha mayo 09 del 2015.

Cabe señalar por lo tanto que este addendum es de fecha mayo 16 del 2016, que ha sido la fecha que hemos inspeccionado toda la propiedad señalada en el siguiente párrafo.

La propiedad valuada consiste en los terrenos y mejoras del Edificio Pagés de 6 niveles, ubicado en la Av. Abraham Lincoln No. 1019, Ens. Serrallés, en Santo Domingo, D. N., así como edificio de soporte y archivo, y el mencionado edificio de parqueo.

A nuestro mejor entender y saber, el contenido de este addendum 00116 al Informe SICXA No. 03015-2 es verídico y correcto, y el valor presentado es independiente de los honorarios a cobrar. Ni quien suscribe, ni empleado alguno tienen interés financiero por la propiedad.

Por lo anterior, es nuestra conclusión que la opinión del valor que podemos presentar para la referida propiedad está alrededor de:

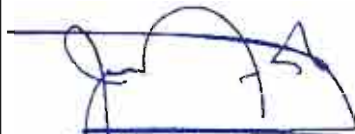
**Valor de Mercado ( con expansión terminada) : USD16,300,000.00**

..../

Señor  
Federico Pagés  
Mayo 19, 2016  
Página 2.

La propiedad arriba mencionada fue inspeccionada físicamente, valuada como un todo, y como derecho de pleno dominio de su propietario, sujeto a suposiciones y consideraciones generales, que están señaladas en el informe 03015-2 de fecha mayo 09 del 2015.

A su atención,



**Ing. José I. Tejada**

ITADO 198, RTSB 039<sup>1</sup>

RT-01<sup>2</sup>

ASA 034059<sup>3</sup>

AI No. P397328<sup>4</sup>

UPAV No. 230<sup>5</sup>



---

<sup>1</sup> ITADO	:	Instituto de Tasadores Dominicanos
RTSB	:	Registro de Tasadores de la Superintendencia de Bancos.
<sup>2</sup> RT	:	Registro de Tasadores de la Superintendencia de Seguros.
<sup>3</sup> ASA	:	"Candidate for Designation, American Society of Appraisers".
<sup>4</sup> AI	:	"Candidate for Designation, Appraisal Institute".
<sup>5</sup> UPAV	:	Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

## IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN
Av. Abraham Lincoln No. 1019, Ens. Serrallés, en Santo Domingo, D. N.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Terreno con una extensión superficial de 3,838.89 M2</li><li>• Mejoras descritas a continuación:<ul style="list-style-type: none"><li>- Edificio de 6 niveles con un área bruta de 4,685.42 M2 y neta de 4,431.52 M2.</li><li>- Edificio de soporte (cuarto eléctrico y archivo) con un área total de 388.83 M2, de los cuales 250.67 M2 corresponden a oficina.</li><li>- Edificio de parqueos con capacidad para 302 vehículos, con un área de construcción de 8,320.00 M2 y ocho niveles, de los cuales 7 están bajo techo.</li><li>- Verja perimetral</li><li>- Cisterna 25,000 Gls.</li></ul></li></ul>

## **PROPÓSITO DEL AVALÚO**

El propósito de este addendum 00116 al informe SICXA No. 03015-2 es presentar el valor de mercado de la propiedad antes descrita luego de la re-inspección realizada en fecha 16 de mayo del 2016, principalmente en lo que respecta a la expansión del edificio de parqueos, el cual ya está terminado y en operación.

## **USO INTENCIONAL**

Tener una tercera opinión no sesgada del Valor de Mercado de la propiedad, de forma que se pueda utilizar como referencia para cualquier transacción presente o futura, de índole financiera y/o comercial.

## **DEFINICION DE VALOR DE MERCADO.**

Es la cantidad estimada expresada en términos de dinero (DOP/USD) que puede razonablemente esperarse por la propiedad en intercambio entre un comprador y un vendedor que actúen de libre voluntad, sin presión de ninguna especie, dentro de un tiempo razonable en el cual, tanto el comprador como el vendedor tengan conocimiento pleno de todos los hechos relevantes.

## **FECHA DE LA RE-INSPECCIÓN**

Mayo 16, 2016.

## CERTIFICACION

1. Todos los hechos y datos suministrados son verídicos y correctos al mejor saber y entender del valuador Ing. José I. Tejada.
2. Hemos procurado no ignorar, desestimar o esconder ningún tipo de información importante y pertinente para la elaboración del presente informe. Al momento de la inspección observamos la adquisición de un elevador de pasajeros cuya instalación programada ha de aumentar la eficiencia operativa del uso del parqueo.
3. Hemos hecho una inspección personal de la propiedad valuada.
4. Ni el Ing. José I. Tejada, Director, ni cualquiera de sus empleados tienen un interés financiero en la propiedad valuada. Los honorarios a recibir por este reporte de re-certificación no han sido establecidos en función de la cantidad reportada.
5. No hemos realizado ninguna investigación sobre los aspectos legales de la propiedad, hipotecas, litis, por lo que no asumimos ninguna responsabilidad en materia legal, a este respecto.
6. Esta certificación de valor ha sido realizada por la solicitud que nos hiciera el Sr. Federico Pagés y para satisfacer la formulada por el Banco Popular Dominicano, en la persona de su ejecutivo Efraín Pérez. Y de manera consecuente para dar cumplimiento al requerimiento formulado por la Dirección General de Impuestos internos (DGII) por la lectura del Informe SICXA No. 03015-2.
7. Con la finalidad de evitar confusión entre las partes interesadas, la presente certificación la hacemos acatándonos a las normas internacionales (USPAP) de las cuales somos conocedores y nos debemos a su cumplimiento por ser "Candidate for Designation" tanto en el "Appraisal Institute" como en la "American Society of Appraisers", ambas sociedades de los Estados Unidos de Norteamérica, que consideran y/o definen lo siguiente (transcribimos y traducimos brevemente):

" El tasador puede realizar una certificación de valor para confirmar si o no las condiciones de la tasación previa han sido cumplidas o mantenidas. En el presente caso certificamos que el valor de mercado reportado bajo el supuesto de la expansión del edificio de parqueo, es de 16,300,000.00 USD (Dieciséis Millones Trescientos Mil dólares con 00/100 moneda estadounidense)

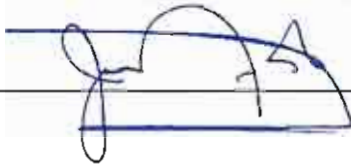
En Santo Domingo, D. N., en la fecha de la Certificación, dieciséis (16) de mayo del año dos mil dieciséis (2016).

José I. Tejada





JOSE IGNACIO TEJADA TABAR



### **EDUCACION**

Graduado de Ingeniero Industrial en la Universidad de Puerto Rico, Recinto Universitario Mayagüez, en el año de 1974.

Cursos de Valuación de Bienes Raíces, Equipos, Maquinarias, Fincas y Empresas, dictados por: el Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO), la Bolsa de Valores de República Dominicana, "American Society of Appraisers", EEUU, "The Appraisal Institute", EEUU.

Congreso Extraordinario Panamericano de Valuación. Participante y expositor, en 1995.

"Valuation 2000". Conferencia Norteamericana de las 3 asociaciones de valuación más renombradas de Estados Unidos ("AI, ASA, FMRA"). Las Vegas, Nevada. Julio de 2000.

19vo. Congreso Panamericano de Valuadores de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV). Octubre 2000. Isla Margarita, Venezuela. Organizado por la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela.

Congreso Extraordinario Unión Panamericana de Asociaciones de Valuaciones (UPAV). Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá. Ciudad de Panamá, del 11 al 12 de octubre del 2007.

XXV Congreso de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV). Miami, FL. del 2 al 4 de noviembre del 2010.

Congreso Internacional de Valuación de la República Dominicana. Valuación 2012. Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO). 19 y 20 de julio del 2012. Participante y Expositor.

XXX Congreso Panamericano de Valuación UPAV y el II Encuentro Panamericano de Valuación de Maquinarias e Instalaciones Industriales. UPAV - ITADO. 28-30 de octubre 2015. Punta Cana, República Dominicana.

Cursos sobre Desarrollo Humano y Organizacional.

Cursos sobre Seguro e Ingeniería del Seguro.

Curso sobre Control de Pérdidas y Calidad.

Auditor Interno ISO 9000, "Stebbing and Partners".

### **MEMBRESIA**

Miembro del Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO), con el No. 198. Inscrito en el Registro de Tasadores de la Superintendencia de Bancos con el No. T-039-0101.

Miembro fundador de ADOCA, Asociación Dominicana para la Calidad.

"Candidate for Designation, American Society of Appraisers", con el No. 034059.

"Candidate for Designation, Appraisal Institute", con el No. 397328.

Miembro Certificado de la Fundación Latinoamericana de Administración de Riesgos, "Alarys International Risk Manager, AIRM".

### **EXPERIENCIA**

Presidente de Sistemas & Ingeniería, S.R.L. como consultor y asesor industrial en las áreas de Valuación, Control de Pérdidas, Sistemas de Calidad, Producción y Entrenamiento.

Realización de trabajos fijos a nivel gerencial en la industria de Producción de Bienes, la Empresa de Servicio de la Banca y el Seguro.

Experiencia académica - administrativa en la dirección de la Escuela de Ingeniería Industrial en la Universidad Católica Madre y Maestra, Profesor en INTEC, UNPHU, UNIBE e ITADO.

**ANEXOS**

**FOTOGRAFIAS**



UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. AV. ABRAHAM LINCOLN.





UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD. CALLE FILOMENA GÓMEZ DE COVA.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 1er. NIVEL.



SICXA



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 2do. NIVEL. ACTUALMENTE EN REMODELACION.







DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 3er. NIVEL.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 4to. NIVEL.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD, 5to. NIVEL.





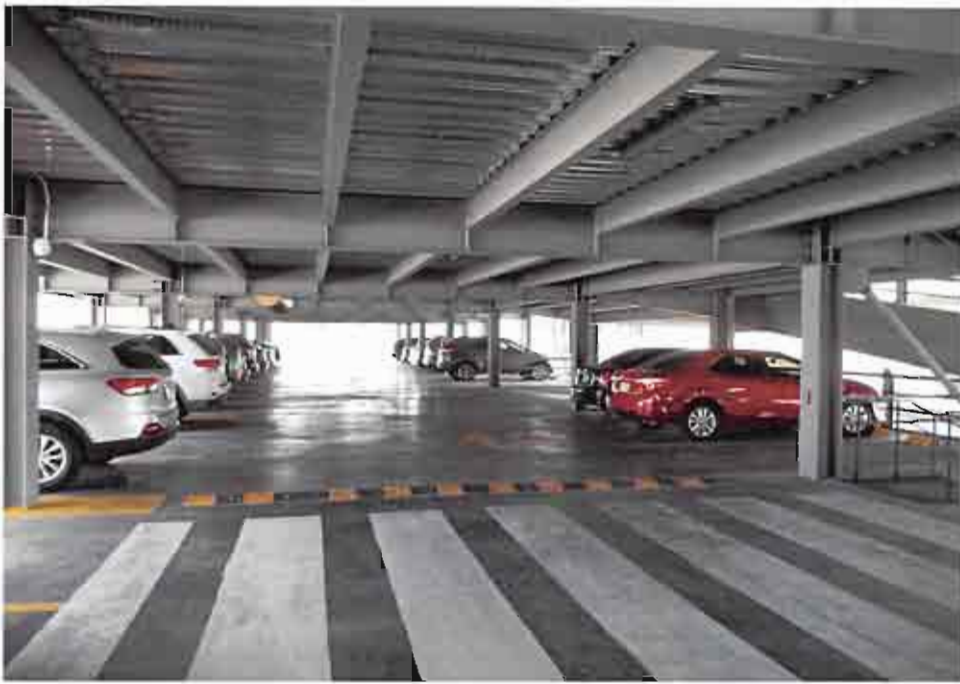
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. 6to. NIVEL.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO DE PARQUEOS TERMINADO Y EN OPERACIÓN.



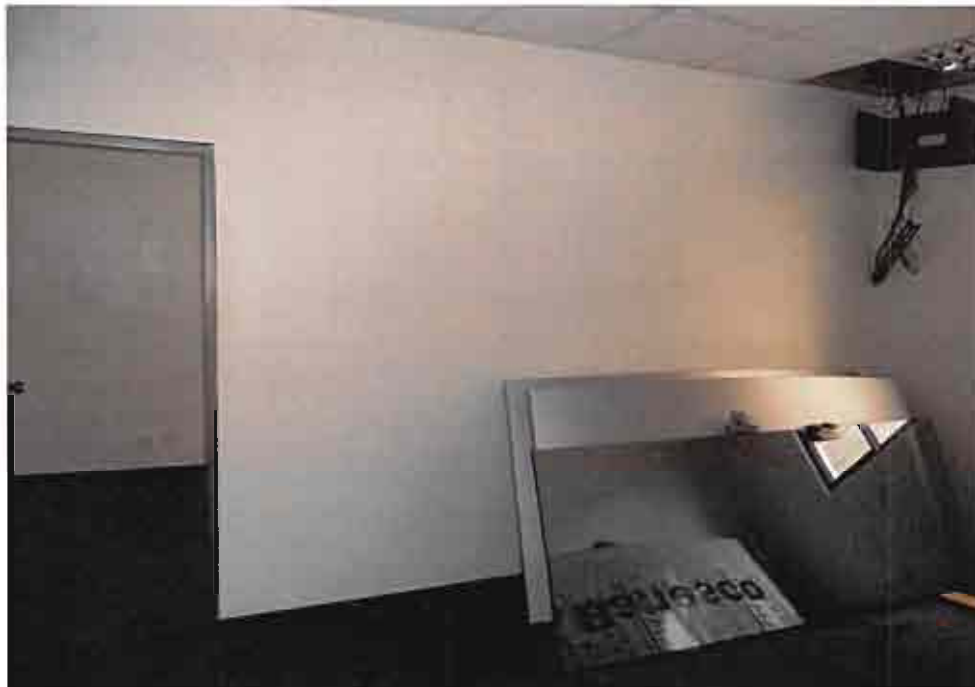


DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO DE PARQUEOS TERMINADO Y EN OPERACIÓN.





DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD. EDIFICIO DE SOPORTE. PLANTA ELECTRICA. ARCHIVOS.



Yo, **DOCTORA CANDIDA RITA NUÑEZ**, Notario Público de los del Número tres mil ochocientos cuarenta y dos (3842) del Distrito Nacional, miembro activo del COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS, INC., **CERTIFICO**: Que por ante mí paso el presente acto: --- **ACTO NÚMERO CATORCE (14)**. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy día once (11) del mes de abril del año dos mil dieciséis (2016). Por ante mí, **DOCTORA CÁNDIDA RITA NUÑEZ LOPEZ**, Abogada Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Miembro del Colegio Dominicano de Notarios con la Colegiatura número tres mil ocho cientos cuarenta y dos (3842), dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número cero, cero, uno, guion, cero, uno, cinco, tres, tres, un, uno, guion, cinco (001-0153311-5), domiciliada y residente en esta ciudad, con estudio profesional abierto en la calle Respaldo Diecisiete (17), casa número trece (13), Ensanche Quisqueya, de esta misma ciudad, comparecieron libre y voluntariamente, de una parte, el señor Federico Pagés, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral número cero cero uno uno seis cero cero cuatro ocho cinco cuatro (001-1600485-4), domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, actuando en nombre y representación de la sociedad comercial **COLE, S.R.L.**, sociedad de Responsabilidad Limitada, con domicilio social en la calle Manuel de Jesus Troncoso], No. 16, Ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil uno tres nueve seis cuatro letra "S", letra "D" (13964SD), y del Registro Nacional de Contribuyente número uno guion cero uno guion cinco siete cinco cinco cinco guion siete, (1-01-57555-7), a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social o como el "Fideicomitente", quien actúa según poder otorgado por el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada en fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil quince (2015); y de la otra parte, el señor Andres Ignacio Rivas, venezolano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad número cuatro cero dos dos dos seis seis cinco cuatro seis uno (402-2266546-1), domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana y el señor MANUEL E. JIMÉNEZ F., dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de Identidad y Electoral número cero cero uno cero dos cero cuatro cero dos seis ocho (001-0204026-8), domiciliado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, ambos actuando en nombre y representación de la sociedad comercial **FIDUCIARIA POPULAR, S.A.**, sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, que tiene por objeto ofrecer servicios fiduciarios dentro del marco de la legislación dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento ubicado en la Avenida Abraham Lincoln esquina calle Andrés Julio Aybar número setecientos dos (702), Piso tres (3), de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número uno, guion, tres cero nueve cinco cuatro uno cero guion dos (1-3095410-2), con Registro Mercantil número nueve, dos, nueve, uno, cuatro, letra "S", letra "D" (92914SD) a cuya sociedad en lo adelante nos referiremos indistintamente por su razón social o como la "Fiduciaria", quienes actúan en representación de la Fiduciaria en el presente acto conforme el Acta del Consejo de Administración de fecha dieciséis (16) de julio del año 2014. A los fines del presente Acto nos referiremos al Fideicomitente y a la Fiduciaria conjuntamente como "Las Partes", quienes me han declarado lo siguiente: **POR CUANTO**: El Fideicomitente desea aportar los inmuebles y derechos de su propiedad descritos en el artículo Dos, punto, Cinco (2.5) del presente documento para la constitución de un Fideicomiso de Oferta Pública de Valores, de conformidad con lo establecido en la Ley Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la Republica Dominicana número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11), así como las leyes y normas que rigen los fideicomisos y las ofertas públicas de valores de fideicomiso; **POR CUANTO**: El Fideicomitente desea designar a Fiduciaria Popular, S. A. para que funja como fiduciaria a los fines de administrar los bienes a ser aportados al fideicomiso de oferta pública creado mediante el presente acto, y para llevar a cabo los propósitos y objetivos de dicho fideicomiso. A esos fines el Fideicomitente ha manifestado y otorgado a Fiduciaria Popular, S. A., las declaraciones, representaciones, acuerdos y garantías establecidos en el cuerpo del presente acto; **POR CUANTO**: El presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores denominado Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Letras "F", "P", "M", numeros cero dos (02), guion Letras "F", "P" (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP) fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Cuarta Resolución de fecha 03 de Marzo del 2016 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro número letra "S", letra "I", letra "V", letra "F", letra "O", letra "P" guion, cero, dos (SIVFOP-02); **POR CUANTO**: Considerando las declaraciones, representaciones, acuerdos y garantías establecidos a su favor en el cuerpo del presente acto, Fiduciaria Popular, S. A. está dispuesta a fungir como fiduciaria del fideicomiso de oferta pública de valores de fideicomiso creado mediante el presente acto, y para llevar a cabo los propósitos y objetivos de dicho fideicomiso,





bajo los términos y condiciones pactados más adelante en este acto; **POR TANTO:** En virtud de las anteriores consideraciones, y en el entendido de que las mismas, forman parte integral del presente Acto Constitutivo, el Fideicomitente y la Fiduciaria, HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE: **SECCION PRIMERA (I). REGLAS DE INTERPRETACION Y DEFINICIONES. ARTICULO UNO PUNTO UNO (1.1): Definiciones.** Salvo que sean definidos de otra manera en alguno de los Documentos de la Operación, los siguientes términos tendrán los significados que se les atribuyen en el presente Acto Constitutivo: **“Activos Inmobiliarios”** significa conjuntamente: (a) los Inmuebles Aportados al Fideicomiso; (b) los Contratos de Arrendamientos, incluyendo todos los derechos y prerrogativas del arrendador bajo los mismos, en especial los derechos a obtener y percibir ingresos por rentas o por cualquier otro concepto; (c) los Contratos de Operación. **“Acto Constitutivo”** o **“Acto Constitutivo de Fideicomiso”** es el presente acto autentico instrumentado por ante un notario público, suscrito por el fideicomitente y la entidad fiduciaria mediante el cual queda constituido un Fideicomiso y establece la forma de cómo operará el mismo. A los fines del presente documento significa el presente Acto Constitutivo del Fideicomiso de Oferta Pública denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Letras “F”, “P”, “M”, numeros cero dos (02), guion Letras “F”, “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP); **“Administradora”** significa la (s) Persona (s) que funge como administradora (s) de los Activos Inmobiliarios aportados a un fideicomiso, designada (s) por la Fiduciaria mediante un Contrato de Administración. La designación de una Administradora no exime a la Fiduciaria de responsabilidad por tal designación. De conformidad con el Contrato de Administración que figura como Anexo letra “A”, COLE, S.R.L., ha sido designada Administradora de los Activos Inmobiliarios; **“Asamblea Extraordinaria de Tenedores”** significa una asamblea general extraordinaria de Tenedores de Valores de Fideicomiso, celebrada válidamente de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso; **“Asamblea Ordinaria de Tenedores”** significa una asamblea general ordinaria de Tenedores de Valores de Fideicomiso, celebrada válidamente de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso; **“Asamblea de Tenedores”** significa una Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de Tenedores de Valores de Fideicomiso; **“Auditor Externo”** significa la persona contratada para fungir como auditor externo de un Fideicomiso de Oferta Publica. Al momento de elaboración del presente Acto Constitutivo el Auditor Externo del Fideicomiso es PriceWaterHouseCoopers pudiendo ser sustituido en el futuro por cualquier otro auditor sustituto contratado por la Fiduciaria y escogido de entre los que se encuentren registrados en la Superintendencia de Valores para fungir como auditor externo de un Fideicomiso de Oferta Pública; **“Autoridad Gubernamental”** significa cualquier país, gobierno, dependencia, funcionario, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo los de República Dominicana, Estados Unidos de America y cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias de algún gobierno; **“Bienes Inmuebles”** significa aquellos bienes o que por su naturaleza, o por su destino, o por el objeto al que se aplican son legalmente considerados inmuebles; **“BVRD”** significa la Bolsa de Valores de la Republica Dominicana; **“Calificación de Riesgos”** significa la opinión profesional que emite una agencia Calificadora de Riesgos, sobre la capacidad de un Emisor para pagar el capital y los intereses de sus obligaciones en forma oportuna. Para llegar a esa opinión, las calificadoras desarrollan estudios, análisis y evaluaciones de los Emisores. La calificación de valores procura dotar a los inversionistas de herramientas adicionales para la toma de decisiones; **“Calificadora de Riesgos”** significa una sociedad calificadora de riesgos autorizada por la Superintendencia de Valores, la cual realizara las calificaciones de riesgos de las Emisiones de Valores de Fideicomiso que sean llevadas a cabo por el Fideicomiso. La Calificadora de Riesgos designada por las Partes para el presente Programa de Emisiones es Feller Rate, S.R.L. En caso de que la Calificadora de Riesgos deba ser sustituida por algún motivo, la sustituta será designada por la Fiduciaria; **“Capex”** significa la cantidad o provisión de capital que se gasta para conservar y mejorar activos fijos productivos, con el fin de mantener y aumentar la capacidad o eficiencia de los mismos, incluyendo aquellos que sean incurridos en la conservación o mejoramiento de todos o parte de los Inmuebles del Fideicomiso; **“Cevaldom”** o **“Agente de Pago”** significa Cevaldom Depósito Centralizado de Valores, S. A., que es la entidad autorizada para ofrecer los servicios de depósito centralizado de valores en la República Dominicana a los participantes del mercado de valores, con el objeto de custodiar, transferir, compensar y liquidar los valores que se negocien al contado en dicho mercado, así como registrar tales operaciones. Para el presente programa de emisiones, CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores S. A. ha sido designado como el Agente de Pago; **“Código Tributario”** significa el Código Tributario de la República Dominicana aprobado mediante la Ley número once, guion, noventa y dos (11-92) y sus modificaciones, incluyendo sus reglamentos de aplicación, las normas generales de la Dirección General de Impuestos Internos y demás disposiciones legales o regulatorias relativas a dicho Código, según

los mismos sean modificados y se encuentren en vigor ; **“Comité Técnico”** tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en el Artículo dos, punto, doce (2.12) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Contrato de Administración”** significa el contrato entre la Fiduciaria y la (s) Persona (s) escogida (s) por esta para fungir como Administradora de los Inmuebles del Fideicomiso por cuenta y con cargo al Fideicomiso. Como Anexo letra “A” figura el Contrato de Administración suscrito entre la Fiduciaria y COLE, S.R.L., por el cual esta última ha sido designada como Administradora de los Inmuebles Iniciales. Cualquier modificación al Contrato de Administración requerirá la aprobación de la Asamblea de Tenedores y será comunicada a la Superintendencia de Valores para su no objeción , dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la aprobación por dicha Asamblea; **“Contratos de Arrendamientos”** significa todos y cualesquiera contratos de arrendamiento que existan respecto de cualquier Inmuebles del Fideicomiso, y en particular los contratos de arrendamientos relativos a los Inmuebles Iniciales que figuran detallados en el Anexo letra “B”, según los mismos sean en cualquier momento modificados, enmendados, reformulados, suplementados o de cualquier otra manera reformados, renovados o prorrogados; **“Contratos de Operación”** significa cualesquiera contratos celebrados en relación con cualquier Inmueble del Fideicomiso respecto a la operación, desarrollo y mejoras del mismo; **“Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso”**, es el contrato del programa de emisiones de valores de fideicomiso , suscrito entre la Fiduciaria y el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso. El Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso correspondiente al Fideicomiso de Oferta Pública objeto del presente Acto Constitutivo figura como Anexo letra “C”; **“Control”** con respecto a cualquier Persona, el poder directo o indirecto de dirigir o causar la administración y políticas de dicha Persona o de elegir a la mayoría del consejo de administración o designar a la mayoría de los fiduciarios de dicha Persona (ya sea mediante la propiedad de capital o deuda o por Acto Constitutivo, contrato o de cualquier otra forma); **“Cuenta de Distribuciones”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el literal “b” (b) del Artículo cinco, punto, uno (5.1) del Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Cuentas del Fideicomiso”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el literal letra “b” (b) del Artículo Cinco, punto, Uno (5.1) del Acto Constitutivo del Fideicomiso; **“Derecho de Preferencia”** tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en el Artículo Once, punto, Tres, punto, Dos (11.3.2) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Día Hábil”** o **“Día Laborable”** significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en que los bancos comerciales en República Dominicana estén autorizados o requeridos por ley a permanecer cerrados; **“Distribución”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo seis, punto, uno (6.1) del Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Documentos de Aporte”** significan los documentos que sea útil o necesarios suscribir para (i) formalizar el aporte al Fideicomiso de los Activos Inmobiliarios por parte del Fideicomitente, (ii) transferir al Fideicomiso la titularidad sobre el Activo Inmobiliario; y (iii) hacer oponibles a terceros dicha transferencia; **“Documentos de la Operación”** significa el Acto Constitutivo de Fideicomiso, el Contrato de Administración, , el contrato del programa de emisiones de valores de fideicomiso celebrado en relación al Programa de Emisiones y todos los anexos de los mismos, así como los demás instrumentos, documentos y títulos que les sean relacionados, según cada uno sea modificado, enmendado, suplementado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento; **“Dólares”** o **“US\$”** significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América; **“Emisión”** o **“Emisiones”** significa la (s) Emisión (es) de Valores que sea (n) llevada (s) a cabo por la Fiduciaria conforme a los términos del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso, del Prospecto de Emisión y el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso; **“Fideicomiso”** significa el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Letras “F”, “P”, “M”, numeros cero dos (02), guion Letras “F”, “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP) establecido de conformidad con el presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Fideicomitente”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el preámbulo del Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Fiduciaria”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el preámbulo del Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Fines del Fideicomiso”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo Dos punto Diez (2.10) del Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Gastos de Constitución del Fideicomiso”** significa todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que surjan de la creación del Fideicomiso, incluyendo sin limitación (a) los honorarios iniciales del Representante de la Masa de Tenedores, la Fiduciaria y la Calificadora de Riesgos, respectivamente, en relación con la aceptación de sus respectivos cargos, y los honorarios iniciales de la Fiduciaria, (b) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Tasador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso, (c) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales, y otros asesores en relación con la constitución del Fideicomiso, (d) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso o por el Fideicomitente en nombre del Fideicomiso en relación con la constitución del Fideicomiso incluyendo, sin limitar, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con

dicha constitución y viáticos, (e) cualesquiera gastos derivados de o relacionados con la negociación, estructuración e implementación de las operaciones contempladas en los términos del presente Acto Constitutivo, incluyendo, sin limitación, la transferencia a favor del Fideicomiso de los Inmuebles Iniciales, y (f) cualquier impuesto que se genere en relación con la constitución del Fideicomiso o con la transferencia al mismo de los Inmuebles Iniciales o los Contratos de Arrendamiento, según se prevé en el Acto Constitutivo de Fideicomiso; **Gastos de Emisión** significa, todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que se generen con motivo de la realización de cada Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) los honorarios del Representante de la Masa de Tenedores, la Calificadora de Riesgos y la Fiduciaria en relación a dicha Emisión, (b) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de valores en la Superintendencia de Valores y la Bolsa de Valores de la República Dominicana, (c) los pagos que deban hacerse a CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores S. A. por el depósito y custodia del Macro título que represente los Valores de la Emisión y demás servicios que provea, (d) los honorarios iniciales del Auditor Externo, y del Tasador Independiente, en su caso, (e) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores que hayan intervenido en la Emisión, (f) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso o en nombre del Fideicomiso en relación con la Emisión incluyendo, sin limitar, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con la Emisión, viáticos, gastos y costos de impresión, (g) gastos relacionados con la promoción de la oferta de los valores de la Emisión, y (i) cualquier monto de Impuesto de Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) que se genere en relación con lo anterior; **Gastos de Mantenimiento** significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento del Fideicomiso y cada Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) los honorarios del Representante de la Masa de Tenedores, la Calificadora de Riesgo y de la Fiduciaria, (b) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Valores en la Superintendencia de Valores y la Bolsa de Valores de la República Dominicana, (c) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (d) los honorarios del Tasador Independiente y cualesquier gastos y costos derivados del avalúo de los Activos Inmobiliarios, (e) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado a la Fiduciaria (f) conforme al presente Acto Constitutivo de Fideicomiso y al Contrato de Administración de Propiedades Inmobiliarias suscrito entre la Fiduciaria y COLE, S.R.L., (g) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Acto Constitutivo de Fideicomiso, (h) los gastos derivados del Contrato de Administración, (i) cualesquiera impuestos que la Fiduciaria deba retener o de alguna otra manera pagar de conformidad con la ley aplicable, (j) cualesquiera gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores, y (k) cualquier monto de Impuesto de Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) que se genere en relación con lo anterior; **Gastos del Fideicomiso** significa, conjuntamente, los Gastos de Emisión, los Gastos de Constitución del Fideicomiso, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos Operativos, y, en su caso, los honorarios del Síndico, así como todos los demás gastos pagaderos por la Fiduciaria en relación con el Fideicomiso o con las Emisiones, conforme a los términos del Acto Constitutivo de Fideicomiso, y el Contrato de Administración de Propiedades Inmobiliarias; **Gastos Operativos** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración de Propiedades Inmobiliarias; **Gestor Fiduciario** tiene el significado que se le atribuye en el Artículo dos punto tres (2.3) del presente Acto Constitutivo; **Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios** o **ITBIS** significa el impuesto a las transferencias de bienes industrializados o servicios establecido en el Título Tres (III) del Código Tributario; **Impuesto Sobre Ganancia de Capital** o **IGC** significa el impuesto a la ganancia de capital establecido en el Artículo número doscientos ochenta y nueve (289) del Código Tributario, y otros impuestos y contribuciones que complementen o substituyan dicho impuesto en cualquier momento; **Impuesto Sobre la Renta** o **ISR** significa el impuesto sobre las rentas de los contribuyentes establecidos en el Título Dos (II) del Código Tributario, y otros impuestos y contribuciones que complementen o substituyan dicho impuesto en cualquier momento **Inmuebles del Fideicomiso** significan conjuntamente (a) los Inmuebles Iniciales; (b) y cualesquiera bienes inmuebles incluyendo sus mejoras, dependencias, anexidades e inmuebles por destino, que en cualquier momento sean propiedad directa o indirecta del Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo de Fideicomiso, si los hubieren; y (c) todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones que sean necesarias para mantener, obtener, operar y construir cualesquiera de los Inmuebles del Fideicomiso. Los Inmuebles del Fideicomiso son transferidos al Fideicomiso de conformidad con los términos del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **Inmuebles Iniciales** significan conjuntamente (a) los bienes inmuebles que se describen en el artículo dos punto cinco (2.5), incluyendo sus mejoras, dependencias, anexidades e inmuebles por destino, los cuales son aportados por el Fideicomitente al Fideicomiso concomitantemente con la firma del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso y en ejecución de sus términos, y (b)

todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones que sean necesarias para mantener, obtener, operar y construir cualesquiera de los Inmuebles Iniciales; **“Ley de Mercado de Valores”** significa la Ley número diecinueve, guion cero, cero (19-00) sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana de fecha ocho (8) de Mayo del dos mil (2000), tal y como la misma sea enmendada de tiempo en tiempo; **“Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11)”** significa la Ley Para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la Republica Dominicana número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11) de fecha dieciséis (16) de Julio del dos mil once (2011); **“Prospecto de Emisión del Fideicomiso y/o Prospecto de Emisión”** significa el Prospecto de Emisión del Programa de Emisiones del patrimonio separado denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Letras “F”, “P”, “M”, numeros cero dos (02), guion Letras “F”, “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP); **“Política de Endeudamiento”** significa los lineamientos de endeudamiento financiero económico del Fideicomiso descritos en el artículo cuatro, punto, uno (4.1) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso y en la sección nueve (9) del Capitulo doce punto uno (12.1) del Prospecto de Emisión del Fideicomiso; **“Política de Inversión”** significa los lineamientos de inversión del Fideicomiso descritos en el artículo diez, punto, uno (10.1) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso y en la sección nueve punto uno (9.1) del Capitulo doce punto uno (12.1) del Prospecto de Emisión del Fideicomiso; **“Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV)”**: significa la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores, contenida en la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha cuatro (4) de octubre de dos mil trece (2013); **“Opción de Compra”**: tiene el significado que se le atribuye a dicho termino en el Artículo Once, punto, Tres, punto, Uno (11.3.1) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Patrimonio del Fideicomiso”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo Dos, punto, Cuatro (2.4) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Período de Liquidación”** tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Once, punto, Tres (11.3); **“Persona”** significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza; **“Persona Exculpada”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Artículo Doce, punto, Uno (12.1) del Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Pesos”**, **“Pesos Dominicanos”** y **“RDS”** significa la moneda de curso legal de la República Dominicana. **“Programa de Emisiones”** significa la declaración de una persona jurídica, realizada en un prospecto de emisión de carácter público, en el sentido de constituirse en emisor, para organizar y sistemáticamente estructurar y suscribir, hasta por un monto predeterminado y durante un periodo de vigencia preestablecido, una o más emisiones de valores objeto de oferta pública de suscripción aprobadas por la Superintendencia de Valores, susceptibles de ser colocadas en el mercado primario y de ser negociadas en los mercados secundarios bursátiles de la República Dominicana. Para los fines del presente Acto Autentico Programa de Emisiones hace referencia al Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso a ser realizado por la Fiduciaria con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso que será suscrito entre la Fiduciaria y el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso y que constituye el Anexo letra “C” del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Recursos de la Emisión”** significa los recursos recibidos por la Fiduciaria de cualesquiera Emisiones de Valores llevadas a cabo de conformidad con el Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Reglamento de la Ley de Mercado de Valores”** significa el Reglamento de Aplicación de la Ley número diecinueve, guion cero, cero (19-00) sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana contenido en el Decreto Número Seiscientos Sesenta y Cuatro guion Doce (664-12); **“letra “R”, letra “M”, letra “V”, letra “P” (RMVP)”** significa Registro del Mercado de Valores y Productos creado por la Ley número Diecinueve, guion Cero, Cero (19-00) sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana; **“Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso”** significa el representante de la masa de los Tenedores de Valores de una Emisión hecha por la Fiduciaria con cargo al Fideicomiso. La condición de Representante de la Masa de Tenedores respecto del Programa de Emisiones será ostentada por BDO Auditoria, S.R.L.. La designación y sustitución del Representante de la Masa de Tenedores estará regida por el correspondiente Contrato del Programa de Emisión de Valores de Fideicomiso; **“Síndico”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Artículo once punto dos punto tres (11.2.3) del Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Superintendencia de Valores”** o **“SIV”** significa el Superintendencia de Valores de la República Dominicana; **“Tenedores”** significa los tenedores de Valores; **“Tasador Independiente”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el literal letra (a) del Artículo Siete, punto, Uno (7.1) del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso; **“Valor de los Inmuebles Iniciales”** significa el valor atribuido a los Inmuebles Iniciales transferidos por el Fideicomitente al Fideicomiso, indicado en el Artículo Dos, punto, Siete (2.7) del presente Acto Constitutivo; **“Valor de los Activos Inmobiliarios”** significa el valor de la tasación de los

Activos Inmobiliarios transferidos por el Fideicomitente al Fideicomiso, indicado en el Artículo Dos, punto, Siete (2.7) del presente Acto Constitutivo; **“Valor de Disposición”** tiene el significado que se le atribuye en el Artículo Once, punto, Dos, punto, Dos (11.2.2) del presente Acto Constitutivo; **“Valores de Fideicomiso”** significa los valores de oferta pública correspondientes a Emisiones que realice el Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo de Fideicomiso y demás Documentos del Fideicomiso; **ARTICULO UNO PUNTO DOS (1.2). Interpretación de Términos Definidos.** (a) Las definiciones que se establecen en el Artículo uno, punto, uno (1.1) de este Acto Constitutivo aplicarán tanto a la forma singular como al plural de dichos términos. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina y neutral correspondiente; (b) Salvo que se requiera lo contrario, todas las referencias a Artículos, secciones, párrafos, incisos o numerales de los Artículos, se entenderán como referencias a Artículos, secciones, párrafos, incisos o numerales de este Acto Constitutivo, y todas las referencias a apéndices y anexos se entenderán como referencias a apéndices y anexos de este Acto Constitutivo, los que en este acto son incorporados por referencia para formar parte del presente Acto Constitutivo; (c) Salvo que se indique expresamente lo contrario en este Acto Constitutivo, se entenderá que las palabras (i) **“del presente”**, **“en el presente”**, **“de este”**, **“en este”**, **“conforme al presente”**, **“más adelante en el presente”** y palabras de significado similar cuando sean usadas en este Acto Constitutivo, harán referencia a este Acto Constitutivo en su conjunto y no a algún Artículo, párrafo, inciso, subinciso o numeral en particular del presente Acto Constitutivo; (ii) **“incluyen”**, **“incluye”** e **“incluyendo”** se entenderá que van seguidas de la frase **“sin limitación alguna”**, salvo que se especifique lo contrario; y (iii) **“activo”** y/o **“propiedad”** se interpretarán como teniendo el mismo significado y efecto y que se refieren a todos y cada uno de los activos y propiedades, tangibles e intangibles, incluyendo efectivo, acciones y/o participaciones representativas del capital social de cualquier sociedad o Persona, Títulos, Valores, ingresos, derechos de arrendamiento y contractuales; (d) Asimismo, referencias a (i) cualquier Acto Constitutivo, convenio, documento o instrumento incluye la referencia a dicho Acto Constitutivo, convenio, documento o instrumento, según el mismo sea modificado, ya sea total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, y (ii) cualquier ley, norma o reglamento incluye las reformas a los mismos en cualquier momento o a cualquier ley, norma o reglamento que los sustituya. **SECCION SEGUNDA (II). CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO. ARTICULO DOS PUNTO UNO (2.1). Constitución y Nombre del Fideicomiso.** El Fideicomitente en este acto transfiere a Fiduciaria Popular, S.A. para los Fines del Fideicomiso los Activos Inmobiliarios, en los términos y condiciones establecidos en el presente Acto Constitutivo, para la constitución del Fideicomiso denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Letras “F”, “P”, “M”, numeros cero dos (02), guion Letras “F”, “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP), y designa a Fiduciaria Popular, S.A., como fiduciaria del presente Acto Constitutivo, para ser administrador del Patrimonio del Fideicomiso para los Fines del Fideicomiso, de conformidad con este Acto Constitutivo y de acuerdo a la Ley número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11), el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores y la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV), así como para cumplir con las obligaciones de la Fiduciaria establecidas en el presente Acto Constitutivo y en la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11) y el Reglamento de la Ley del Mercado de Valores y la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV), incluyendo para fines de obtener fondos destinados principalmente para saldos de deudas bancarias y capital de trabajo del Fideicomitente. Para todos los propósitos comerciales al Fideicomiso creado por medio del presente Acto Constitutivo se le denominará “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Letras “F”, “P”, “M”, numeros cero dos (02), guion Letras “F”, “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP)”. **Párrafo: Irrevocabilidad del Fideicomiso.** El Fideicomiso creado mediante el presente Acto Constitutivo tiene carácter irrevocable de conformidad con lo establecido en el Artículo cinco (5) de la Ley Número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11) y el Artículo cuatrocientos cincuenta y ocho (458) del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores (en lo adelante *“Reglamento seiscientos sesenta y cuatro, guion, doce (664-12)”*); por lo que el Fideicomitente expresamente reconoce que no podrá revocar el mismo. **ARTICULO DOS PUNTO DOS (2.2) Aceptación del Nombramiento de la Fiduciaria.** La Fiduciaria en este acto: (i) acepta su nombramiento como Fiduciaria del presente Acto Constitutivo y del Fideicomiso creado por el mismo, y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por la Fiduciaria bajo el presente Acto Constitutivo y la ley aplicable; (ii) recibe los Activos Inmobiliarios de conformidad con los términos del presente Acto Constitutivo; y (iii) reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido a la Fiduciaria para los Fines del

Fideicomiso. La Fiduciaria en este acto queda autorizada para tomar todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso y en este acto se obliga a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. **ARTICULO DOS PUNTO TRES (2.3). Designación del Gestor Fiduciario.** Para fines de ejecución y consecuencias del presente acto, la Fiduciaria designa como Gestor Fiduciario, al señor **ANDRÉS IGNACIO RIVAS**, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad Número cuatro, cero, dos, guion, dos, dos, seis, seis, cinco, cuatro, seis, guion, uno (402-2266546-1), de este domicilio y residencia (“el Gestor Fiduciario”). El Gestor Fiduciario acepta su designación y manifiesta su obligación de ejercer dicha función en estricto apego a lo dispuesto en el presente Acto Constitutivo. Las actuaciones del Gestor Fiduciario son por cuenta de la Fiduciaria y comprometen en todos los casos a la Fiduciaria, incluso si tales actuaciones no responden a instrucciones de la Fiduciaria, o son hechas sin consentimiento de la Fiduciaria o sin su conocimiento. El Gestor Fiduciario es responsable de los actos, contratos y operaciones realizados por la Fiduciaria que se relacionen con el Fideicomiso. **Párrafo Primero (I).** En caso de remoción, renuncia o sustitución del Gestor Fiduciario, el sustituto será designado por la Fiduciaria mediante decisión tomada de acuerdo a sus Estatutos Sociales, y dicha designación será notificada por escrito al Fideicomitente y al Representante de la Masa de Tenedores en sus respectivos domicilios, en el plazo de diez (10) días calendarios contados a partir de la fecha de la designación del nuevo Gestor Fiduciario. Asimismo, dicha remoción, renuncia o sustitución será notificada como hecho relevante a la Superintendencia de Valores de la República Dominicana y al mercado, de conformidad a los artículos veintisiete (27) y veintiocho (28) del Reglamento seiscientos sesenta y cuatro, guion, doce (664-12) y al literal f), Párrafo Segundo (II), Artículo cuarenta y siete (47) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV). **ARTICULO DOS PUNTO CUATRO (2.4). Patrimonio del Fideicomiso o Patrimonio Fideicomitado.** Durante la vigencia del presente Acto Constitutivo, el patrimonio del fideicomiso que se constituye en este acto, se conformará de los siguientes activos (conjuntamente, el “Patrimonio del Fideicomiso”): (i) los Activos Inmobiliarios; (ii) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba El Fideicomiso, así como las obligaciones que asuma, que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios en los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo; (iii) todas y cada una de las cantidades depositadas de tiempo en tiempo en las Cuentas del Fideicomiso; (iv) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Patrimonio del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos del presente Acto Constitutivo; (v) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en cualquier momento en las Cuentas del Fideicomiso, por concepto de inversión de los mismos; (vi) todos y cada uno de los demás activos, obligaciones y derechos cedidos al, y/o adquiridos por, la Fiduciaria para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en este Acto Constitutivo; y (vii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes citados en los numerales (i) al (vii) anteriores. **Párrafo Primero (I): Respaldo de las Emisiones.** Los bienes que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso respaldan los Valores a ser emitidos con cargo al Fideicomiso según las características propias de los Valores de fideicomiso que figuren en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso. Los términos y características de los Valores que conforman el Programa de Emisiones figuran en el Prospecto de Emisión del Fideicomiso y el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso que será suscrito entre la Fiduciaria y el Representante de la Masa de Tenedores y que constituye el Anexo letra “C”, el cual, una vez aprobado por la Superintendencia de Valores (SIV), formará parte integrante del presente Acto Constitutivo del “**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Letras “F”, “P”, “M”, numeros cero dos (02), guion Letras “F”, “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP)**”. **Párrafo Segundo (II): Inventario de Bienes del Fideicomiso.** La descripción de bienes del Patrimonio del Fideicomiso contenida en el artículo dos, punto, cinco (2.5) del presente Acto Constitutivo y el detalle de dichos bienes contenido en los Anexos del presente Acto Constitutivo, sirven como inventario respecto de los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, para todos los fines y efectos legales. **Artículo DOS PUNTO CINCO (2.5). Transferencia de Inmuebles Iniciales al Fideicomiso y Justificación del Derecho de Propiedad.** El Fideicomitente, por el presente acto aporta en propiedad al Fideicomiso, libres de cargas, gravámenes, litis u oposiciones, en plena propiedad y dominio, los Inmuebles Iniciales descritos a continuación: **EDIFICIO PAGES MORE: Parcela Doscientos Cincuenta y Uno guion Referencia guion uno (Parcela 251-Ref-1), Distrito Catastral Tres (3), que tiene una superficie de tres mil doscientos sesenta y un punto sesenta y tres (3,261.63) metros cuadrados, amparado el derecho de propiedad sobre este inmueble en virtud del Certificado de Título matrícula número cero uno cero cero uno tres dos uno nueve (0100013219), ubicada en el Distrito Nacional, emitido por la Registradora**

de Títulos del Distrito Nacional en fecha diez (10) de abril del dos mil ocho (2008), a favor de COLE, S. A. (COLESA); **EDIFICIO DE PARQUEOS:** Solar número dos (2), de la manzana número mil setecientos ochenta y siete (1787), del Distrito Catastral número Uno (1), del Distrito Nacional, que tiene una extensión superficial de ochenta y cuatro (84) metros cuadrados, veintidós (22) decímetros cuadrados, y está limitado: Al Norte, Solar número Uno (1); Al Este, Calle "A"; al sur, solar número Tres (3); y al Oeste Parcela número doscientos cincuenta y tres (253), del Distrito Catastral número Tres (3), del Distrito Nacional, amparado el derecho de propiedad sobre este inmueble en virtud del Certificado de Título número dos mil dos guion tres mil setecientos ochenta (2002-3780), emitido por la Registradora de Títulos del Distrito Nacional en fecha veinte y cinco (25) de abril del dos mil dos (2002), a favor de COLE, S. A.; **EDIFICIO SECUNDARIO:** Parcela número doscientos cincuenta y tres (253), del Distrito Catastral número tres (3), del Distrito Nacional, que tiene una extensión superficial de cuatrocientos noventa y tres (493) metros cuadrados, cero cuatro (04) decímetros cuadrados, y está limitado: Al Norte, Parcela número doscientos cincuenta y dos (252); Al Este, Solar número dos (2), de la manzana mil setecientos ochenta y siete (1787); Al Sur, Parcela número doscientos cincuenta y cuatro (254); y al Oeste Parcela número doscientos cincuenta y uno (251), amparado el derecho de propiedad sobre este inmueble en virtud del Certificado de Título número dos mil dos guion tres mil setecientos ochenta y un (2002-3781), expedido por la Registradora de Títulos del Distrito Nacional en fecha veinte y cinco (25) de abril del dos mil dos (2002), a favor de COLE, S. A. **Párrafo:** El Fideicomitente justifica su derecho de propiedad sobre los Inmuebles Iniciales mediante los Certificados de Títulos Matriculas Número matrícula número cero uno cero cero uno tres dos uno nueve (0100013219), el Certificado de Título número dos mil dos guion tres mil ochenta (2002-3780) y el Certificado de Título número dos mil dos guion tres setecientos ochenta y un (2002-3781) expedidos a su favor por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional en fechas (10) de abril del dos mil ocho (2008), veinte y cinco (25) de abril del dos mil dos (2002) y fecha veinte y cinco (25) de abril del dos mil dos (2002), respectivamente, copia de los cuales se adjuntan al presente Acto en el Anexo letra "D" formando parte integral del mismo. **Párrafo Segundo (II):** Durante todo el plazo de vencimiento del Fideicomiso, y hasta tanto, como parte del proceso de Liquidación, se materialice la venta o traspaso del EDIFICIO FEDERICO PAGES MORE, a dicho Activo Inmobiliario no se le podrá cambiar, modificar ni eliminar el nombre "EDIFICO FEDERICO PAGES MORE". **ARTICULO DOS PUNTO SEIS (2.6). Valor de los Activos Inmobiliarios:** El Valor de los Inmuebles Iniciales que forman parte de los Activos aportados al Fideicomiso por el Fideicomitente asciende a la suma de **DIECISEIS MILLONES TRECIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS AMERICA CON 00/100 (US\$16,300,000.00)**, conforme tasación realizada en fecha cinco (5) de mayo del año dos mil quince (2015) por los tasadores independientes Sistemas & Ingenieria, S.R.L., **Párrafo Primero (I):** Los tasadores independientes Sistemas & Ingenieria, S.R.L. figuran registrados ante el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), bajo el Numero ciento noventa y ocho (198). Copia de dicha tasación será suministrada por la Fiduciaria al Representante de la Masa de Tenedores, la Calificadora de Riesgo, los Auditores Externos, a la Superintendencia de Valores (SIV) y a cualquier autoridad competente que lo requiera en relación con el presente Acto Constitutivo o con cualquier propósito del Fideicomiso. **Párrafo Segundo (II):** Las Partes acuerdan que el monto a emitir será compensado a este último por la Fiduciaria con efectivo proveniente de los Recursos que genere la colocación del Programa de Emisiones. En este sentido, el total del monto colocado mediante el Programa de Emisiones será transferido al Fideicomitente. **ARTICULOS DOS PUNTO SIETE (2.7). Autorización al Registro de Títulos.** El Fideicomitente autoriza al Registrador de Títulos del Distrito Nacional a expedir nuevos Certificados de Títulos sobre los Inmuebles Iniciales a favor de la Fiduciaria con cargo al "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Letras "F", "P", "M", números cero dos (02), guion Letras "F", "P" (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP)", sobre solicitud de la Fiduciaria, mediante depósito del presente Acto Constitutivo y previo cumplimiento de los requisitos legales que correspondan. **ARTICULOS DOS PUNTO OCHO (2.8). Partes del Fideicomiso.** Las partes de este Acto Constitutivo son las siguientes: El Fideicomitente: COLE, S.R.L.; la Fiduciaria: FIDUCIARIA POPULAR, S.A.; Los Fideicomisarios o Beneficiarios: Los tenedores de Valores de Fideicomiso, quienes deberán estar en todo momento representados por el correspondiente Representante de la Masa de Tenedores. **Párrafo Primero (I): Fideicomisarios.** La adquisición de Valores de Fideicomiso de los que integren las Emisiones que realice el Fideicomiso a través de la Fiduciaria, a cualquier título o de cualquier forma, conlleva adquisición automática de la condición de Fideicomisario por parte del adquirente o Tenedor de tales Valores, mientras sea propietario o Tenedor de los mismos, e implica sometimiento y aceptación a los términos y condiciones del presente Acto Constitutivo, sin limitaciones ni reservas. A todos los fines legales y del presente Acto Constitutivo, los Fideicomisarios deberán actuar frente a la Fiduciaria en forma conjunta y como masa, representados por el Representante de la Masa de Tenedores. **Párrafo Segundo (II): El**

**Fideicomitente.** El Fideicomitente podrá adquirir Valores de Fideicomiso en iguales condiciones que cualquier persona física o jurídica a la cual va dirigido el Programa de Oferta Pública de Valores del presente Fideicomiso. **ARTICULO DOS PUNTO NUEVE (2.9). Naturaleza, Objeto y Fines del Fideicomiso.** Los fines de este Acto Constitutivo son el de administrar y gestionar los Activos Inmobiliarios y demás bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, que servirán de respaldo a las Emisiones que sean realizadas por la Fiduciaria con cargo al Fideicomiso bajo el Programa de Emisiones; en el entendido, que a efecto de cumplir con dicho fin, la Fiduciaria deberá: (a) llevar a cabo el Programa de Emisiones de conformidad con los términos del contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso que se anexa al presente Acto Constitutivo como Anexo letra “C” , el Prospecto de Emisión y el presente Acto Constitutivo, (b) recibir y aplicar los Recursos del Programa de Emisiones derivados de cada Emisión de Valores de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo y el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y al Prospecto de Emisión, (c) administrar y distribuir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo, y (d) realizar cualesquier actuaciones que puedan ser necesarias, aconsejables, convenientes, accesorias o incidentales a las actividades descritas en los incisos (a) hasta el (d) anteriores (conjuntamente los “Fines del Fideicomiso”). En relación con lo anterior, la Fiduciaria deberá: (i) ser el único y legítimo administrador, y tener y mantener la administración y gestión de los bienes, derechos y obligaciones que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia de este Acto Constitutivo; (ii) mantener y conservar la administración y gestión de y sobre el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el presente Acto Constitutivo; (iii) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el presente Acto Constitutivo y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con el presente Acto Constitutivo; (iv) de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones, celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar el Programa de Emisiones en la Superintendencia de Valores; (v) de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarios o convenientes para mantener el registro de los Valores en la Superintendencia de Valores y en la Bolsa de Valores; (vi) de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo cada Emisión de Valores del presente Programa de Emisiones de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo (incluyendo sin limitación, la celebración de cualquier contrato del programa de emisiones de Valores, contratos de compra o cualquier otro contrato similar en relación con dichos términos y cumplir con todas las obligaciones conforme a los mismos, incluyendo cualquier obligación de indemnización o de aportación establecidas en dichos contratos); (vii) de conformidad con la ley aplicable, solicitar y obtener de la Superintendencia de Valores, la Bolsa de Valores, CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores S. A., y/o cualquier otra Autoridad Gubernamental, todas las autorizaciones que sean necesarias y/o convenientes para cada Emisión, según corresponda; (viii) ser gestor para , adquirir, mantener, hacer, transferir y administrar, directa o indirectamente, los Activos Inmobiliarios y cualesquier otros activos que actualmente o en un futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del presente Acto Constitutivo , y celebrar los documentos necesarios para tales fines; (ix) celebrar el Contrato de Administración con **COLE, S.R.L.**, en los términos establecidos en el Anexo letra “A” del presente Acto Constitutivo y, en su caso, celebrar un Contrato de Administración con una Administradora sustituta en el supuesto de que la Administradora sea removida o renuncie a sus funciones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración; (x) contratar Tasadores Independientes de conformidad con el capítulo Trece punto Nueve (13.9) del Prospecto de Emisión; (xi) contratar Auditores Externos de conformidad con el Artículo Siete punto Dos (7.2) del presente Acto Constitutivo; (xii) contratar a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso, y en su caso, sustituir a dichos prestadores de servicios; (xiii) realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo, el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso que figura como Anexo letra “C” y el Prospecto de Emisión según el mismo sea aprobado por la Superintendencia de Valores (SIV); (xiv) pagar con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por la Fiduciaria de conformidad con este Acto Constitutivo y los otros Documentos de la Operación, incluyendo, sin limitación, los Gastos del Fideicomiso, exceptuando los gastos iniciales de estructuración y constitución del presente Acto Constitutivo y del Fideicomiso los cuales correrán por cuenta del Fideicomitente; (xv) preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso, las actividades de la



Fiduciaria o de cualquier otra parte del presente Acto Constitutivo o de cualquier Documento de la Operación que deba ser entregada por la Fiduciaria de conformidad con los términos de este Acto Constitutivo o la ley aplicable; (xvi) preparar y proporcionar cualesquier otros informes requeridos por, o solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental; (xvii) invertir cualesquiera cantidades mantenidas en las Cuentas del Fideicomiso en inversiones acorde a la Política de Inversión estipulada en la sección nueve punto uno (9.1) del capítulo doce punto uno (12.1) del Prospecto de Emisión; (xviii) realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad recibida en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares, Pesos o cualquier otra moneda de conformidad con los términos del presente Acto Constitutivo; (xix) llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los contratos que se requieran para efectuar la gestión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en el artículo diez punto uno (10.1) del presente Acto Constitutivo ; (xx) solicitar préstamos a terceros o incurrir en deuda de conformidad con los términos de este Acto Constitutivo, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos a la fiduciaria de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciaria del presente Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, en cada caso, de conformidad con los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo y la sección nueve (9) del capítulo doce punto uno (12.1) del Prospecto de Emisión; (xxi) preparar y presentar las declaraciones fiscales aplicables e información relacionada del Fideicomiso, de conformidad con la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como cualesquier retenciones aplicables y la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del Fideicomiso; (xxii) presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales y/o confirmación de criterios, de conformidad con los artículos aplicables del Código Tributario de la Republica Dominicana, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso; (xxiii) suscribir los Documentos de Aporte, que sean necesarios en los términos establecidos en el presente Acto Constitutivo; (xxiv) efectuar, de cumplirse las condiciones necesarias, la redención anticipada de los Valores conforme a los términos del presente Acto Constitutivo, al Prospecto de Emisión y el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso; y (xxv) en general, llevar a cabo cualquier otra actuación o acción necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Operación o las leyes aplicables. **ARTICULO DOS PUNTO DIEZ (2.10). Del Comité Técnico. ARTICULO DOS PUNTO DIEZPUNTO UNO (2.10.1) Comité Técnico.** Como forma de contribuir a la buena operación del Fideicomiso, particularmente en lo que se refiere a: **a)** el cumplimiento de los fines y objetivos del Fideicomiso; **b)** el mantenimiento del buen estado, operación y explotación de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso; **c)** el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones del Administrador de los Activos Inmobiliarios designado mediante el Contrato de Administración suscrito por la Fiduciaria y COLE, S.R.L.; **d)** el buen servicio y atención a los arrendatarios de los Activos Inmobiliarios; **e)** el mantenimiento de adecuados niveles de ocupación de los Activos Inmobiliarios; **f)** el seguimiento a las Políticas de Mercadeo de los Activos Inmobiliarios; así como otros aspectos de interés del Fideicomiso; la Fiduciaria y el Fideicomitente acuerdan, mediante este Acto, que se establezca un comité técnico (el “Comité Técnico”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. Las resoluciones del Comité Técnico no serán vinculantes para la Fiduciaria. La Fiduciaria será la encargada de mantener el registro de miembros designados para la integración del Comité Técnico. **Párrafo:** De acuerdo a lo establecido en el artículo veintitrés (23) literal h) del Reglamento Número noventa y cinco guion doce (95-12) para la aplicación de la Ley Número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11), el Comité Técnico no sustituye a la Fiduciaria en sus labores administrativas, y, por tanto, la Fiduciaria no podrá en ningún caso eximirse de su responsabilidad frente al Comité Técnico, ni frente terceros, debiendo siempre ejercer su labor como buen padre de familia. **ARTICULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO DOS (2.10.2). Integración del Comité Técnico.** El Comité Técnico estará integrado por cinco (5) miembros, los cuáles serán designados por la Fiduciaria. **Párrafo Primero (I): Integración Inicial del Comité Técnico.** En la fecha de suscripción del presente Acto Constitutivo, el Comité Técnico se integrará por cinco (5) miembros, quienes serán las siguientes personas: la señora Marisol Pagés,, Norteamericana, mayor de edad, casada, portadora de la cedula de identidad número cero cero uno guion uno dos ocho seis seis cinco cuatro guion seis (001-1286654-6), domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, el señor Federico Pages, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral número cero cero uno guion uno seis cero cero cuatro ocho cinco guion cuatro (001-1600485-4), domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, la señora Grace Mejia Aristy, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral número cero cero uno guion cero uno nueve uno siete cuatro nueve guion cero (001-0191749-0), domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, el señor Francisco Garcia, dominicano, mayor de edad, soltero,

portador de la cedula de identidad y electoral número cero cero uno guion uno seis tres cuatro cinco dos cero guion ocho (001-1634520-8), domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana y el señor Andres Ignacio Rivas, venezolano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad número cuatro cero dos guion dos dos seis seis cinco cuatro seis guion uno (402-2266546-1), domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana **Párrafo Segundo (II):** Los miembros del Comité Técnico indicados en el Párrafo anterior cumplen con los principios y disposiciones contenidas en el Artículo doscientos dieciséis (216) del Reglamento de la Ley de Mercado de Valores. **ARTICULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO TRES (2.10.3). Cambios Posteriores al Comité Técnico.** La persona que haya designado el miembro correspondiente del Comité Técnico tendrá el derecho de revocarlo en cualquier momento su designación, a condición de indicar en el acto de revocación, la designación del miembro sustituto. **ARTICULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO CUATRO (2.10.4). Duración de los Miembros del Comité Técnico.** Los miembros del Comité Técnico ejercerán sus funciones por una vigencia de 1 (un) año, y serán renovados automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año, salvo que la Persona que haya nombrado al miembro del Comité Técnico comunique lo contrario. En este último caso, la Persona que haya nombrado al miembro deberá indicar concomitantemente la persona que fungirá como sustituto. **ARTICULOS DOS PUNTO DIEZ PUNTO CUATRO (2.10.4). Sustitución y Muerte de los Miembros del Comité Técnico.** Los miembros del Comité Técnico únicamente podrán ser sustituidos por el suplente transitorio indicado por la Fiduciaria en caso de ausencia temporal; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en su remoción automática con efectos inmediatos, la Fiduciaria dispondrá de un periodo de hasta sesenta (60) días calendarios para la designación de un nuevo miembro del Comité Técnico o para la ratificación de algun suplente transitorio previamente indicado en los casos de ausencia temporal de uno de los miembros titulares. **ARTICULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO CINCO (2.10.5). Contraprestación.** Los miembros del Comité Técnico nombrados por la Fiduciaria y el Fideicomitente, no tendrán derecho a recibir contraprestación alguna por concepto de su nombramiento ni de las funciones que ejerzan. **ARTICULOS DOS PUNTO DIEZ PUNTO SEIS (2.10.6). Información Confidencial.** Los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Artículo trece punto cuatro (13.4) del presente Acto Constitutivo, y se considerarán adheridos a dicho artículo por la mera aceptación expresa o tácita de su encargo como miembros del Comité Técnico. **ARTICULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO SIETE (2.10.7). Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico. Convocatoria.** El Comité Técnico se reunirá por lo menos una vez al mes. Adicionalmente, cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar al mismo mediante notificación previa y por escrito a los miembros del Comité Técnico (miembros titulares y suplentes transitorios) y a la Fiduciaria, con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa. La convocatoria será hecha por escrito y contendrá (i) el orden del día para la sesión; (ii) el lugar, hora y fecha para la sesión; y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros en relación a los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir asuntos a ser discutidos en el orden del día, sujeto a la previa notificación por escrito entregada a los demás miembros del Comité Técnico con al menos tres (3) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda celebrar la sesión y adjuntando la documentación relativa a dicho punto que, en su caso, deba ser revisada. **Párrafo Primero (I): Instalación y Quórum de Votación.** Para que una sesión del Comité Técnico se considere válidamente instalada, de conformidad con el registro que al momento mantenga la Fiduciaria, deberán estar presentes la mayoría simple de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes transitorios), que tengan derecho a votar en dicha sesión; en el entendido, que si no existe quórum se hará una segunda convocatoria y la sesión se considerará válidamente instalada con cualesquiera miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes transitorios) presentes con derecho a votar en dicha sesión. Los miembros o sus respectivos suplentes tendrán derecho a voto; en el entendido, que los miembros deberán abstenerse de votar si tuvieran un conflicto de interés con el tema sometido a votación. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por la mayoría de los miembros (o sus respectivos suplentes transitorios) presentes en dicha sesión que tengan derecho a voto. En caso de empate, el voto del Presidente o de quien haga sus veces de suplente transitorio será preponderante. **Párrafo Segundo (II). Nombramiento del Presidente y Secretario.** Los miembros elegidos para formar parte del Comité Técnico deberán elegir, por mayoría simple, a un presidente del Comité Técnico (el “Presidente”), y a un secretario (el “Secretario”). En caso de que el Presidente o Secretario estén ausentes en una sesión del Comité Técnico o no tengan derecho a votar en la misma en términos del presente Acto, previo al inicio de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro con derecho a voto en dicha sesión quien fungirá como

Presidente en dicha sesión únicamente, y a una Persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, como Secretario únicamente para dicha sesión. **Párrafo Tercero (III). Actas de Sesión.** El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta de sesión respecto de dicha sesión en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión. El acta deberá ser firmada por quien funja como Presidente y los demás miembros o sus suplentes que hayan estado presentes en la sesión. La misma deberá contener como anexo los poderes otorgados por los miembros a sus respectivos suplentes presentes. El Secretario será el responsable de conservar las actas de las sesiones y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, asimismo, se encargará del envío de una copia a la Fiduciaria y al Representante de la Masa de Tenedores. **Párrafo Cuarto (IV). Asistencia a las Sesiones.** Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono, video conferencia o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dicha comunicación podrá ser grabada. En cualquier caso, el Secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente. **Párrafo Quinto (V). Resoluciones Unánimes Sin Necesidad de Reunión.** El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin necesidad de sesionar en reunión, por unanimidad; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser constatadas mediante escrito firmado por todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a emitir su voto en dichas resoluciones. **Párrafo Sexto (VI). Otros Representantes.** La Fiduciaria tendrá derecho a asistir y nombrar a un representante para que asista a todas las sesiones del Comité Técnico, con voz pero sin derecho a voto. **ARTICULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO OCHO (2.10.8). Deberes del Comité Técnico.** Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y conforme a lo que dicho miembro considere que es en el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán actuar diligentemente y en cumplimiento de los deberes de diligencia y de lealtad. **ARTICULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO NUEVE (2.10.9). Facultades del Comité Técnico.** El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades, las cuales no son vinculantes para la Fiduciaria, y, por tanto, las decisiones tomadas en ejercicio de dichas facultades constituyen únicamente pautas o lineamientos que pueden ser sugeridos, los cuales podrán ser tomados o no a consideración por la Fiduciaria: a) Velar por el cumplimiento de los fines y objetivos del Fideicomiso; b) Mantener el buen estado, operación y explotación de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso; c) Dar seguimiento al cumplimiento por parte del Administrador de los Activos Inmobiliarios designado mediante el Contrato de Administración; d) Velar por el buen servicio y atención a los arrendatarios de los Activos Inmobiliarios; así como por el mantenimiento de adecuados niveles de ocupación de los Activos Inmobiliarios; e) Dar seguimiento a las Políticas de Mercadeo de los Activos; f) Revisar y apoyar en la elaboración del Presupuesto anual del fideicomiso; g) Revisar y asesorar las inversiones de capital requerida; h) Asesorar en las condiciones de los contratos de arrendamiento; i) Asesorar en los temas de endeudamiento del Fideicomiso; j) En general, todas aquellas facultades que se requieran para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y la preservación de los Activos Inmobiliarios. De igual manera, estará facultado para resolver cualquier situación no prevista en este Acto y que beneficie los intereses de las Partes. **ARTICULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO DIEZ (2.10.10). Conflictos de Interés.** En cualquier asunto a ser discutido por los miembros del Comité Técnico, cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés, deberá revelar inmediatamente dicho conflicto a los demás miembros y no participará en la discusión ni votará dicho asunto. **ARTICULO DOS PUNTO DIEZ PUNTO ONCE (2.10.11). Notificaciones al Fiduciario.** Cualesquiera notificaciones entregadas a la Fiduciaria por el Comité Técnico deberán ser por escrito y deberán estar firmadas por el Presidente y el Secretario de la sesión del Comité Técnico en la que se aprobó dicha notificación. Dichas instrucciones y/o notificaciones deberán ser entregadas a la Fiduciaria por el Presidente o el Secretario de dicha sesión, y deberá adjuntar copia del acta firmada relacionada con dicha sesión del Comité Técnico. Dicha notificación no tendrá efecto vinculante para la Fiduciaria. **SECCION TERCERA (III). DE LA FIDUCIARIA. ARTICULO TRES PUNTO UNO (3.1). Designación y Facultades de la Fiduciaria.** El Fideicomitente ha designado a Fiduciaria Popular, S.A. como Fiduciaria del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Letras “F”, “P”, “M”, numeros cero dos (02), guion Letras “F”, “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP), para ser administrador del Patrimonio del Fideicomiso para los Fines del Fideicomiso, de conformidad con este Acto Constitutivo. El Fideicomitente reconoce y acepta expresamente que la Fiduciaria tendrá todas las facultades y poderes que sean útiles o necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso; en el entendido de que la Fiduciaria deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones y términos del presente Acto Constitutivo y con sujeción a la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11), la Ley número Diecinueve, guion cero, Cero (19-00) sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana, el Reglamento de la Ley de Mercado de Valores Decreto Numero Seiscientos Sesenta y Cuatro, guion, Doce (664-12) y el Artículo treinta y nueve (39) de la Norma que Regula las Sociedades

Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV). **ARTICULO TRES PUNTO DOS (3.2). Términos y Condiciones del Servicio de la Fiduciaria.** (a) El Fideicomitente, y la Fiduciaria acuerdan expresamente en este acto, que la Fiduciaria: (i) Llevará a cabo las Emisiones de los Valores exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos de conformidad con lo establecido en la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11); (ii) Elaborará y suscribirá el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso en el cual se detallarán los aspectos relativos al Programa de Emisiones según se establece en el Prospecto de Emisión. El Contrato del Programa de Emisiones formará parte integral del presente Acto Constitutivo de Fideicomiso y en el mismo se designará el Representante de Valores de Fideicomiso; (iii) Realizará diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad establecida en el presente acto constitutivo; (iv) Suscribirá, ejecutará, realizará y hará cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del fideicomiso y la adecuada administración del mismo; (v) Ejercerá en favor del fideicomiso los derechos establecidos en los contratos que suscriba tales como: administración de activos, colocación de los Valores, estructuración de Valores de fideicomiso, calificación de riesgo, custodia, representación de tenedores de Valores y cualesquiera otros mediante los cuales se otorguen servicios a favor del desarrollo del fideicomiso; (vi) Administrará el fideicomiso conforme lo estipulado en el presente Acto Constitutivo, en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de fideicomiso y el Prospecto de Emisión del Programa de Emisiones de Valores del fideicomiso y con la misma prudencia y diligencia con la que administra sus propios negocios; (vii) Será responsable de constituir, conformar y administrar el Fideicomiso con la debida diligencia, siendo dicha responsabilidad indelegable. No obstante, la Fiduciaria podrá conferir poderes especiales o celebrar contratos de servicios con terceras personas para la ejecución de actos o negocios que requiera el Fideicomiso o para el desarrollo de actividades que la Fiduciaria determine, en cuyo caso deberá remitir copia de tales contratos o poderes a la Superintendencia de Valores (SIV). Tales contratos o poderes no eximen a la Fiduciaria de las responsabilidades que le corresponden por la administración del Fideicomiso, por lo que mantendrá la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como la obligación de presentar información sobre tales funciones a la Superintendencia de Valores (SIV) cuando esta lo requiera. Los gastos y honorarios derivados de tales poderes y contrataciones serán con cargo al Fideicomiso y no a la Fiduciaria. (viii) Mantendrá los bienes y derechos que conforman los activos del Fideicomiso debidamente custodiados y separados de sus propios activos y de otros fideicomisos que se encuentren bajo su administración; (ix) Será responsable de diseñar y estructurar el Programa de Emisiones de Valores que realice el Fideicomiso; (x) Pondrá en conocimiento del Representante de la Masa de Tenedores de valores de fideicomiso y de la Superintendencia de Valores (SIV) los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo bajo el presente Acto Constitutivo; (xi) No otorgará ninguna garantía para respaldar los Valores de Fideicomiso que compondrán las Emisiones a ser realizadas por el Fideicomiso ni asumirá ninguna responsabilidad en relación con las Emisiones que sean realizadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; (xii) Actuará en todo momento conforme a lo establecido en el presente Acto Constitutivo, el Contrato del Programa de Emisiones y el prospecto de emisión del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso dando cumplimiento a las obligaciones derivadas del mismo y ejerciendo las facultades que se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso. Asimismo, la Fiduciaria deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con este Acto Constitutivo deba suscribir, según sea el caso, de acuerdo a lo establecido en este Acto Constitutivo; (xiii) En la conducción del Fideicomiso, la Fiduciaria, sus accionistas, miembros del consejo de administración, representantes legales, gerentes, ejecutivos y empleados, así como las personas que directa o indirectamente estén relacionados con ella deberán velar por la protección de los intereses de todas las personas físicas o jurídicas que contraten con la Fiduciaria en los términos del Fideicomiso, ya sea en calidad de Fideicomitentes, Fideicomisarios o Tenedores de Valores de fideicomiso. En tal condición, dichas personas de la Fiduciaria deberán observar los códigos de conducta establecidos en el Artículo treinta y siete (37) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV), debiendo la Fiduciaria implementar los procedimientos y controles necesarios para su debida observancia; (xix) llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los contratos que se requieran para efectuar la inversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en el artículo diez punto uno (10.1) del presente Acto Constitutivo, no estando obligada en ningún caso a entregar físicamente los valores o instrumentos que representen las inversiones realizadas; (xx) Asumirá todas las demás obligaciones establecidas en el Artículo treinta y nueve (39) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV

guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) aplicables a los Fideicomisos de Oferta Pública; (b) En la medida en que una situación específica no esté prevista en el presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria deberá dar aviso al Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso, para que este último gire las instrucciones pertinentes con base a las cuales deberá actuar la Fiduciaria, previa decisión de la Asamblea de Tenedores y la no objeción de la Superintendencia de Valores (SIV); (c) Conforme a la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) emitida por el Consejo Nacional de Valores y a la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11), la Fiduciaria asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Acto Constitutivo, el Contrato del Programa de Emisiones y el prospecto de emisión del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso según sea determinado por un tribunal competente mediante sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **ARTICULO TRES PUNTO TRES (3.3). Determinación y Evaluación de los riesgos Existentes en el Fideicomiso y Mitigación de los Mismos.** La calificación Letras “A”, “F”, “o”, paréntesis, letra “N” (“Afo (N)”) asignada al Fideicomiso denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Letras “F”, “P”, “M”, numeros cero dos (02), guion Letras “F”, “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP) en agosto del año dos mil quince (2015) responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. Ello, unido a un administrador con profundo conocimiento de los activos y positivo historial. Además, considera activos que se encuentra generando flujos operacionales mediante un conjunto de arrendatarios de buena calidad. En contrapartida, la calificación considera una baja diversificación por arrendatarios y concentración geográfica, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos. Por otra parte, nuestro análisis incorpora como un factor positivo la presencia de un completo marco legal, que regula de manera clara y exhaustiva las actividades y responsabilidades de las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública. El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo, sin historia para su evaluación. El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Letras “F”, “P”, “M”, numeros cero dos (02), guion Letras “F”, “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP) estará formado por un conjunto de bienes raíces destinados a alquiler corporativo y comercial, ubicados en la ciudad de Santo Domingo. La liquidez esperada de la cartera del fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, ante lo cual se espera repartir dividendos de manera trimestral a los tenedores. Además, los bienes raíces serán traspasados al fideicomiso libres de deudas y gravámenes. Si bien el prospecto del fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, esto se refiere a situaciones excepcionales y, en caso de superar los Quinientos Mil Dolares de los Estados Unidos de Norteamérica con cero cero sobre cien 00/100 (US\$500,000.00), debe ser aprobado en asamblea de tenedores. **Párrafo Primero (I): Potenciales riesgos relativos al Programa de Emisiones:** a) **Riesgo de Duración:** El termino de los Contratos de Arrendamientos vigentes no se extiende hasta el vencimiento del Fideicomiso, no obstante, la mayoría de los arrendatarios han renovado su contrato de arrendamiento. Este es el caso de la entidad Esso-Sol Petroleum que es inquilino desde enero del año mil novecientos noventa y siete (1997); b) **Riesgo de la Oferta:** -Partiendo del hecho de que este es el segundo Fideicomiso de oferta pública realizado en la República Dominicana existe el potencial riesgo de que los Valores de Fideicomiso no tengan un mercado secundario activo. Esto derivado de la falta de oferta y demanda. Para esto el agente colocador realizará las gestiones de monitoreo del comportamiento de los Valores de Fideicomiso en el mercado secundario pudiendo intervenir dentro de sus posibilidades; c) **Riesgo Legal:** De ocurrir cambios regulatorios, legislativos o jurisprudenciales en República Dominicana que afecten el desarrollo de los activos subyacentes del presente Programa de Emisiones el rendimiento y la operatividad del Fideicomiso pueden verse afectadas; d) **Riesgo de Mercado:** Factores de riesgo relacionados a la inflación y las tasas de intereses que pudieran crear una variación en las tasas de rendimiento real de los valores emitidos por el Fideicomiso. Asimismo, se considera el impacto que el mercado tendrá en la asignación de precio de los valores emitidos por el Fideicomiso en las transacciones de compra y venta; e) **Riesgo de Liquidación:** Debido a las características de los inmuebles y con el propósito de fomentar la venta de los inmuebles previo al plazo de diez (10) años de vencimiento del Fideicomiso, la venta de los inmuebles se empezará a gestionar en el año ocho (8) pudiéndose liquidar de manera anticipada el Fideicomiso y por lo tanto los Valores de Fideicomiso. Igualmente, la venta de inmuebles pudiera postergarse más allá del año decimo (10) del Fideicomiso. Como consecuencia esto prolongaría el vencimiento de los Valores de Fideicomiso; f) **Riesgo Operativo y de Administración:** Es el riesgo que corre por una deficiencia por parte del administrador de los Activos Inmobiliarios, o negligencia, que no cumpla con sus responsabilidades. Esto pudiera deteriorar el servicio a los inquilinos pudiendo afectar lo

atractivo de arrendar locales; g) **Riesgo País:** Riesgos de cambio en la política monetaria, eventos políticos, sociales y económicos que puedan generar cambios significativos en la situación económica del país y por ende en el mercado inmobiliario; h) **Riesgo Cambiario:** Debido a que el Fideicomiso emite en una moneda diferente a la moneda local, existe un riesgo cambiario. Cualquier variación en la tasa de cambio podría reflejarse directamente en el desempeño del Fideicomiso. **Parrafo Segundo (II): Riesgos asociados al tipo de Activo Inmobiliarios del Fideicomiso:** a) **Riesgo del sector inmobiliario.** Este riesgo corresponde al riesgo de la sensibilidad a los ciclos económicos; b) **Riesgo de desocupación de los inmuebles.** Pudieran haber cambios por situaciones ajenas o no pronosticadas por los inquilinos, por ejemplo necesidad de otros tipos de locales, oficinas, cierres de empresas, etc. y esto pudiera afectar la ocupación de los locales de los edificios y por consecuencia, los rendimientos recibidos por los tenedores de los Valores de Fideicomiso; c) **Riesgo por concentración de inquilinos.** La concentración de inquilinos puede traducirse a que si el inquilino que más locales tiene alquilados decide rescindir el contrato de arrendamiento la ocupación de los locales se verá afectada; d) **Riesgos de crédito de los alquileres y los niveles de mora.** Existe la posibilidad de atraso por parte de los inquilinos y la generación de cargos correspondientes; e) **Riesgos por desastres naturales** (huracanes, inundaciones, terremotos) u otros (incendios) pudieran destruir por completo los inmuebles. **ARTICULO TRES PUNTO CUATRO (3.4). Rendición de Cuentas por la Fiduciaria.** La Fiduciaria tiene el deber fiduciario de rendir cuentas de su gestión en la forma y términos establecidos en el presente Acto Constitutivo, en el Artículo treinta (30) de la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11), los artículos treinta y seis (36) al treinta y ocho (38) del Reglamento Número Noventa y Cinco, guion, Doce (95-12) para la Aplicación de la Ley Número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11), así como en el Artículo Treinta y Tres (33) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV). La obligación de rendir cuentas que tiene la Fiduciaria no es delegable en terceras personas. **ARTICULO TRES PUNTO CINCO (3.5). Forma y Contenido de la Rendición de Cuentas de la Fiduciaria.** La rendición de cuentas de la Fiduciaria consistirá en un informe de gestión detallado y pormenorizado del Fideicomiso, particularmente sobre aquello que tenga relevancia en relación con la labor ejecutada. El informe de gestión deberá estar debidamente firmado por el Gestor Fiduciario actuando en representación de la Fiduciaria de conformidad con las facultades otorgadas a esos fines conforme a los estatutos sociales de la Fiduciaria, y deberá basarse en documentos que comprueben la veracidad de la actuación, observando, cuando menos, las normas que apliquen para las distintas modalidades de fideicomiso y teniendo presente los requerimientos y comprobaciones exigidas por las leyes y normas aplicables. **Párrafo Primero (I).** La rendición de cuentas procurará informar y en su caso justificar, argumentar y demostrar, con certeza, a través de los medios pertinentes, el cumplimiento de la labor encomendada en el presente Acto Constitutivo y en la normativa aplicable. Los informes de gestión que deberá rendir la Fiduciaria tienen como finalidad comunicar o reportar las actividades o situaciones llevadas a cabo por esta para ponerlas en conocimiento de los interesados en el desarrollo y estado de la gestión. Los informes de gestión deberán ser efectuados en el formato establecido en el Anexo Tres (III) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV), y contendrán, como mínimo, los aspectos señalados en dicho Anexo Tres (III) que son los siguientes: (i) Descripción de las actividades realizadas en el periodo que abarque el informe de rendición de cuentas; (ii) Estado y situación jurídica del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) Estados financieros comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe; (iv) Informe de auditoría externa en los casos previstos en la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) y en el Reglamento número Noventa y Cinco, guion, Doce (95-12) sobre Aplicación de la Ley número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11); (v) Relación de las inversiones que conforman el Patrimonio del Fideicomiso; (vi) Indicación de las inversiones realizadas con los recursos del Fideicomiso; (vii) Custodia de los Valores; (viii) Condiciones de las negociaciones; (ix) Estado de cuenta que refleje el comportamiento financiero y contable de las inversiones efectuadas con base a las instrucciones impartidas por el Fideicomitente en el Acto Constitutivo; (x) Estado actual, localización e identificación de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso; **Párrafo Segundo (II). Fundamento de los Informes de Gestión.** Los informes de gestión deben basarse en soportes o documentos que comprueben la veracidad de la actuación, teniendo presente que la comprobación de lo informado corresponda con la utilización de procedimientos que le permitan a la Superintendencia de Valores (SIV), al Fideicomitente y al Fideicomisario (a través del Representante de la Masa de Tenedores), a la Calificadora de Riesgos y al Representante de la Masa de Tenedores de Valores de fideicomiso, tener conocimiento de la existencia de los soportes documentales que acreditan las diversas actuaciones de la Fiduciaria. La Fiduciaria debe

facilitar la verificación o revisión física de los soportes correspondientes cuando así requiera alguna de las personas a quienes va dirigido el informe de gestión. **Párrafo Tercero (III). Seguimiento y Control de la Gestión.** El Gestor Fiduciario, el comisario de cuentas, los administradores de la Fiduciaria y demás funcionarios de esta deberán adoptar medidas de control y reglas apropiadas y suficientes, que se orienten a garantizar la total independencia del Patrimonio del Fideicomiso respecto de los bienes pertenecientes a la Fiduciaria o a cualquier otro fideicomiso que se encuentre bajo administración de la Fiduciaria. Dichas medidas deberán estar documentadas en los manuales de procedimientos, estructura organizativa, mecanismos de operación y control interno de la Fiduciaria. **ARTICULO TRES PUNTO SEIS (3.6). Periodicidad de la Rendición de Cuentas.** Los informes de gestión contentivos de la rendición de cuentas deberán ser presentados al menos dos (2) veces al año, cada seis (6) meses, a partir de la firma del presente Acto Constitutivo mientras se encuentre en vigencia el Fideicomiso y al concluirse el Fideicomiso, independientemente de que no se hayan realizado operaciones en el período reportado. **ARTICULO TRES PUNTO SIETE (3.7). Informes de Rendición de Cuentas.** La Fiduciaria remitirá los informes de rendición de cuentas al Fideicomitente, y proveerá copias del mismo a la Superintendencia de Valores (SIV), a la Calificadora de Riesgo, y al Representante de la Masa de Tenedores como representante de los Tenedores o Beneficiarios. En caso de retraso en la entrega del informe de gestión, el plazo para presentar el mismo se prorrogará previa autorización por la Superintendencia de Valores por un único plazo de diez (10) días calendarios. **Párrafo Primero (I). Objeciones.** Si no se objetare por parte del Fideicomitente o de los Fideicomisarios (a través del Representante de la Masa de Tenedores) la rendición de cuentas presentada por la Fiduciaria en un plazo de noventa (90) días calendarios desde la fecha de recibo del informe de gestión, la rendición de cuentas se tendrá como tácitamente aceptada. Una vez aceptada la rendición de cuentas, ya fuere en forma expresa o tácita, la Fiduciaria quedará libre de toda responsabilidad frente al Fideicomitente por todos los actos ocurridos durante el período que abarque la rendición de cuentas. Sin embargo, tal rendición de cuentas o su aceptación no eximirán a la Fiduciaria de responsabilidad por daños causados por su falta, negligencia o dolo en la administración del Fideicomiso, ni por informaciones falsas contenidas en el informe de gestión, identificadas con posterioridad al señalado plazo. **Párrafo Segundo (II). Formato de Estado de Cuenta.** Todo estado de cuenta que le sea presentado al Fideicomitente por la Fiduciaria, será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que la Fiduciaria determine de acuerdo con las políticas institucionales. **ARTICULO TRES PUNTO OCHO (3.8). Deber de Informar Hechos o Situaciones Relevantes.** La Fiduciaria será responsable de comunicar los hechos relevantes a los que se refiere la Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11), sus Reglamentos, la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) y cualquier otra disposición legal que dicte la Superintendencia de Valores (SIV) y el Consejo Nacional de Valores (CNV), incluyendo, sin limitación, los hechos relevantes descritos en los Párrafos Primero (I) y Segundo (II) del Artículo cuarenta y siete (47) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV). La comunicación de hechos relevantes por la Fiduciaria deberá ser efectuada según las formalidades establecidas por la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación y las normativas emitidas por el Consejo Nacional de Valores y la Superintendencia de Valores. **Párrafo.** Asimismo, la Fiduciaria deberá: (i) informar oportunamente a la Superintendencia de Valores (SIV), al Fideicomitente y al Representante de la Masa de Tenedores la ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, señalando las medidas correctivas adoptadas si procede según el caso; e (ii) informar a la Superintendencia de Valores SIV los hechos y situaciones que impidan el normal desarrollo del fideicomiso de oferta pública y que a su juicio afecten o puedan afectar de manera sustancial sus resultados y la obtención de los objetivos perseguidos, cuya información deberá proveer el día hábil que siga a la fecha en que haya tenido conocimiento del hecho o situación. **ARTICULO TRES PUNTO NUEVE (3.9). Renuncia Voluntaria y Judicial de la Fiduciaria.** De conformidad con lo establecido en el Artículo treinta y siete (37) de la Ley número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11) y el Artículo cuarenta (40) del Reglamento número Noventa y Cinco, guion, Doce (95-12), la Fiduciaria podrá renunciar voluntariamente por causa justificada y sin responsabilidad a su condición de fiduciaria del Fideicomiso creado por este Acto Constitutivo. Se entenderá que existe causa justificada para la renuncia voluntaria de la Fiduciaria en los siguientes casos: (i) Cuando el o los Beneficiarios no pudieren recibir o se negaren a recibir las prestaciones o bienes de acuerdo con el Acto Constitutivo del Fideicomiso; (ii) Cuando el o los Fideicomitentes, sus causahabientes, o el o los fideicomisarios, en su caso, se negaren a pagar las compensaciones estipuladas a favor del o de la Fiduciaria; y (iii) Cuando los bienes o derechos dados en fideicomiso no tuvieron el rendimiento suficiente para cubrir su

compensación, en los casos que la remuneración deba ser pagada de esa forma. **Párrafo.** La Fiduciaria deberá notificar por escrito al Fideicomitente su intención de renunciar voluntariamente a su cargo con por lo menos sesenta (60) días calendarios de anticipación a la fecha de renuncia; y en el entendido, además, que la Fiduciaria no quedará liberada como fiduciaria del presente Acto Constitutivo hasta que una fiduciaria sustituta haya sido designada por la Asamblea de Tenedores y la fiduciaria sustituta haya aceptado dicho nombramiento por escrito. Sin embargo, en adición a las causas justificadas descritas en la parte principal del presente artículo, la Fiduciaria podrá renunciar por la vía judicial en los casos previstos en el Artículo treinta y siete (37) de la Ley número Ciento Ochenta y Nueve, guion, Once (189-11) y conforme al procedimiento descrito en dicho Artículo y en los Artículos cuarenta y uno (41), cuarenta y dos (42), cuarenta y tres (43) y cuarenta y cuatro (44) del Reglamento número Noventa y Cinco, guion, Doce (95-12) y demás disposiciones legales aplicables. **ARTICULO TRES PUNTO DIEZ (3.10). Sustitución de la Fiduciaria.** La Fiduciaria podrá ser sustituida como Fiduciaria en cualquier momento por cualquiera de las causales establecidas en el Artículo treinta y seis (36) de la Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11), o en el Artículo cincuenta y siete (57) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV), mediante resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada de conformidad con lo dispuesto en el correspondiente Contrato del Programa de Emisión de Valores de Fideicomiso y la correspondiente aprobación de la Superintendencia de Valores (SIV), según el procedimiento establecido en el Artículo cincuenta y ocho (58) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV). La Fiduciaria deberá ser notificada por escrito de dicha sustitución con por lo menos quince (15) días laborables de anticipación a la fecha en que la misma deba de surtir efectos; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de quince (15) días laborables, una fiduciaria sustituta (i) deberá ser nombrada por la Asamblea de Tenedores, debidamente convocada mediante publicación del aviso de la celebración de la misma, aviso este realizado con quince (15) días calendarios previo a la referida celebración y (ii) deberá haber aceptado por escrito dicho nombramiento en los términos del presente Acto Constitutivo. **ARTICULO TRES PUNTO ONCE (3.11). Obligaciones de La Fiduciaria después de la Terminación.** (a) En caso de que la Fiduciaria deje de desempeñarse como fiduciaria del presente Acto Constitutivo de conformidad lo previsto en el Artículo tres, punto, diez (3.10), anterior, la Fiduciaria deberá preparar los reportes y cuentas relacionadas con el Patrimonio del Fideicomiso, los cuales deberán de ser entregados a la fiduciaria sustituta en la fecha en que esta tome posesión junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso. En la medida en que dichos reportes y cuentas deban ser entregados periódicamente en los términos del presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria únicamente deberá proporcionar dichos documentos a contar de la fecha en la que se entregó el último reporte o cuenta. La fiduciaria sustituta contará con un plazo de treinta (30) días laborables siguientes a la entrega para revisar y, en su caso, comentar o requerir aclaraciones respecto de dichos reportes, en cuyo caso, la Fiduciaria deberá revisar los reportes y, en su caso, los modificará y entregará de nueva vez, contándose un nuevo plazo igual al anterior para revisar los documentos modificados; (b) la Fiduciaria deberá continuar desempeñando sus funciones como fiduciaria de conformidad con el presente Acto Constitutivo hasta que se designe a una fiduciaria sustituta y todas las Cuentas del Fideicomiso y las cantidades depositadas en las mismas hayan sido transferidas a la fiduciaria sustituta, y que dicha fiduciaria sustituta haya aceptado por escrito y asumido su designación como fiduciaria. Para evitar cualquier duda, hasta que la Fiduciaria sustituta haya aceptado dicha designación y haya recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión de la Fiduciaria, la Fiduciaria continuará desempeñando sus funciones como Fiduciaria y tendrá todas las obligaciones contraídas en el presente Acto Constitutivo (incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, las obligaciones de presentar información y la administración de las Cuentas del Fideicomiso); (c) la Fiduciaria deberá llevar a cabo todas las acciones y celebrará todos los documentos que sean necesarios o convenientes para facilitar el remplazo de la Fiduciaria. La Fiduciaria entregará todos los libros y registros bajo su cuidado a la Fiduciaria sustituta de conformidad con el presente Acto Constitutivo. **ARTICULO TRES PUNTO DOCE (3.12). Fiduciaria Sustituta.** (a) La Fiduciaria sustituta entregará por escrito la aceptación de su nombramiento como Fiduciaria del presente Acto Constitutivo a la fiduciaria que haya renunciado o haya sido removido, así como a la Superintendencia de Valores (SIV), al Fideicomitente y al Representante de la Masa de Tenedores mediante convenio de sustitución fiduciaria que será celebrado para dichos fines y que deberá ser aprobado por el Representante de la Masa de Tenedores. Dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes, la Fiduciaria que haya renunciado o haya sido removida, transferirá todos los activos del Patrimonio del Fideicomiso que posea en su calidad de Fiduciaria a la fiduciaria sustituta y, únicamente a partir de ese momento surtirá efecto la renuncia o remoción de la Fiduciaria y la sustituta, quedando



esta última con todos los derechos, poderes y obligaciones como Fiduciaria de conformidad con el presente Acto Constitutivo; (b) La fiduciaria sustituta tendrá los mismos derechos y obligaciones que la Fiduciaria de conformidad con el presente Acto Constitutivo, y se le considerará como “Fiduciaria” para todos los efectos conforme al presente Acto Constitutivo.

**ARTICULO TRES PUNTO TRECE (3.13). Remuneración de la Fiduciaria.** Como contraprestación por sus servicios como fiduciaria bajo el presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria tendrá derecho a percibir a título de comisión fiduciaria los honorarios equivalentes al cero punto setenta y cinco por ciento (0.75%) sobre la base del patrimonio neto del fideicomiso, la remuneración indicada no incluye el Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados (ITBIS). Esta contraprestación será liquidada trimestralmente. Los tres primeros pagos serán provisionales y se calcularán en los trimestres terminados el treinta y uno (31) de marzo, treinta (30) de junio y treinta (30) de septiembre de cada año, conforme al factor aquí descrito pero expresado trimestralmente. Esto se traduce al cero punto mil ochocientos setenta y cinco por ciento (0.1875%) sobre la base del patrimonio neto del fideicomiso. El último pago anual será calculado en base a los estados financieros auditados definitivos al treinta y uno (31) de diciembre de cada año y la cantidad pagadera será igual al cero punto setenta y cinco por ciento (0.75%) del sobre la base del patrimonio neto del fideicomiso, menos los tres (3) anticipos pagados durante el año. Tanto la comisión fiduciaria del primer año del fideicomiso como la del último año será pagada como una prorrata de la comisión anual establecida. El cálculo se realizará sobre la base de los días transcurridos efectivos del fideicomiso entre la base de 365 días. En el capítulo quince punto cuatro (15.4) del Prospecto se ha colocado un escenario a modo de ejemplo para una mejor ilustración de la remuneración de la fiduciaria. Los honorarios de la Fiduciaria serán considerados como Gastos del Programa de Emisiones o Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, según sean incurridos. En caso de que en un plazo mayor a cuarenta (40) días calendarios contados a partir de la fecha en la que sea exigible el pago correspondiente, la Fiduciaria no haya recibido las cantidades correspondientes a sus honorarios debido a que el cobro de los mismos contra el Patrimonio del Fideicomiso sea imposible, la Fiduciaria estará facultada a cobrar intereses moratorios sobre los saldos insolutos a razón de una tasa del dos (2) por ciento durante el periodo comprendido entre la fecha en que dichos honorarios se hayan hecho exigibles y la fecha en que los mismos sean efectivamente pagados a la Fiduciaria. **ARTICULO TRES PUNTO CATORCE (3.14) Sustitucion del Administrador de los Inmuebles.** La Fiduciaria tendrá la facultad de dar por terminado antes de la fecha de su vencimiento el contrato establecido con el administrador de los inmuebles. Dicha terminación deberá regirse por lo estipulado para tales fines en el Contrato de Administracion vigente. El administrador, por su parte, tendrá derecho al igual que el administrador a dar por terminado antes de la fecha de su vencimiento el Contrato de Administración en cualquier momento durante la vigencia del mismo. Sin embargo, la Fiduciaria y el administrador, han acordado que en caso de que el administrador decida optar por la terminación anticipada, la misma deberá ser notificada a la Fiduciaria con por lo menos ciento ochenta (180) días de antelación a la fecha de vencimiento del contrato de administracion, plazo durante el cual reconoce que, a opción de la Fiduciaria, el administrador estará obligado a mantener el debido cumplimiento de sus obligaciones como administrador de los inmuebles. Adicionalmente el administrador reconoce que en caso de terminación anticipada, es su obligación cooperar con la Fiduciaria en todo lo que le fuere requerido hasta tanto la Fiduciaria designe un nuevo administrador, o esta asuma la administración de los inmuebles. La decisión de la sustitución del administrador dependerá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores solo si representa un aumento económico de un treinta por ciento (30%) de los honorarios del administrador anterior, de lo contrario no será necesario la aprobación mediante una Asamblea de Tenedores. La Fiduciaria ha de notificar mediante simple comunicacion al Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso la sustitución del administrador de los inmuebles. **ARTICULO TRES PUNTO QUINCE (3.15) Sustitucion de la Calificadora de Riesgos.** La sustitución de la Calificadora de Riesgos estará a entera discreción de la Fiduciaria. La decisión de la sustitución de la Calificadora de Riesgos dependerá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores solo si representa un aumento económico de un treinta por ciento (30%) de los honorarios de la Calificadora de Riesgos anterior, de lo contrario no será necesario aprobación mediante Asamblea de Tenedores. La Fiduciaria ha de comunicar al Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso la sustitución de la Calificadora de Riesgos. **SECCION CUARTA (IV). POLITICA DE ENDEUDAMIENTO DEL FIDEICOMISO ARTICULO CUATRO PUNTO UNO (4.1). Política de Endeudamiento del Fideicomiso.** La Fiduciaria, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, podrá obtener préstamos o incurrir en deuda de cualquier tipo, cuando contraiga compromisos que no puedan ser resueltos con el CAPEX, de manera directa o indirecta, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, créditos con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Patrimonio del Fideicomiso y/o de los Activos Inmobiliarios; en el entendido, que en caso de que cualquier endeudamiento incurrido o asumido por la Fiduciaria conforme al presente Artículo represente un monto superior a Quinientos Mil

Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$500,000.00) en forma individual o agregada del valor del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea como una única operación o en forma de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de seis (6) meses comenzando en la fecha de la primera operación (y que estas puedan considerarse como una sola operación), dicho endeudamiento deberá ser aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores. La Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso no tendrá un monto máximo de endeudamiento, pudiéndose ser este hasta el cien por ciento (100%) del patrimonio del Fideicomiso. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento podrán ser elegidas mediante una Asamblea General Extraordinaria de Tenedores. Dicha asamblea deberá considerar los costos que representen esos financiamientos, su impacto en el Fideicomiso y las distribuciones, así como el uso de los recursos del financiamiento. La obtención de financiamientos o préstamos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso deberá estar motivada por circunstancias fuera de lo ordinario, o para poder cumplir con las inversiones en Capex establecidas. **ARTICULO CUATRO PUNTO DOS (4.2). Cumplimiento de la Ley.** La Fiduciaria se abstendrá de realizar cualquier acción que pudiera violar cualquier ley, reglamento y normativa vigente de cualquier órgano gubernamental que tenga jurisdicción sobre la Fiduciaria o sobre cualquier Activo Inmobiliario. **SECCION QUINTA (V). CUENTAS DEL FIDEICOMISO. ARTICULO CINCO PUNTO UNO (5.1). Cuentas Bancarias del Fideicomiso.** Durante la vigencia del presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria deberá abrir y mantener a nombre del Fideicomiso, en la institución indicada en el presente Artículo (o en cualquier otra institución de banca múltiple que determine de tiempo en tiempo), las siguientes cuentas de cheques y/o de inversión y/o de ahorros, que podrán estar denominadas en Pesos, Dólares o en cualquier otra moneda que determine la Fiduciaria a su entera discreción. (a) **Cuentas.** La Fiduciaria deberá abrir y mantener a nombre del Fideicomiso, en la institución indicada en el presente Artículo, las cuentas de cheques y/o de inversión y/o de ahorro que a su juicio resulten necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso (dichas cuentas, conjuntamente con la Cuenta de Corretaje y la Cuenta de Distribuciones, las "**Cuentas del Fideicomiso**"), que podrán estar denominadas en Pesos, Dólares o en cualquier otra moneda que determine la Fiduciaria a su entera discreción. De conformidad con lo establecido en el presente Artículo del presente Acto Constitutivo, las Cuentas del Fideicomiso (salvo la Cuenta de Distribuciones) será operadas y administradas por el Gestor Fiduciario, en nombre y representación de la Fiduciaria. El Fideicomitente y el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso deberán ser informados por escrito de la apertura de cualquier cuenta del Fideicomiso y de los detalles de tales cuentas. **ARTICULO CINCO PUNTO DOS (5.2). Aplicación de los Fondos.** La Fiduciaria aplicará los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso para: (a) pagar todas las contribuciones, impuestos y/o derechos generados como consecuencia de la adquisición o venta de cualquier Activo Inmobiliario de conformidad con lo previsto en el presente Acto Constitutivo; (b) pagar, de manera directa o indirecta, cualesquier Gastos de Emisión, Gastos Operativos y Gastos de Mantenimiento; (c) pagar cualquier indemnización de conformidad con el Artículo doce punto uno (12.1) del presente Acto Constitutivo; (d) hacer Distribuciones a los Tenedores de conformidad con el Artículo seis punto uno (6.1) del presente Acto Constitutivo, previas instrucciones por escrito de la Fiduciaria; (e) pagar el importe de los gastos, comisiones o cualesquier otra erogación en que incurra por compra, venta, administración, custodia o cualquier otro concepto, cualquier intermediario de valores legalmente autorizado, para el caso de que adquiera o venda valores, títulos o instrumentos del mercado de dinero o de capitales a través de dichos intermediarios bursátiles; y (f) en general, realizar todos los pagos, transferencias o distribuciones, que sean necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso. **ARTICULO CINCO PUNTO TRES (5.3). Divisas.** La Fiduciaria podrá llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en cualquier Cuenta del Fideicomiso a Dólares, Pesos o cualquier otra divisa conforme la Fiduciaria estime necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso. **SECCION SEXTA (VI). DISTRIBUCIONES. ARTICULO SEIS PUNTO UNO (6.1). Distribuciones.** La Fiduciaria deberá realizar distribuciones trimestrales a los Tenedores de Valores con recursos generados por los Activos Inmobiliarios, de conformidad con el resultado que arroje la fórmula establecida en el Párrafo Primero (I) del artículo seis punto dos (6.2) para cada período de pago conforme establezca el correspondiente Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso (cada una, una "**Distribución**"), independientemente del resultado contable que reflejen los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes a cada ejercicio fiscal. **ARTICULO SEIS PUNTO DOS (6.2). Cálculo del Monto de las Distribuciones a ser realizadas en relación con el Programa de Emisiones.** Por la naturaleza y forma en que el Fideicomiso genera y recibe sus ingresos, el rendimiento o beneficio ofrecido a los Tenedores de Valores será variable y estará determinado por el resultado de dividir equitativamente los ingresos netos del fideicomiso entre el número total de Valores respaldados por el patrimonio del Fideicomiso. **Párrafo Primero (I): Cálculo del Ingreso Neto.** Se entiende por ingresos netos del Fideicomiso la diferencia de los alquileres pagados por los arrendatarios

de Inmuebles del Fideicomiso más los intereses generados por las inversiones que realice la Fiduciaria por cuenta del Fideicomiso, menos los gastos y costos en que incurra el Fideicomiso, incluyendo la reserva correspondiente. En consecuencia, Los Ingresos Netos del Fideicomiso serán dados por el siguiente ejercicio: Alquileres efectivamente Cobrados, más (+), Intereses Cobrados por Inversiones, menos (-) (Reserva para Fondo Operativo), menos (-) (Capex), menos (-) (Reserva Administración de los Inmuebles), menos (-) (Reserva para gasto del Seguro), menos (-) (Reserva para gasto relativo al Programa de Emisiones), menos (-) (Reserva para Gasto extraordinario), menos (-) (Impuestos y reserva de Impuestos), menos (-) (Comisión de la Fiduciaria), igual (=) Ingresos Netos del Fideicomiso. El anterior ejercicio de cálculo será realizado por la Fiduciaria de manera trimestral, para así determinar los beneficios trimestrales del Fideicomiso a distribuir entre los Valores de Fideicomiso respaldados por el patrimonio del Fideicomiso acorde a lo establecido en el Prospecto de Emisión. **ARTICULO SEIS PUNTO TRES (6.3). Modo de Realizar las Distribuciones.** Cada Distribución se hará de conformidad con lo siguiente: (a) La Fiduciaria deberá notificar a CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores S. A., entidad que funge como Agente de Pago, Administración y Custodia de los Valores (el “Agente de Pago”) cuando deba realizarse una Distribución por el Fideicomiso de conformidad con las políticas de Distribución aprobadas en el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y el Artículo cinco punto seis punto uno (5.6.1) del Prospecto de Emisión. (b) La Fiduciaria transferirá electrónicamente a la cuenta del Agente de Pago los montos correspondientes a cada Distribución a ser realizada acorde a las instrucciones del Agente de Pago. A los fines de las Distribuciones, se entenderá que el monto correspondiente ha sido transferido al Agente de Pago cuando el mismo se encuentre en fondos líquidos disponibles en la cuenta del Agente de Pago del día en que deba ser pagada la Distribución y conforme lo establezca el reglamento de CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores S. A. (c) El cálculo y pago de las Distribuciones se hará en base al método de cálculo descrito en el Párrafo Primero (I) del artículo seis punto dos (6.2), independientemente de los resultados que reflejen los estados financieros del Fideicomiso. (d) El pago de las Distribuciones se hará a prorrata entre los Tenedores en base al número de Valores de los que cada uno sea titular. **SECCION SEPTIMO (VII). AVALUOS; INFORMACIÓN, ESTADOS FINANCIEROS; REPORTES. ARTICULO SIETE PUNTO UNO (7.1). Valor de Bienes del Patrimonio del Fideicomiso - Tasaciones.** (a) Inicialmente, La Fiduciaria contratará a un tasador independiente (el “Tasador Independiente”) de entre una de las firmas listadas en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y/o el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) u otro gremio oficialmente reconocido, a fin de preparar anualmente una tasación o valoración de los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso. La Fiduciaria podrá sustituir o contratar Tasadores Independientes adicionales (b) El informe del Tasador Independiente será remitido por la Fiduciaria a la Superintendencia de Valores (SIV) en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles a contar de la fecha de vencimiento de la tasación anterior. La tasación deberá ser preparada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las tasaciones se pondrán además a disposición del público inversionista a través de la Fiduciaria, del Representante de la Masa de Tenedores y de la Superintendencia de Valores (SIV). Los costos de dichas tasaciones serán cubiertas por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento. **Párrafo.** Si en la tasación del Tasador Independiente se comprueba que se ha producido una insuficiencia o un deterioro significativo del valor de los bienes del Patrimonio del Fideicomiso con relación a la anterior tasación realizada, la Fiduciaria deberá proceder en la forma indicada en el Artículo ochenta y dos (82) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV). **ARTICULO SIETE PUNTO DOS (7.2). Auditor Externo.** Tan pronto sea posible, la Fiduciaria deberá contratar a un Auditor Externo de entre las firmas registradas en el Registro del Mercado de Valores y Productos (RMVP) de la Superintendencia de Valores “SIV”; en el entendido, que posteriormente, la Fiduciaria podrá sustituir al Auditor Externo por cualquiera de las firmas registradas en el Registro del Mercado de Valores y Productos (RMVP) . Todos los gastos en los que se incurra en relación con la contratación del Auditor Externo (incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, el pago de honorarios y gastos del Auditor Externo) serán considerados como parte de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso. **ARTICULO SIETE PUNTO TRES (7.3). Estados Financieros No Auditados.** Dentro del plazo establecido por la normativa de la Superintendencia de Valores a la terminación de cada trimestre, la Fiduciaria deberá proporcionar a la Superintendencia de Valores (“SIV”) y al Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso. Dichos estados financieros no auditados deberán ser preparados de conformidad con las normas contables aplicables. **ARTICULO SIETE PUNTO CUATRO (7.4). Estados Financieros Auditados; Obligaciones del Auditor Externo.** Anualmente durante la vigencia del presente Acto Constitutivo , el Auditor Externo preparará los estados financieros auditados para el año anterior y los entregará a la Fiduciaria, quien a su vez deberá remitir los mismos a la

Superintendencia de Valores (SIV) en el plazo determinado por la normativa vigente de la Superintendencia de Valores (SIV) acompañados de una declaración jurada del ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y el representante legal estableciendo la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas; en el entendido, que los estados financieros auditados deberán incluir la carta de gerencia. **SECCION OCTAVA (VIII). CONSIDERACIONES FISCALES. ARTICULO OCHO PUNTO UNO (8.1). Obligaciones Fiscales e Impuestos**. Las obligaciones de orden tributario que en todo caso deriven conforme al Fideicomiso se cumplirán de acuerdo a lo establecido en la Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11), su Reglamento de Aplicación y las normas emitidas por los Organismos correspondientes aplicables a la materia. **Párrafo Primero (I)**. La Fiduciaria será responsable de realizar los pagos que correspondan, si los hubieren, ante la Administración Tributaria, pudiendo obtener el reembolso de cualquier pago realizado en dicho sentido con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. **Párrafo Segundo (II)**. En el caso de que las disposiciones de carácter fiscal sean reformadas y llegare a existir una carga tributaria con respecto al Fideicomiso o las transacciones en él contempladas, éstas serán de la estricta responsabilidad del Patrimonio del Fideicomiso y la Fiduciaria queda liberada de toda responsabilidad por estos conceptos. **Párrafo Tercero (III)**. En el caso de que por cualquier motivo las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier impuesto, carga, tributo, arancel, tasa, arbitrio o contribución a la Fiduciaria, esta lo informará oportunamente al Fideicomitente y al Representante de la Masa de Tenedores. **Párrafo Cuarto (IV)**. El Fideicomiso mantendrá indemne a la Fiduciaria así como a su Gestor Fiduciario, apoderados, funcionarios y empleados, en caso de alguna contingencia en materia fiscal derivada de la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso o de la operación del Fideicomiso, siempre y cuando la misma no derive del dolo, negligencia o mala fe de la Fiduciaria (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores fiscales y abogados). **Párrafo Quinto (V)**. En relación con las obligaciones fiscales relacionadas con el presente Fideicomiso de conformidad con el Código Tributario y demás leyes aplicable, la Fiduciaria deberá cumplir con las mismas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. **Párrafo Sexto (VI)**. La Fiduciaria cubrirá las obligaciones fiscales única y exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad personal alguna en el caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente. **Párrafo Séptimo (VII)**. Asimismo, la Fiduciaria deberá llevar a cabo todos los procedimientos que sean necesarios ante la Dirección General de Impuestos Internos, con el fin de registrar el Fideicomiso en el Registro Nacional de Contribuyentes, en términos de las disposiciones legales aplicables, y deberá llevar a cabo cualesquiera modificaciones o cualquier otra acción necesaria en relación al mismo. Las Partes acuerdan que para efectos fiscales, el Fideicomiso creado en el presente Acto Constitutivo se denominará como “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario Letras “F”, “P”, “M”, numeros cero dos (02), guion Letras “F”, “P” (Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP)”. **ARTICULO OCHO PUNTO DOS (8.2). Impuesto sobre Transferencia de Inmuebles**. En relación con los Activos Inmobiliarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso y/o que sean transferidos por el Fideicomitente a la Fiduciaria o adquiridos por esta última para ser incorporados al Patrimonio del Fideicomiso, cualquier impuesto, tasa o costo que corresponda de conformidad con la ley aplicable o las disposiciones vigentes en la Republica Dominicana, si los hubiere, será pagado por la Fiduciaria con los fondos del Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para la Fiduciaria. **SECCIÓN NOVENA (IX). DECLARACIONES, GARANTÍAS Y REPRESENTACIONES. ARTICULO NUEVE PUNTO UNO (9.1). Declaraciones, Representaciones y Garantías del Fideicomitente**. El Fideicomitente en este acto declara bajo la fe del juramento, a través de su representante legal, que: (a) COLE, S.R.L., es una sociedad anónima, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de la Republica Dominicana; (b) Posee plena capacidad legal y las autorizaciones suficientes para celebrar y cumplir con sus obligaciones conforme al presente Acto Constitutivo de conformidad con sus términos; (c) la celebración y el cumplimiento de este Acto Constitutivo no viola ni constituye (i) un incumplimiento de cualquier disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento del Fideicomitente; o (ii) un incumplimiento de: cualquier convenio, contrato, licencia, resolución u orden de la cual el Fideicomitente sea parte o a la que el Fideicomitente o cualquiera de sus activos se encuentren sometidos; o, de cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier Autoridad Gubernamental aplicable al Fideicomitente; (d) con excepción de las autorizaciones de la Superintendencia de Valores y de las autorizaciones que se han obtenido y que se encuentran en pleno vigor y efecto, el Fideicomitente no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Acto Constitutivo, ni para cumplir o asumir las obligaciones previstas en el mismo en los términos del presente Acto Constitutivo, las cuales son legales, válidas, vinculantes y exigibles frente al Fideicomitente de conformidad con sus respectivos términos; (e) a esta fecha no existe, y a su mejor saber y entender no tiene conocimiento de que exista, riesgo de que vaya a iniciarse alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento ante cualquier tribunal, entidad gubernamental, árbitro u órgano jurisdiccional respecto del Fideicomitente o de alguno

de sus activos (i) que afecte materialmente la legalidad, validez o exigibilidad del presente Acto Constitutivo, o (ii) que impida la emisión de los Valores o la consumación de cualquiera de las operaciones contempladas en el presente Acto Constitutivo; (f) la persona que suscribe y pacta el presente Acto Constitutivo en nombre y representación del Fideicomitente cuenta con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias para celebrar válidamente el presente Acto Constitutivo en su representación y para obligar válidamente al Fideicomitente conforme los términos del mismo, según consta en la Acta de Asamblea General Extraordinaria de Socios celebrada en fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil quince (2015) y que dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas o de cualquier otra naturaleza no han sido revocadas, modificadas, o limitadas en forma alguna; (g) todos y cada uno de los bienes transmitidos por el Fideicomitente en este acto en favor de la Fiduciaria para que realice la gestión de constitución del Fideicomiso de Oferta Pública de conformidad con el presente Acto Constitutivo a los fines de que realice la gestión de constitución del presente Fideicomiso, los Activos Inmobiliarios, provienen de fuentes legales y lícitas, producto de actividades llevadas a cabo dentro del marco legal y en cumplimiento de las normas vigentes sobre prevención del lavado de activos, y no existe relación alguna entre el origen, procedencia o destino de dichos bienes o sus productos, y actividades ilegales o terrorismo; (h) mediante la firma del presente Acto Constitutivo, expresa e irrevocablemente autoriza a la Fiduciaria, en los términos del presente Acto Constitutivo, para que lleve a cabo a costo del Fideicomiso, a partir de la fecha del presente Acto Constitutivo y en cualquier momento con posterioridad a esta fecha, durante la vigencia del presente Acto Constitutivo, tantas solicitudes de información como considere necesarias, a las entidades de información crediticia autorizadas para operar en la República Dominicana o en el exterior; (i) La Fiduciaria le ha explicado de forma clara, sin que le haya quedado duda alguna al Fideicomitente, el contenido de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) emitida en fecha cuatro (4) de octubre del dos mil trece (2013) por el Consejo Nacional de Valores, así como otras leyes y normativas aplicables; (j) de conformidad con la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) emitida por el Consejo Nacional de Valores, el Fideicomitente reconoce que la Fiduciaria será responsable por los daños y perjuicios que resulten del incumplimiento por parte de la Fiduciaria de sus obligaciones conforme al presente Acto Constitutivo; (k) con anterioridad a la firma del presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria le recomendó y le invitó a obtener la asesoría y apoyo de asesores legales y fiscales o firma de su elección en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Acto Constitutivo, así como apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que la Fiduciaria no se hace responsable de tales cuestiones, por lo que la Fiduciaria no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el presente Acto Constitutivo sea la más eficiente, o que la misma no sea alterada por subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse; (l) reconoce y conviene que la celebración del presente Acto Constitutivo obliga al Fideicomitente a entregar a la Fiduciaria de forma anual la actualización de la información y documentación que le ha sido solicitada por la Fiduciaria al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes de la Fiduciaria Popular, S.A. (identificadas como “Conoce tu Cliente”); (m) el presente Acto Constitutivo de Fideicomiso no adolece de causa u objeto ilícitos y el Fideicomiso creado por el mismo no se constituye con la intención de defraudar derechos de acreedores del Fideicomitente, y (n) a esta fecha no existe, y a su mejor saber y entender no tiene conocimiento de que existan, cargas, gravámenes, litis u oposiciones sobre todos y cada uno de los bienes transmitidos por el Fideicomitente en este acto en favor de la Fiduciaria de conformidad con el presente Acto Constitutivo. **ARTICULO NUEVE PUNTO DOS (9.2). Declaraciones, representaciones y Garantías de la Fiduciaria.** La Fiduciaria declara bajo la fe del juramento, a través de su representante legal que suscribe el Acto Constitutivo, que: (a) es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de la República Dominicana, autorizada por la Superintendencia de Bancos para actuar como fiduciaria y prestar servicios fiduciarios al amparo de la Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11) y se encuentra inscrita en la Superintendencia de Valores como Fiduciaria de Oferta Pública bajo el número de registro: SIVSF-001; (b) desea celebrar este Acto Constitutivo y aceptar su designación como Fiduciaria y llevar a cabo todas y cada una de las acciones necesarias o convenientes para satisfacer y cumplir con los Fines del Fideicomiso, así como para cumplir con sus obligaciones conforme a lo previsto en este Acto Constitutivo y en las leyes y normas aplicables; (c) con excepción de las autorizaciones de la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Valores y de las autorizaciones que se han obtenido y que se encuentran en pleno vigor y efecto, no requiere autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Acto Constitutivo, ni para cumplir o llevar a cabo las

obligaciones asumidas en el mismo en los términos del presente Acto Constitutivo, las cuales son legales, válidas y exigibles frente a la Fiduciaria de conformidad con sus términos; (d) la persona que suscribe el presente Acto Constitutivo en representación de la Fiduciaria como representante y delegada fiduciaria, cuenta con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones corporativas necesarias para celebrar válidamente el presente Acto Constitutivo en su representación y para válidamente obligar a la Fiduciaria en los términos del mismo, según consta en los estatutos de la Fiduciaria, y según consta en el Acta de Reunión del Consejo de Administración celebrada el dieciséis (16) de Julio del año 2014, dichos poderes, facultades y autorizaciones corporativas no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna; (e) ha explicado de forma clara sin que le haya quedado duda alguna al Fideicomitente el contenido y las consecuencias legales del presente Acto Constitutivo y las prohibiciones que se establecen en la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) emitida por el Consejo Nacional de Valores, así como otras leyes y normativas aplicables; (f) Registrar o transcribir la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitado, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley; (g) Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes, estipuladas en el acto constitutivo; (h) Administrar el fideicomiso como un buen padre de familia, en interés único del o de los fideicomisarios, desplegando en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que, a su juicio, ofrezca la mayor seguridad y minimice riesgos; (i) Manejar con la mayor idoneidad las cuentas propias del fideicomiso y comunicarle al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios todos los hechos que, en relación con el mismo, deba conocer, en base a los mecanismos de rendición de cuentas estipulados en el acto constitutivo; (j) Suministrar al o a los fideicomisarios, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en fideicomiso; (k) No delegar en otra persona la realización de actos propios de su cargo, salvo los casos expresamente indicados en la presente ley o en el acto constitutivo; (l) Ejecutar las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y contestar las acciones ejercidas contra el fideicomiso, así como ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitados, tanto contra terceros como contra el o los fideicomisarios, en caso de ser necesarias; (m) Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente; (n) Pagar al fideicomisario en los plazos establecidos en el acto constitutivo del fideicomiso o, en caso de que no se establezcan, en plazos trimestrales, la renta neta de la propiedad en fideicomiso, cuando éste sea creado para pagar renta por período determinado; (o) Participar en la administración del fideicomiso cuando haya pluralidad de fiduciarios, e informar al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios de cualquier violación cometida por un cofiduciario, así como iniciar las acciones tendentes a obtener la corrección o reparación de las violaciones cometidas por este último; (p) Llevar las cuentas y registros sobre la administración del fideicomiso conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas, y rendir cuentas al fideicomitente o al o a los fideicomisarios, conforme lo que prevea el acto constitutivo y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación, no menos de dos (2) veces al año; (q) Guardar el secreto fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los fideicomisos, 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. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el acto constitutivo del fideicomiso, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley; (r) Proteger con pólizas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitados, de acuerdo a lo pactado en el acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión; (s) Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo; (t) Transferir los bienes del patrimonio fideicomitado al o a los fideicomitentes, o al o a los fideicomisarios al concluir el fideicomiso, según corresponda, o al fiduciario sustituyente en caso de sustitución o cese en sus funciones. **SECCION DECIMA (X). POLITICA DE INVERSIÓN DEL FIDEICOMISO. ARTICULO DIEZ PUNTO UNO (10.1). Criterio de Inversión.** La Fiduciaria sólo estará obligada a invertir sumas que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso si este cuenta con excedentes por encima de los montos mínimos suficientes establecidos en el Capex que se requieran para efectuar las operaciones del Fideicomiso. Las inversiones que se realicen serán hechas de conformidad con la situación del mercado y las disposiciones aplicables para acceder a la inversión de que se trate según su tipo y monto, establecidas en el presente Acto Constitutivo. Si los montos fueren inferiores se entenderá que la Fiduciaria tiene instrucciones expresas para dejar los recursos a la vista. **Párrafo Primero (I): Instrumentos de Inversión.** Los fondos

provenientes de pagos que reciba el Fiduciario, en representación del Fideicomiso, bajo los Contratos de Arrendamiento de inmuebles propiedad del Fideicomiso podrán ser invertidos por la Fiduciaria en instrumentos financieros a corto plazo emitidos por Instituciones Financieras de la República Dominicana que se encuentren dentro de los primeros cinco (5) bancos por tamaño de su patrimonio y activos según lo publique la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, o en valores de oferta pública de entidades inscritas en el Registro del Mercado de Valores y Productos (RMVP) con una calificación de riesgo letra "A" signo de menos (A-) o superior. Dichas inversiones serán efectuadas por el Fiduciario con un criterio de preservación del capital. **Párrafo Segundo (II):** Al menos que se decida lo contrario mediante resolución de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso los fondos que se encuentren invertidos deberán ser distribuidos según se cumplan los plazos trimestrales de distribución de rendimientos. **ARTICULO DIEZ PUNTO DOS (10.2). Apego a las Disposiciones del Acto Constitutivo.** La compra de Valores o instrumentos de inversión deberá sujetarse a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que la Fiduciaria realice la operación. Mediante el presente Acto Constitutivo del Fideicomiso, el Fideicomitente y los Fideicomisarios liberan expresamente a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad derivada de la compra de Valores o instrumentos de inversión en los términos del Fideicomiso, así como por pérdidas o menoscabos que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso como consecuencia de inversiones efectuadas por la Fiduciaria en apego a los términos del Acto de Fideicomiso. **ARTICULO DIEZ PUNTO TRES (10.3). Leves y Normas.** Para los efectos de las inversiones que sean realizadas con cargo al Fideicomiso, la Fiduciaria observará, en todo caso, las disposiciones legales o administrativas que regulen las inversiones de recursos en materia de fideicomisos. **SECCIÓN DECIMA PRIMERA (XI). TERMINACION Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO. ARTICULO ONCE PUNTO UNO (11.1). Duración.** Este Acto Constitutivo deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso se hayan cumplido; en el entendido, que el presente Acto Constitutivo se dará por terminado (a) cuando se haya completado la disposición de todos los Activos Inmobiliarios que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la presente Sección y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores; o (b) por resolución de los Tenedores que representen el noventa y cinco por ciento (95%) de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. No obstante lo anterior, este Acto Constitutivo únicamente podrá ser terminado una vez que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad; en el entendido, que en cualquier caso, la vigencia de este Acto Constitutivo no podrá ser inferior al vencimiento de todos los Valores emitidos por el Fideicomiso a través de la Fiduciaria. El vencimiento de los Valores del Programa de Emisiones, es de diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del Programa de Emisiones, no podrá producirse antes de que sea completada la disposición de la totalidad de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso que iniciaría a partir del inicio del Período de Liquidación (según se define en el Artículo once punto dos punto uno (11.2.1) del presente Acto Constitutivo. En caso de que el proceso de disposición de Activos Inmobiliarios del Fideicomiso se deba extender por más del décimo (10mo) año por la no disposición total de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Valores deberá extender, el vencimiento de los Valores que componen el Programa de Emisiones con el objetivo de lograr la disposición de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, así como el término de vencimiento del Fideicomiso. La Fiduciaria deberá remitir a la Superintendencia de Valores una copia certificada del Acta y nómina de presencia de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que aprueba la prórroga del vencimiento del Fideicomiso dentro de los tres (3) días siguientes para su conocimiento y no objeción, en la forma y plazo establecidos por la SIV mediante norma de carácter general.. **ARTICULO ONCE PUNTO DOS (11.2). Liquidación.** **ARTICULO ONCE PUNTO DOS PUNTO UNO (11.2.1). Métodos, Estrategias y Formas de Liquidación.** La liquidación del Fideicomiso será mediante disposición de los Activos Inmobiliarios o mediante resolución de los Tenedores que representen el noventa y cinco por ciento (95%) de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. En el escenario de que la Asamblea de Tenedores decida liquidar el Fideicomiso, la Fiduciaria empleará lo estipulado en el presente Acto Constitutivo para la liquidación de los Activos Inmobiliarios. La Fiduciaria podrá determinar a su entera discreción, la estrategia de disposición para cada inversión en Activos Inmobiliarios hecha directa o indirectamente por el Fideicomiso, la cual podrá incluir, sin limitación, (i) ventas a terceros, y (ii) cualquier estrategia de disposición que determine la Fiduciaria a su discreción la cual no podrá estar en detrimento de los intereses de los tenedores. El monto obtenido por la disposición de los Activos Inmobiliarios será distribuido en la manera que se vayan vendiendo los Activos Inmobiliarios proporcionalmente entre los titulares de Valores en circulación, en base al número de Valores de Fideicomiso de los que cada cual sea titular. Considerando la

naturaleza de los activos que componen el Patrimonio del Fideicomiso se estima que se requerirá un Periodo de Liquidación del Fideicomiso de unos dos (2) años, el cual iniciará al llegar el octavo (8vo) año de vigencia de los Valores que componen el Programa de Emisiones contado a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del presente Programa de Emisiones establecida en el correspondiente Prospecto de Emisión y el aviso de colocación primaria (el "Período de Liquidación"), pero, en caso de que la liquidación del Fideicomiso no pueda ser completada en ese tiempo, el Período de Liquidación se podrá extender por autorización de la Asamblea de Tenedores hasta completar la misma conforme lo establecido en el Presente Acto Constitutivo, en el Prospecto de Emisión y el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso. **ARTICULO ONCE PUNTO DOS PUNTO DOS (11.2.2). Proceso de Disposición.** Con la llegada del Período de Liquidación, la Fiduciaria empezará las gestiones para disponer de los Activos Inmobiliarios en la forma prevista en el presente Acto Constitutivo, y como se indica a continuación: (A) Determinación del Valor de Disposición: El valor de disposición de los Activos Inmobiliarios será determinado conforme al menos dos (2) tasaciones preparadas por tasadores escogidos por la Fiduciaria, cuyas tasaciones solamente consideraran el valor de los inmuebles, no así los Contratos de Arrendamientos u otros bienes muebles o intangibles accesorios, siendo este el método de valoración que fue utilizado para determinar el valor de los Activos Inmobiliarios que sirvió para crear el presente Fideicomiso ("el Valor de Disposición"). Si los tasadores fijan valores que difieren uno del otro por un margen igual o menor del quince por ciento (15%), el Valor de Disposición será igual al promedio de ambas tasaciones. Si las dos tasaciones difieren en más del quince (15%) por ciento, la Fiduciaria designará inmediatamente un tercer tasador cuyo tasador dispondrá de treinta (30) días a partir de su designación para entregar su informe de tasación, cuyo informe será comunicado por la Fiduciaria al Representante de la Masa de Tenedores y a la SIV. En este último caso el Valor de Disposición será igual al promedio de las tres (3) tasaciones. (B) Disposiciones de Activos Inmobiliarios, Durante los Primeros Dos (2) Años del Período de Liquidación: (a) Durante los dos Primeros (2) Años contados a partir del inicio del Período de Liquidación, La Fiduciaria únicamente podrá disponer de los Activos Inmobiliarios siempre y cuando lo sea en forma conjunta, es decir todos al mismo tiempo, no pudiendo durante este período de veinticuatro (24) meses, disponer de parte de los Activos Inmobiliarios en forma individual, o por unidades de propiedad exclusiva o partes (b) Asimismo, durante los dos (2) primeros años a contar del inicio del Período de Liquidación, en caso de recibir una oferta por los Activos Inmobiliarios de parte de un tercero interesado en adquirirlos, si la Fiduciaria estima la oferta aceptable en principio, determinará el Valor de Disposición según el método establecido en el Artículo once punto dos punto dos (11.2.2) del presente Acto Constitutivo, y procederá en la forma descrita a continuación, sin perjuicio del derecho de Opción de Compra y el Derecho de Preferencia establecidos a favor del Fideicomitente en el Artículo once punto tres (11.3) del presente Acto Constitutivo: (i) Si el valor ofertado por el tercero interesado es entre un ochenta por ciento (80%) y un noventa por ciento (90%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria deberá comunicar la oferta al Representante de la Masa de Tenedores para que la Asamblea de Tenedores decida si autoriza o no la disposición. En caso de que la Asamblea de Tenedores otorgue su autorización, la Fiduciaria podrá optar por disponer o no de los Activos Inmobiliarios de que se trate; El Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso será el indicado en las tasaciones, obtenido luego de aplicar los procesos descritos en el acápite A) del presente Artículo; (ii) Si el valor ofertado por el tercero interesado es entre el noventa por ciento (90%) y el cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria tendrá la facultad de decidir si se dispone o no de los mismos, sin necesidad de autorización de la Asamblea de Tenedores; (iii) Si el valor ofertado por el tercero interesado es igual o superior al cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria deberá proceder a la disposición de dichos Activos Inmobiliarios. (C) Disposiciones de Activos Inmobiliarios en Caso de Extensión del Período de Liquidación a Más de Dos Años: Si el Período de Liquidación resulta extendido más allá de dos (2) años en la forma prevista en el presente Acto Constitutivo, durante dicha extensión (a) la Fiduciaria podrá efectuar Disposiciones de Activos Inmobiliarios en la forma en que estime conveniente, incluyendo pero no limitado a partes de edificaciones, unidades de propiedad exclusiva individuales, parques de forma conjunta o individualmente, o lotes conformados por quien ejerza las funciones de Síndico. Si la Fiduciaria lo estima conveniente o en caso de ser requerido por el tipo de Disposición de Activos Inmobiliarios que se presente realizar, la Fiduciaria, con el visto bueno del Comité Técnico, podrá llevar a cabo los procesos y actuaciones necesarios para (i) deslindar y refundir inmuebles y porciones de terrenos que formen parte de los Activos Inmobiliarios; así como para (ii) someter dichos inmuebles al Régimen de Condominios establecido por la Ley No. 5038 de 1958, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos y modificaciones. Los gastos, impuestos y honorarios que sean causados con motivo de los citados procesos refundición, deslinde y constitución de condominio correrán por cuenta del Fideicomiso.; (b), en



caso de recibir una oferta por los Activos Inmobiliarios por parte de un tercero interesado en adquirirlos, la Fiduciaria, si estima la misma aceptable en principio, determinará el Valor de Disposición según el método establecido en el Artículo once punto dos (11.2) del presente Acto Constitutivo, procederá en la forma descrita a continuación, sin perjuicio del Derecho de Preferencia establecido a favor del Fideicomitente en el Artículo once punto tres (11.3) del presente Acto Constitutivo : (i) Si el valor ofertado por el tercero interesado es inferior al setenta y cinco por ciento (75%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria podrá comunicar la oferta al Representante de la Masa de Tenedores para que la Asamblea de Tenedores decida si autoriza o no la disposición. En caso de que la Asamblea de Tenedores otorgue su autorización, la Fiduciaria podrá optar por efectuar o no la disposición de que se trata; (ii) Si el valor ofertado por el tercero interesado es entre el setenta y cinco por ciento (75%) y el cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria tendrá la facultad de decidir si dispone o no de los mismos, sin necesidad de autorización de la Asamblea de Tenedores; (iii) Si el valor ofertado por el tercero interesado es igual o superior al cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria deberá proceder a la disposición de dichos Activos Inmobiliarios. **ARTICULO ONCE PUNTO DOS PUNTO TRES (11.2.3). Nombramiento del Síndico.** Llegado el Periodo de Liquidación, la Fiduciaria deberá designar como liquidador del Fideicomiso a una institución financiera o firma especializada en República Dominicana, que tenga experiencia en la disolución y liquidación de compañías o patrimonios (el “Síndico”) y deberá delegar en el Síndico cualquier facultad que sea necesaria o conveniente para que este lleve a cabo la liquidación del Fideicomiso de conformidad con la presente cláusula. Alternativamente, la Fiduciaria podrá optar por efectuar la liquidación directamente, en cuyo caso La Fiduciaria fungirá adicionalmente como Síndico, a los fines de la liquidación del Fideicomiso y de lo establecido en el presente Acto Constitutivo. **ARTICULO ONCE PUNTO DOS PUNTO CUATRO (11.2.4). Información.** La Fiduciaria proporcionará al Síndico toda la información, documentos y registros que estén en su posesión y que sean necesarios o convenientes para que el Síndico lleve a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. **ARTICULO ONCE PUNTO DOS PUNTO CINCO (11.2.5). Acciones del Síndico.** El Síndico deberá llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores como Fideicomitentes y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para su liquidación. El Síndico deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u otras entidades públicas y privadas, que sean necesarias o convenientes para cancelar la inscripción de los Valores en el Registro del Mercado de Valores y Productos (RMVP) y ante cualquier otra entidad . **ARTICULO ONCE PUNTO DOS PUNTO SEIS (11.2.6). Pago de Obligaciones.** El Síndico deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, en el entendido de que liquidará primeramente los activos existentes en el Fideicomiso, luego pagará los pasivos que fueren a cargo del Fideicomiso y con el remanente resultante pagará los Valores de fideicomiso emitidos y que se encuentren en vigencia, a prorrata. **ARTICULO ONCE PUNTO DOS PUNTO SIETE (11.2.7). Facultad del Representante de la Masa de Tenedores.** El Representante de la Masa de Tenedores en cualquier momento podrá solicitar la remoción del Síndico y al Asesor de Liquidación con respecto a sus actividades respectivas; en el entendido, que es facultad de la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores, la remoción del Síndico o liquidador del Fideicomiso. **ARTICULO ONCE PUNTO TRES (11.3). Opción de Compra y Derecho de Preferencia.** **ARTICULO ONCE PUNTO TRES PUNTO UNO (11.3.1). Opción de Compra.** Dentro de los diez (10) días laborables a contar de la fecha en que la Fiduciaria determine el Valor de Disposición, esta lo notificará por escrito al Fideicomitente. La notificación deberá indicar el Valor de Disposición por Edificio y estará acompañada de una copia de los informes emitidos por los tasadores. El Fideicomitente gozará de un derecho de opción para adquirir por compra todos o algunos de los Activos Inmobiliarios al Valor de Disposición de los mismos (la “Opción de Compra”). La Opción de Compra estará en vigor durante un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que la Fiduciaria notifique a Fideicomitente el Valor de Disposición, y solo podrá ser ejercida respecto de Activos Inmobiliarios que conformen Edificios completos, es decir, por todos los Activos Inmobiliarios correspondientes a uno o más Edificios, pero no fraccionando los mismos en unidades de propiedad exclusiva o locales individuales. **Párrafo Primero (I):** La Opción de Compra solo podrá ser ejercida por el Fideicomitente mediante notificación escrita dirigida a la Fiduciaria, que a su vez remitirá copia al Representante de la Masa de Tenedores para su conocimiento. Dicha comunicación describirá detalladamente los Activos Inmobiliarios que el Fideicomitente se propone comprar. En caso de que el Fideicomitente no ejerza la Opción de Compra en la forma descrita y dentro del plazo otorgado, la misma perimirá de pleno derecho, automáticamente y sin necesidad de intervención judicial. **Párrafo Segundo (II):** El Fideicomitente deberá adquirir los Activos Inmobiliarios y saldar el precio de compra dentro de los sesenta (60) días que sigan a la fecha en que el Fideicomitente notifique el ejercicio de la Opción de Compra, a falta de lo cual

perderá automáticamente el derecho de Opción de Compra, sin necesidad de requerimiento ni intervención judicial. **ARTICULO ONCE PUNTO TRES PUNTO DOS (11.3.2). Derecho de Preferencia.** Expirada la Opción de Compra, el Fideicomitente gozará de un derecho de preferencia para adquirir los Activos Inmobiliarios en caso de que la Fiduciaria se proponga disponer de todos o parte de estos en provecho de terceros, cuyo derecho de preferencia se registrará por los términos y condiciones descritos a continuación (el “Derecho de Preferencia”): (a) En caso de recibir una oferta de un tercero, y si la Fiduciaria estima que en principio dicha oferta se encuentra acuerdo a las condiciones del mercado inmobiliario al momento de recibir la oferta, procederá a determinar el Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta; (b) Dentro de los cinco (5) días laborables que sigan a la determinación del Valor de Disposición o a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, y en caso de que la Fiduciaria proceda con la disposición, la Fiduciaria otorgará al Fideicomitente un plazo de quince (15) días para manifestar si desea adquirir preferentemente los Activos Inmobiliarios de que se trate, al mismo precio y forma de pago que ofrece el tercero interesado, mediante comunicación dirigida al Fideicomitente. Dicha comunicación deberá contener: (i) el nombre del tercero interesado; (ii) descripción de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta; (iii) el precio y forma de pago que ofrece el tercero interesado; (iv) copia de los informes de los tasadores actuantes; y (v) otras condiciones bajo las cuales el tercero interesado ofrece comprar, si fuere el caso; (c) No se admitirán adquisiciones parciales de Activos Inmobiliarios por parte del Fideicomitente en ejercicio del Derecho de Preferencia. Por tanto, en caso de ejercer este derecho, el Fideicomitente deberá adquirir la totalidad de los Activos Inmobiliarios por los cuales la Fiduciaria haya recibido la oferta de compra de un tercero, sin poder optar por adquirir solo una parte de los mismos; (d) Si el Fideicomitente manifiesta por escrito a la Fiduciaria que no le interesa adquirir preferentemente los Activos Inmobiliarios de que se trate, o si deja transcurrir el plazo de treinta (30) días otorgado a esos fines sin manifestar por escrito su intención de adquirirlos preferentemente, la Fiduciaria quedará en libertad de disponer de los Activos Inmobiliarios de que se trate a favor del tercero ofertante. En caso de que el Fideicomitente manifieste su deseo de adquirir los Activos Inmobiliarios, deberá completar la adquisición y saldar el Valor de Disposición correspondiente dentro de los sesenta (60) días que sigan a la fecha en que el mismo le haya sido comunicado, a falta de lo cual perderá automáticamente el Derecho de Preferencia, sin necesidad de requerimiento ni intervención judicial, y la Fiduciaria quedará en libertad de disponer de los Activos Inmobiliarios a favor del tercero ofertante. **ARTICULO ONCE PUNTO TRES PUNTO TRES (11.3.3). Cesión de Derechos de Opción de Compra y de Preferencia.** El Fideicomitente podrá ceder su derecho de Opción de Compra y su Derecho de Preferencia a cualquier subsidiaria o filial en la República Dominicana controlada por el Fideicomitente, sin el consentimiento previo de la Fiduciaria, entendiéndose por control (i) la propiedad de más del cincuenta y un por ciento (51%) del poder de voto con respecto al capital social; o (ii) el poder, directo o indirecto, de dirigir o causar la dirección de la administración o políticas de una entidad, sea a través de la propiedad de acciones de su capital social, o por efecto de un acuerdo, o a través de cualquier otro medio. En caso de cesión, la validez de la misma y su oponibilidad a la Fiduciaria estarán condicionados a que (i) previamente el Fideicomitente entregue a la Fiduciaria evidencia de que el cesionario es una entidad subsidiaria o filial controlada por el Fideicomitente y dicho control se mantenga; (ii) en el acto de cesión, el cesionario acuerde expresamente someterse a los términos y condiciones pactados en el presente Acto Constitutivo en relación con la Opción de Compra y del Derecho de Preferencia, sin limitaciones ni reservas; y (iii) copia del acto de cesión sea entregada a la Fiduciaria. **ARTICULO ONCE PUNTO TRES PUNTO CUATRO (11.3.4). Inscripción de Derechos de Opción de Compra y de Preferencia.** Si así lo solicita el Fideicomitente para hacer oponible a los terceros la Opción de Compra y el Derecho de Preferencia otorgados a favor del Fideicomitente, la Fiduciaria autoriza al Registrador de Títulos del Distrito Nacional a que proceda al registro e inscripción de tales derechos, los cuales tendrán la vigencia indicada en el Artículo once punto tres punto dos (11.3.2) del presente Acto Constitutivo. **ARTICULO ONCE PUNTO TRES PUNTO CINCO (11.3.5). Radiación de Derechos de Opción de Compra y de Preferencia.** Una vez llegada la fecha de expiración de la Opción de Compra y el Derecho de Preferencia, el Registrador de Títulos procederá a radiar las inscripciones de derecho de Opción de Compra y Derecho de Preferencia que existan a favor del Fideicomitente sobre Inmuebles descritos en el Artículo dos punto cinco (2.5) del presente Acto Constitutivo que en ese momento se encuentren registrados a favor del Fideicomiso. La radiación será efectuada sobre simple requerimiento de la Fiduciaria y sin necesidad de ninguna otra autorización o consentimiento adicional del Fideicomitente, sobre simple presentación de la solicitud de radiación suscrita por la Fiduciaria, acompañada de una copia del Prospecto. La expiración de la Opción de Compra y del Derecho de Preferencia serán evidenciadas y constatadas simplemente verificando que han transcurrido más de dos (2) años entre la fecha de la solicitud de radiación sometida por la Fiduciaria y el inicio del Período de Liquidación. **SECCION DECIMA SEGUNDA (XII). INDEMNIZACIÓN. ARTICULO DOCE PUNTO UNO (12.1). Ausencia**

**de Responsabilidad.** (a) En la medida más amplia permitida por la ley, ni el Fideicomitente, ni el Representante de la Masa de Tenedores, ni cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, fiduciaria, representante o agente de cualquiera de ellos (cada uno, una “Persona Exculpada”) será responsable ante el Fideicomiso, la Fiduciaria o cualquier Tenedor por cualquier acto u omisión de dicha Persona Exculpada en relación con el Fideicomiso o que de cualquier otra manera sea derivada de o relacionada con el presente Acto Constitutivo, salvo que dicha responsabilidad sea determinada por un tribunal competente mediante sentencia definitiva con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada. Adicionalmente, ninguna Persona Exculpada será responsable frente al Fideicomiso, la Fiduciaria o cualquier Tenedor por algún error, negligencia, deshonestidad o mala fe de cualquier asesor o tercero designado por la Fiduciaria que haya actuado en calidad de agente o encargado de ésta, con cuidado razonable y como buen padre de familia. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Exculpada estará completamente protegida si su actuación ha estado basada en los registros del Fideicomiso y/o en información, opiniones, reportes o declaraciones preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por la Fiduciaria; (b) La Fiduciaria será responsable ante cualquier parte y/o tercero, única y exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones o responsabilidades establecidas conforme al presente Acto Constitutivo o la ley aplicable, con la única excepción de aquellos casos en que exista dolo o mala fe de la Fiduciaria, de sus agentes o delegados, declarados mediante sentencia definitiva con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada; (c) La Fiduciaria no estará obligada a pagar gastos con su propio patrimonio, ni a incurrir en cualquier responsabilidad financiera que no sean aquellas asumidas en su carácter como Fiduciaria para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo o mala fe, incumplimiento contractual o negligencia la Fiduciaria, de sus agentes o delegados, declarados mediante sentencia definitiva con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada; (d) La Fiduciaria no será responsable de acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente, el Representante de la Masa de Tenedores, los Fideicomisarios, o terceras personas que actúen conforme al presente Acto Constitutivo, excepto en los casos en los que exista mala fe o dolo de la Fiduciaria; (e) Salvo que exista dolo, negligencia o mala fe de su parte o de parte del Gestor Fiduciario, la Fiduciaria no será responsable, por: actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del presente Acto Constitutivo; actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el presente Acto Constitutivo; cualquier declaración hecha por las otras partes del presente Acto Constitutivo o cualquier otro Documento de la Operación; cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento de la Fiduciaria de las obligaciones establecidas en el presente Acto Constitutivo; o cualquier hecho, acto y omisión del Fideicomitente, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (f) la Fiduciaria no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el presente Acto Constitutivo o cualquier otro Documento de la Operación de los que sea parte. En caso de que la Fiduciaria reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Representante de la Masa de Tenedores, a efecto de que dichas personas puedan llevar a cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso por la Fiduciaria; (g) Las Partes convienen en que la Fiduciaria únicamente actuará en los términos del presente Acto Constitutivo que sean aplicables a la Fiduciaria; (h) Además de las otras obligaciones de la Fiduciaria de conformidad con este Acto Constitutivo, la Fiduciaria deberá cumplir con sus obligaciones de conformidad con el artículo veintinueve (29) de la Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11) y el artículo treinta y nueve (39) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV), en el entendido, que en cualquier supuesto que no esté expresamente previsto en el presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria podrá actuar estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba del Representante de la Masa de Tenedores. La Fiduciaria tendrá el derecho a solicitar que se aclare el contenido de dichas instrucciones, en el supuesto de que las mismas no fueren precisas. **ARTICULO DOCE PUNTO DOS (12.2). Indemnización de la Fiduciaria.** (a) Las Partes en este acto acuerdan, que el Patrimonio del Fideicomiso será utilizado para indemnizar y mantener a salvo y libre de cualquier daño a la Fiduciaria, así como a su Gestor Fiduciario, directores, y empleados, de y contra todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos razonables, daños, pérdidas, perjuicios, procedimientos judiciales, o acciones, ya sean administrativas, laborales, de investigación o cualquier otra naturaleza, conocida o desconocida, determinada o determinable, que exista, o que pudiera existir, o en la que pudiera incurrir cualquier persona mencionada anteriormente, derivada de, o relacionada con, las actividades que sean realizadas en relación con

este Acto Constitutivo, excepto en los casos en los que exista dolo o mala fe de la Fiduciaria o de cualquiera de dichas personas, declarado mediante sentencia definitiva con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada; (b) Las Partes en este acto acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso sea utilizado para indemnizar y mantener a salvo y libre de cualquier daño a la Fiduciaria cuando se presente una contingencia fiscal relacionada con las operaciones del Fideicomiso y las operaciones incluidas en los demás Documentos de la Operación. La Fiduciaria tendrá el derecho de ser representada por sus propios asesores en dichos procedimientos. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará para cubrir los costos y honorarios directos, razonables y de mercado razonables y documentados relacionados con dichos procedimientos, en la fecha que la Fiduciaria lo requiera en forma escrita. **ARTICULO DOCE PUNTO TRES (12.3). Actividades que Resulten en Responsabilidades.** La Fiduciaria no está obligada a realizar actividad alguna en relación con el presente Acto Constitutivo si dicha actividad podría tener como consecuencia que un delegado de la Fiduciaria o esta última quede (n) sujeto (s) a responsabilidades o riesgos relacionados con sus activos, o si dicha actividad contraviene el presente Acto Constitutivo o la legislación aplicable. La Fiduciaria en ningún caso hará desembolso o incurrirá en gasto alguno relacionado con el Fideicomiso, con recursos que no sean del Patrimonio del Fideicomiso. **SECCION OCTAVA (VIII). DISPOSICIONES FINALES. ARTICULO TRECE PUNTO UNO (13.1). Prohibiciones Legales.** (a) En adición a las demás prohibiciones contempladas en la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) en la Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11), el Reglamento número noventa y cinco, guion, doce (95-12), y demás disposiciones aplicables, las siguientes son actividades no permitidas a la Fiduciaria de conformidad con en el artículo cuarenta (40) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV): (i) Apartarse o incumplir lo establecido por la Ley y demás normativas aplicables así como en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y el prospecto correspondientes a las Emisiones de Valores que realice el Fideicomiso; (ii) Pagar los Valores de fideicomiso o los gastos de los fideicomisos con cargo a sus propios recursos; (iii) Cobrar al fideicomiso los gastos que no se encuentren expresamente previstos en el Contrato de Emisión del Programa de Valores de Fideicomiso, el prospecto del programa de Emisiones de Valores de fideicomiso o en sus contratos por servicios; (iv) Traspasar el Fideicomiso a un fiduciario no autorizado por la Superintendencia a administrar ese tipo de fideicomisos; (v) Realizar operaciones de compra y venta de Valores de fideicomiso entre los fideicomisos que administre, salvo que los mismos tengan gestores fiduciarios diferentes y cada transacción que se realice en la bolsa de valores mediante intermediarios de Valores diferentes; (b) Adicionalmente, de conformidad con el Artículo treinta y uno (31) de la Ley número ciento ochenta y nueve, guion, once (189-11) se considerarán operaciones prohibidas a los fiduciarios las siguientes: (i) Mezclar activos de un patrimonio fideicomitado con los propios; (ii) Mezclar activos de un fideicomiso con los de otros fideicomisos; (iii) Afianzar, avalar o garantizar de algún modo al o a los fideicomitentes o fideicomisarios el resultado del fideicomiso o las operaciones, actos y contratos que realice con los bienes fideicomitados; (iv) Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes fideicomitados, en beneficio propio o de sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios; (v) Otorgar préstamos con fondos provenientes de los fideicomisos en provecho propio o a sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios; (vi) Adquirir para su beneficio por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso; (vii) Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes fideicomitados respecto del cual tenga un interés propio, salvo autorización conjunta y expresa del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios; (viii) Delegar sus funciones, salvo en los casos expresamente indicados en la presente ley. No obstante, podrá designar bajo su responsabilidad a los auxiliares y apoderados que demande la ejecución de determinados actos del fideicomiso; **Párrafo Primero (I):** En principio los fiduciarios no podrán estipularse como fideicomisarios. De llegar a coincidir tales calidades, el o los fiduciarios no podrán recibir los beneficios del fideicomiso en tanto la coincidencia subsista. **Párrafo Segundo (II):** Serán consideradas como nulas las operaciones que se realicen en contravención de estas prohibiciones expresas, sin detrimento de las acciones por daños y perjuicios que pudieren resultar de la contravención de las mismas. **Párrafo Tercero (III):** Con el propósito de evitar la utilización del fideicomiso por parte de los fiduciarios, para defraudar los intereses de terceros o con fines de evasión fiscal, los fiduciarios de que se traten deberán observar los aspectos siguientes: (a) Abstenerse de realizar cualquier acto, operación o

negocio con cargo al patrimonio fideicomitido que lo coloque en situación de conflicto de interés con respecto al fideicomisario. A este fin, se entenderá como conflicto de interés toda situación o evento en que los intereses personales, directos o indirectos del fiduciario, sus accionistas y controladores, administradores, funcionarios, filiales y subsidiarias, se encuentren en oposición o competencia con los del fideicomiso, interfieran con sus deberes como administrador del patrimonio fideicomitido, o lo lleven a actuar por motivaciones diferentes al verdadero cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso; (b) Abstenerse de garantizar beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes que administre a título de fideicomiso, salvo en los casos de fideicomisos de oferta pública que cumplan con las características que al efecto establezca el Consejo Nacional de Valores o la Superintendencia de Valores, según su competencia, mediante norma de carácter general; (c) Acogerse al régimen fiscal establecido en la presente ley. Asimismo, de conformidad con los Artículos cuarenta y uno (41) y cuarenta y cuatro (44) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV), y el Artículo doscientos dieciséis (216) del Reglamento de la Ley de Mercado de Valores las siguientes son actividades no permitidas a los ejecutivos, empleados y miembros del Consejo de Administración de la Fiduciaria o participante del Mercado de Valores: (i) Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta los activos de los fideicomisos de oferta pública que administren; (ii) Ser ejecutivo o empleado, asesor, gerente, administrador o miembro del consejo de administración de otra fiduciaria y cualquier otro participante del mercado de valores; (iii) Utilizar información confidencial en beneficio propio o de terceros, o en perjuicio de sus clientes o de los Tenedores de Valores de fideicomiso; (iv) No se encuentre en pleno ejercicio de sus derechos civiles; (v) Sea asesor, funcionario o empleado de la Superintendencias de Valores, de Bancos, Seguros, Pensiones, Junta Monetaria, Consejo nacional de Valores u otras instituciones de similares competencias; (vi) Tenga auto de emplazamiento o sentencia condenatoria por la comisión de delitos comunes; (vii) Sea miembro del consejo de administración, gerente general, ejecutivo o empleado de otro participante del Mercado de Valores; (viii) Se encuentre subjujice o haya sido condenado por la comisión de cualquier hecho de carácter penal o por delitos contra la propiedad, el orden público y administración tributaria; (ix) Haya sido declarado en estado de quiebra o bancarrota, insolvencia o cesación de pagos, aun cuando posteriormente haya sido rehabilitado; (x) Sea responsable de quiebras, por culpa o dolo, en sociedades en general y que hubiera ocasionado la intervención de sociedades del sistema financiero; (xi) Haya cometido una falta grave o negligencia en contra de las disposiciones de la Junta Monetaria, de las Superintendencias de Valores, de Bancos, de Seguros, de Pensiones u otras instituciones de similares competencias; (xii) Este impedido de manera expresa por cualquier ley, reglamento o resolución emanada de cualquier Poder del Estado u organismo autónomo descentralizado; (xiii) Sea deudor con créditos castigados del sistema de intermediación financiera; (xiv) Hubiera sido declarado, conforme a procedimientos legales, culpable de delitos económicos contra el orden financiero o en la administración monetaria y financiera; (xv) Tenga conflicto de interés de acuerdo con lo definido en la ley, el Reglamento y la normativa vigente establecida por la Superintendencia o el Consejo, según corresponda. **Párrafo Cuarto (IV):** Las prohibiciones establecidas en este Artículo son sin perjuicio de la facultad que posee la Superintendencia de Valores (SIV) de establecer actividades no permitidas adicionales o complementarias mediante norma de carácter general, según lo previsto en el Artículo cuarenta y dos (42) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV). **Párrafo Quinto (V):** Las prohibiciones legales de la Fiduciaria precedentemente indicadas en este Artículo constituyen causas de incumplimiento que podrían conllevar la sustitución, remoción o destitución de la Fiduciaria por parte de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en este Acto Constitutivo de Fideicomiso, el Prospecto de Emisión y el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso. **ARTICULO TRECE PUNTO DOS (13.2). Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.** (a) La Fiduciaria acuerda administrar el Patrimonio del Fideicomiso y cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos sus derechos contenidos en el presente Acto Constitutivo, actuando como un buen padre de familia de conformidad a las disposiciones del presente Acto Constitutivo y la legislación aplicable; (b) La Fiduciaria deberá notificar inmediatamente y por escrito al Representante de la Masa de Tenedores de cualquier amenaza al Patrimonio del Fideicomiso de la cual tenga conocimiento; (c) En caso de que La Fiduciaria reciba una orden judicial o administrativa o reclamación en relación con el presente Acto Constitutivo a requerimiento de cualquier tercero, la Fiduciaria inmediatamente deberá remitir copia de la misma al Representante de la Masa de Tenedores; (d) En caso de que sea necesario tomar acciones inmediatas o cuando cualquier circunstancia impredecible ocurra la cual, de no ser atendida, pudiese causar un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso, la Fiduciaria deberá notificar inmediatamente dicha circunstancia a

las partes del presente Acto Constitutivo, y estará facultada a actuar a fin de proteger el Patrimonio del Fideicomiso. La Fiduciaria podrá deducir del Patrimonio del Fideicomiso cualesquiera cantidades razonables y documentadas incurridas en relación con cualquier acción tomada de conformidad con lo anterior; (e) Coadyuvar en la defensa del patrimonio fideicomitado, cuando así se le requiera, y respetar las estipulaciones acordadas en el presente Acto Constitutivo. **ARTICULO TRECE PUNTO TRES (13.3). Modificaciones.** (a) Salvo que se prevea lo contrario en el presente Acto Constitutivo, el mismo únicamente podrá ser modificado como sigue: (i) Si la modificación ocurre antes de efectuar el Programa de Emisiones, mediante un convenio por escrito firmado por la Fiduciaria y el Fideicomitente; y (ii) si la modificación ocurre luego de efectuada el Programa de Emisiones, mediante un convenio por escrito firmado por la Fiduciaria y el Representante de la Masa de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el noventa y cinco por ciento (95%) de los Valores en circulación; en el entendido, que el consentimiento de los Tenedores no será requerido si el objeto de dicha modificación es para (x) reflejar un cambio cuya naturaleza no tenga consecuencias o no afecte significativamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los Valores o el presente Acto Constitutivo, o (y) subsanar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición, o llevar a cabo otras modificaciones al presente Acto Constitutivo que no sean inconsistentes con la ley o con cualquier obligación establecida en el presente Acto Constitutivo que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o bien para (z) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier ente judicial o administrativo competente de la Republica Dominicana. De conformidad con lo establecido en el Artículo ochenta y nueve (89), párrafo Tercero (III) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) si la decisión de la Asamblea de Tenedores afecta negativamente los intereses del fideicomitente, deberá contar con la aprobación de éste; (b) Salvo que se prevea lo contrario en el presente Acto Constitutivo, la Fiduciaria únicamente podrá modificar cualesquiera de los demás Documentos de la Operación de los que sea parte con el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el noventa y cinco por ciento (95%) de los Valores en circulación; en el entendido, que podrá celebrar convenios modificatorios al resto de los Documentos de la Operación sin el consentimiento de los Tenedores si el objeto de dicha modificación es para (i) reflejar un cambio cuya naturaleza no tenga consecuencias o no afecte significativamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los Valores o el presente Acto Constitutivo, o (ii) subsanar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición, o llevar a cabo otras modificaciones al presente Acto Constitutivo que no sean inconsistentes con la ley o con cualquier obligación establecida en el presente Acto Constitutivo que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o bien para (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier ente judicial o administrativo competente de la Republica Dominicana; (c) La Fiduciaria deberá informar a la Superintendencia de Valores (SIV) como hechos relevantes las modificaciones establecidas en los incisos a) y b) anteriores, de acuerdo a lo estipulado al Artículo cuarenta y siete (47) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV). **Parrafo:** Las modificaciones a las cuales se refiere el presente artículo y aquellas que no estén enunciadas aquí serán realizadas respetando los límites de modificación establecidos de manera particular por el artículo veinticuatro (24) del Reglamento de Fideicomiso el cual dispone que: “en virtud del artículo quince (15), de la Ley numero ciento ochenta y nueve guion once (No. 189-11), el o los fideicomitentes podrán redactar en cualquier momento durante la vigencia del fideicomiso, un memorándum adicional de voluntad o carta de deseos mediante un acto bajo firma privada, sólo con indicación y orientaciones que complementen el manejo y operación del Fideicomiso, sin modificar el objeto, los términos y condiciones del acto constitutivo que dio origen al mismo”. Este documento no estará sujeto a los requisitos de publicidad exigidos para el fideicomiso, en virtud de lo contemplado en el artículo quince (15) del Reglamento Sobre Fideicomiso numero noventa y cinco guion doce (No. 95-12). **ARTICULO TRECE PUNTO CUATRO (13.4). Confidencialidad.** Las Partes convienen y aceptan que cualquier Tenedor mediante la adquisición de cualesquiera Valores se considerará que conviene en mantener la confidencialidad y no revelar cualquier información relacionada con el Fideicomiso o los Activos Inmobiliarios; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general sin que haya ocurrido violación del presente Artículo; (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que deba ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental, (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquiera emplazamientos o demandas en relación con algún litigio, (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier ley aplicable o con las obligaciones de las partes conforme al presente Acto Constitutivo, o para exigir el cumplimiento de las mismas, (v) sea proporcionada a

empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en este Acto Constitutivo (en el entendido que dichas Personas serán responsables por las violaciones a la obligación de confidencialidad cometidas por sus empleados y funcionarios), o (vi) sea requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier Autoridad Gubernamental. **ARTICULO TRECE PUNTO CINCO (13.5). Direcciones para Notificaciones.** (a) Todas las notificaciones, requerimientos y solicitudes realizados o requeridos por, otorgados de conformidad, o relacionados, con el presente Acto Constitutivo deberán ser por escrito. Todos los avisos y notificaciones se considerarán debidamente efectuados si son realizados: (i) personalmente, con acuse de recibo; o (ii) por mensajería con acuse de recibo; o (iii) en archivo electrónico adjunto a un correo electrónico. Todos los avisos y notificaciones serán hechos en los siguientes domicilios y direcciones de correo electrónico, y surtirán efectos al ser recibidos o bien al momento de ser rechazada la entrega según se indique en el acuse de recibo: Al Fideicomitente: Calle Manuel de Jesus Troncoso, numero dieciséis (16), Sector Piantini, Santo Domingo, República Dominicana; Al Representante de la Masa de Tenedores: la intersección de la avenida José Ortega y Gasset, No. 46 y la calle Tetelo Vargas, Edificio Profesional Ortega, Ensanche Naco, , Santo Domingo, República Dominicana; A la Fiduciaria: Calle Andrés Julio Aybar número setecientos dos (702), piso tres (3), Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana; (b) Las Partes del presente Acto Constitutivo convienen que cualesquiera y todas las instrucciones que deban darse a la Fiduciaria conforme al presente Acto Constitutivo podrán ser entregadas por medio de un formato letra “P”, letra “D”, letra “F” (PDF) o formato similar, enviado como archivo adjunto vía correo electrónico, o por medio de entrega mediante mensajería de la carta de instrucciones, y la Fiduciaria en este acto está autorizada para actuar de conformidad con las instrucciones que le sean entregadas por dichos medios y es liberada de cualquier riesgo o responsabilidad que pudiera derivarse por la transmisión de dichas instrucciones; (c) La Fiduciaria no estará obligada a verificar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o a verificar la identidad de la persona que las envía o las confirme. El Fideicomitente y el Representante de la Masa de Tenedores aceptan expresamente que estarán obligados en los términos de cualquier instrucción o comunicación que sea enviada en su nombre, suscrita por un representante autorizado y aceptada por la Fiduciaria. No obstante lo anterior, la Fiduciaria tendrá facultades discrecionales, en caso de sospecha o justificación razonable, para actuar o abstenerse de actuar y/o solicitar confirmación de cualquier instrucción recibida conforme al presente Acto Constitutivo; en el entendido, que la Fiduciaria deberá dar aviso al Representante de la Masa de Tenedores, lo antes posible, en caso que la Fiduciaria no esté de acuerdo en actuar conforme a dichas instrucciones hasta tanto reciba confirmación de la misma; (d) el Representante de la Masa de Tenedores deberá nombrar a sus firmantes autorizados, cuyos nombres y muestra de firmas serán notificadas por escrito a la Fiduciaria. La Fiduciaria en este acto está autorizada para actuar conforme a las instrucciones transmitidas en los términos establecidos en la presente Artículo. En caso de que cualquier instrucción no esté firmada de conformidad con lo previsto en la presente Artículo o no pueda ser confirmada, las partes instruyen expresa e irrevocablemente a la Fiduciaria a no actuar conforme a dichas instrucciones; (e) Las partes acuerdan que la Fiduciaria será instruida por quien esté facultada a ello en términos del presente Acto Constitutivo, mediante el envío de cartas de instrucción, las cuales deberán estar dirigidas a Fiduciaria Popular, S.A., y ser enviadas al domicilio de elección de la Fiduciaria en original debidamente firmado por quien se encuentre facultado, o por correo electrónico, o en caso de que se prevea expresamente en el presente Acto Constitutivo y en los demás Documentos de la Operación, vía correo electrónico. Queda establecido que la Fiduciaria no estará obligada a cumplir instrucción alguna que sea remitida vía correo electrónico o por cualquier medio electrónico, salvo por lo expresamente previsto en el presente Acto Constitutivo y en los demás Documentos de la Operación. Las Instrucciones y comunicaciones remitidas a la Fiduciaria deberán incluir los siguientes requisitos: (i) estar dirigidas a Fiduciaria Popular, S.A.; (ii) hacer referencia al número y denominación de fideicomiso asignado por la Fiduciaria al presente Acto Constitutivo; (iii) estar firmadas por cualesquier personas autorizadas designadas por la parte correspondiente como se establece previamente, cuyos nombres y firmas hayan sido certificadas y aprobadas ante la Fiduciaria, así como una copia de una identificación oficial con fotografía y firma la cual debe coincidir con la firma plasmada en la instrucción; (iv) deberá incluir una clara y expresa descripción del contenido de la notificación o solicitud de actividad hecha a la Fiduciaria; (v) en el caso de solicitudes o instrucciones relativas a pagos, se deberá indicar la Cuenta del Fideicomiso a través de la cual habría de realizarse el pago, así como la cuenta a la cual habría de realizarse el pago requerido, detallando: (i) número de cuenta, (ii) institución bancaria en la que se tiene aperturada dicha cuenta, (iii) beneficiario, (iv) sucursal y (v) referencia; en caso de pagos a realizarse en cuentas en dólares se deberá de indicar puntualmente: (i) clave letras “SWIFT” (SWIFT), y (ii) datos de banco intermediario; (vi) en caso de que el Acto Constitutivo no prevea un término distinto, la instrucción respectiva debe entregarse a la Fiduciaria con por lo menos (dos) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se requiere que la instrucción sea

ejecutada; (f) La omisión o deficiencia en alguno de los requisitos o informaciones señalados anteriormente liberará a la Fiduciaria de cualquier necesidad u obligación de acatar la instrucción o dar por recibida la notificación de que se trate, y la Fiduciaria no será responsable de las consecuencias de su inactividad hasta tanto sean subsanados los errores o deficiencias según corresponda. **ARTICULO TRECE PUNTO SEIS (13.6). Cesión.** Excepto por los Tenedores de los Valores, ninguna parte del presente Acto Constitutivo podrá ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme a este Acto Constitutivo. En caso de que se lleve a cabo cualquier cesión, el cesionario deberá entregar a la Fiduciaria la información y documentación que le sea requerida conforme a la ley y la regulación aplicable con el objeto de cumplir con las políticas de “Conoce tu Cliente” de la Fiduciaria y otros requerimientos similares de la Fiduciaria conforme a la ley aplicable. **ARTICULO TRECE PUNTO SIETE (13.7). Anexos y Encabezados.** Todos los documentos que se adjuntan al presente o respecto de los cuales se haga referencia en el presente Acto Constitutivo, es decir, el Contrato de Administración como Anexo letra “A”, Copia de los Certificados de Títulos de los Inmuebles que se aportan al Fideicomiso como Anexo letra “D”, el Listado de los Contratos de Arrendamiento como Anexo letra “B” y el Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso como Anexo letra “C”, se incorporan por referencia a, y se considerará que forman parte del presente Acto Constitutivo. Los títulos y encabezados incluidos en el presente Acto Constitutivo se utilizan únicamente con fines de conveniencia y no definirán en manera alguna, limitarán o describirán el alcance o la intención (o de cualquier otra manera afectarán la interpretación) de cualquier disposición del presente Acto Constitutivo. **ARTICULO TRECE PUNTO OCHO (13.8). Divisibilidad.** Si cualesquier Artículos, acuerdos o términos de este Acto Constitutivo son declarados inválidos, ilegales o inejecutables, se entenderán excluidos del resto de las obligaciones, acuerdos o términos del presente Acto Constitutivo y no afectarán la validez, legalidad o ejecución del resto del Acto Constitutivo. **ARTICULO TRECE PUNTO NUEVE (13.9). Renuncias.** Ningún incumplimiento o retraso de cualquiera de las partes del presente Acto Constitutivo en el ejercicio de cualquier poder, derecho o recurso en términos del presente Acto Constitutivo operará como una renuncia. Ningún ejercicio total o parcial de cualquier poder, derecho o recurso excluye cualquier ejercicio de dicho poder, derecho o recurso posterior o el ejercicio de cualquier otro poder, derecho o recurso. Los poderes, derechos y recursos establecidos en el presente Acto Constitutivo son adicionales a cualesquier poder, derechos y recursos previstos en la ley. **ARTICULO TRECE PUNTO DIEZ (13.10). Obligaciones Adicionales.** Cada Tenedor deberá tener conocimiento del presente Acto Constitutivo y de los documentos relacionados con los Valores, y tomar todas las acciones que puedan razonablemente solicitar a la Fiduciaria en relación con el Fideicomiso y el cumplimiento de sus fines o para dar efecto a las disposiciones establecidas en el presente Acto Constitutivo. **ARTICULO TRECE PUNTO ONCE (13.11). Intercambio de información.** La Fiduciaria queda expresamente autorizada para dar a conocer, compartir y/o proporcionar información relativa a las Partes del presente Fideicomiso, tanto sus datos personales y/o documentos de identificación, con la casa matriz, subsidiarias, oficinas de representación, filiales, agentes, comisionistas, autoridades y terceras personas con las que esté relacionada la propia Fiduciaria, en cualquier lugar en los que estén situadas cada una de las personas referidas, incluso aquella información relativa a la prestación de servicios para el cumplimiento de obligaciones conforme a la legislación que resulte aplicable, políticas internas, fines estadísticos, procesamiento de datos y análisis de riesgo. **ARTICULO TRECE PUNTO DOCE (13.12). Legislación Aplicable; Tribunales Competentes, Jurisdicción.** Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Acto Constitutivo las Partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de la Republica Dominicana, y a la jurisdicción de los tribunales competentes del Distrito Nacional, y las Partes en este acto renuncian, expresa e irrevocablemente, a sus derechos respecto de cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo. El Presente Acto ha sido hecho y pasado en mi estudio profesional en la fecha arriba indicada, del cual he procedido a dar lectura en alta voz a todo su contenido, y ha sido reconocido y aprobado conforme por los declarantes, quienes en señal de aceptación han firmado al margen de las primeras páginas y al pie de la última, por ante mí y conjuntamente conmigo, Notario Público que **CERTIFICO Y DOY FE.**-----

**FIRMADOS: FEDERICO PAGES, MANUEL E. JIMENEZ F., ANDRES IGNACIO RIVAS y DOCTORA CANDIDA RITA NUÑEZ,** notario Público, Registrado en la Dirección de Registro Civil y Conservaduría de Hipoteca de Santo Domingo, el día veinte (20) del mes de abril del año dos mil dieciséis (2016), bajo el Libro letra B número uno dos dos uno siete (12217) percibiéndose por derecho doscientos pesos oro dominicanos (RD\$200.00) Firmado por el Director del Registro Civil: firma ilegible; Registrado en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Registro Mercantil, el día veinte (20) del mes de abril del año dos mil dieciséis (2016), bajo el Libro uno (1) Folio cinco (5) número cincuenta y ocho (58)-----



Es primera copia fiel y conforme a su original, la cual firmo, sello y expido a petición de parte interesada, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, hoy día veinte y nueve (29) del mes de abril del año dos mil dieciséis (2016).-----



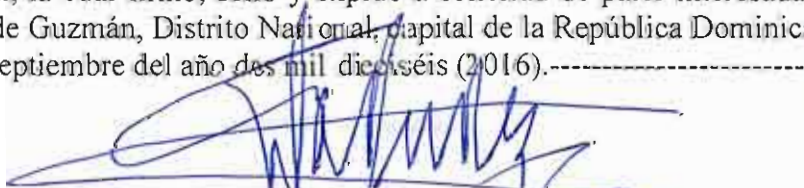
**DRA. CANDIDA RITA NUÑEZ**  
Notario Actuante



Yo, **DOCTORA CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, miembro activo del COLEGIO DOMINICANO DE NOTARIOS, INC., con la Colegiatura número tres mil ocho cientos cuarenta y dos (3842), CERTIFICO: que por ante mí pasó el siguiente acto el cual se encuentra contenido en mi protocolo para el año dos mil dieciséis (2016): -----

**ACTO NÚMERO CINCUENTA Y DOS (52).** En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy día seis (6) del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016). Por ante mí, **DOCTORA CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**, Abogada Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Miembro del Colegio Dominicano de Notarios con la Colegiatura número tres mil ocho cientos cuarenta y dos (3842), dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número cero, cero, uno, guion, cero, uno, cinco, tres, tres, un, uno, guion, cinco (001-0153311-5), domiciliada y residente en esta ciudad, con estudio profesional abierto en la calle Respaldo Diecisiete (17), casa número trece (13), Ensanche Quisqueya, de esta misma ciudad, compareció libre y voluntariamente el señor **CARLOS ALBERTO ORTEGA CORDERO**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral número cero, cero, uno, guion, cero, cero, nueve, cinco, siete, uno, cinco, guion, ocho (001-0095715-8), domiciliado y residente en la intersección de la avenida José Ortega y Gasset número cuarenta y seis (46) y la calle Tételo Vargas, Edificio Profesional Ortega, Ensanche Naco, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana; actuando en nombre y representación de la sociedad **BDO AUDITORÍA, S.R.L.**, conforme al Acta de la Reunión del Consejo de Gerencia Ejecutivo de **BDO AUDITORÍA, S.R.L.**, firmada en fecha ocho (08) de junio del año dos mil quince (2015), la cual es una firma de auditores y consultores organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número uno, guion, tres, cero, guion, ocho, tres, dos, uno, cuatro, guion, cinco (RNC No. 1-30-83214-5), inscrita en el Registro Mercantil bajo el número ocho cuatro cero cuatro dos letras "S", "D" (84042SD), registrada ante la Superintendencia de Valores como auditor externo bajo el número letras S, V, A, E, guion, cero, cero, tres (SVAE-003), con domicilio social ubicado en la intersección de la avenida José Ortega y Gasset, número 46 y la calle Tetelo Vargas, Edificio Profesional Ortega, Ensanche Naco, de esta misma ciudad, la cual ha aceptado la designación efectuada mediante Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso suscrito en fecha veintidós (22) de agosto del año dos mil dieciséis (2016), para actuar como **REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO** de todas las Emisiones que componen el Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso por hasta la suma de **DIECISISÉIS MILLONES TRESCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 16,300,000.00)** (en lo adelante, el "**PROGRAMA DE EMISIONES**"), autorizado y aprobado por el Consejo Nacional de Valores mediante la Cuarta (4ta.) Resolución en fecha tres (3) de marzo del año dos mil dieciséis (2016), con el registro letras mayúsculas "S", "I", "V", "F", "O", "P", guion, cero, cero, dos (SIVFOP-002), a ser llevado a cabo por **FIDUCIARIA POPULAR, S. A.** (el "Emisor") con cargo al patrimonio del fideicomiso de oferta pública de valores de fideicomiso denominado "**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO FPM No. 02 - FP**", me ha declarado **BAJO LA FE DEL JURAMENTO** y en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castiga el perjurio, lo siguiente: **PRIMERO:** Que comparece en calidad de **REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO** del **PROGRAMA DE EMISIONES** para dar cumplimiento a la la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada número cuatro, siete, nueve, guion, cero, ocho (No.479-08) de fecha once (11) de diciembre de dos mil ocho (2008) modificada por la Ley número treinta y uno guion once (No. 31-11) de fecha diez (10) de febrero del año dos mil once (2011), a la Ley número diecinueve guion cero, cero (Ley No. 19-00) sobre Mercado de Valores de fecha ocho (8) de mayo del año dos mil (2000), al Reglamento de Aplicación de la Ley número diecinueve guion cero, cero (Ley No. 19-00), aprobado mediante Decreto número seis, seis, cuatro, guion, doce (No.664-12), de fecha siete (7) de diciembre del año dos mil doce (2012), las disposiciones establecidas en la Norma Letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) del cuatro (4) de octubre del año dos mil trece (2013) que contiene la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores; y a las demás normativas que regulan dicho mercado; **SEGUNDO:** Que la sociedad **BDO AUDITORIA, S.R.L.** está en pleno ejercicio de sus derechos civiles; **TERCERO:** Que la sociedad **BDO AUDITORIA, S.R.L.** es el **REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO** de todas las Emisiones que componen el Programa de Emisiones de oferta pública de Valores de Fideicomiso

emitidos por FIDUCIARIA POPULAR, S. A. con cargo al patrimonio del fideicomiso de oferta pública de valores de fideicomiso denominado "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO FPM No. 02 - FP", por un monto de hasta DIECISISÉIS MILLONES TRESCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 16,300,000.00); **CUARTO:** Que la sociedad BDO AUDITORÍA, S.R.L. no es deudora del Emisor; **QUINTO:** Que la sociedad BDO AUDITORÍA, S.R.L. no tiene una relación de control o de sujeción o dependencia a la decisiones del Emisor; **SEXTO:** Que la sociedad BDO AUDITORÍA, S.R.L. no está controlada conjuntamente con el Emisor directa o indirectamente, por una misma entidad matriz; **SÉPTIMO:** Que la sociedad BDO AUDITORÍA, S.R.L. no es titular del diez por ciento (10%) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado del Emisor, o de las cuales este último tenga la décima parte (1/10) del capital suscrito y pagado o más, o de una compañía que a su vez controle a ésta directa o indirectamente; **OCTAVO:** Que la sociedad BDO AUDITORÍA, S.R.L. en la composición de sus acciones o cuotas sociales no consta que el Emisor posee más de diez por ciento (10%) de su capital social o de una entidad que a su vez la controle directa o indirectamente; **NOVENO:** Que la sociedad BDO AUDITORÍA, S.R.L. no posee administradores, gerentes, comisarios de cuentas o empleados, así como ascendientes, descendientes y cónyuges, que tengan conflictos de interés con el Emisor; **DÉCIMO:** Que la sociedad BDO AUDITORÍA, S.R.L. es una sociedad de nacionalidad dominicana, domiciliada en el territorio nacional; la cual no es administradora, gerente, comisario de cuentas o empleada del Emisor, ni de sociedades titulares de la décima parte (1/10) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado del Emisor o de las cuales el Emisor tenga la décima parte (1/10) del capital suscrito y pagado o más; que BDO AUDITORÍA, S.R.L. no garantiza la totalidad o parte de los compromisos del Emisor; que a BDO AUDITORÍA, S.R.L. no le ha sido retirado el derecho de dirigir, administrar o gestionar una sociedad a cualquier título; **UNDÉCIMO:** Que en caso de que en el ejercicio de las funciones de BDO AUDITORÍA, S.R.L. como REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDEICOMISO, surgieren relaciones entre ésta y el Emisor que implicaren conflictos de intereses, BDO AUDITORÍA, S.R.L. se abstendrá de continuar actuando como tal, además de que renunciará al cargo mediante asamblea general ordinaria de los obligacionistas e informará esta circunstancia como hecho relevante a la Superintendencia de Valores de la República Dominicana; **DUODÉCIMO:** Que esta declaración se realiza en cumplimiento del artículo setenta (70) acápite b) de la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores letra R guion letras CNV guion dos mil trece guion veintiséis guion letras MV (R-CNV-2013-26-MV) de fecha cuatro (4) de octubre del año dos mil trece (2013); así como en virtud de lo establecido en los artículos sesenta (60) y sesenta y uno (61) del Reglamento de Aplicación de la Ley número diecinueve, guion cero, cero (19-00) sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana, dictado mediante Decreto Número Seiscientos Sesenta y Cuatro guion Doce (664-12) de fecha siete (7) de diciembre del año dos mil doce (2012). El Presente Acto ha sido hecho y pasado en mi estudio profesional en la fecha arriba indicada, del cual he procedido a dar lectura en alta voz a todo su contenido, y ha sido reconocido y aprobado conforme por el declarante, quien en señal de aceptación ha firmado al margen de las primeras páginas y al pie de la última, por ante mí y conjuntamente conmigo, Notario Público que CERTIFICO Y DOY FE.-(FIRMADO): Declarante: CARLOS ALBERTO ORTEGA CORDERO y DOCTORA CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ, Abogada Notario Público actuante. El original de este acto ha sido registrado en la Dirección de Registro Civil y Conservaduría de Hipoteca, Ayuntamiento del Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, el día doce (12) del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016), bajo el Libro letra "E", Registro No. 28292, percibiéndose por derechos la suma de Doscientos Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP 200.00), Visado: Firma Ilegible y LA DIRECTORA INTERINA, Licda. Lidia Aybar Alba. Firma ilegible. -- **CERTIFICO:** Que la presente es la primera copia fiel y conforme a su original, al cual me remito y que reposa en mi protocolo notarial, la cual firmo, sello y expido a solicitud de parte interesada, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy día doce (12) del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016).-----

  
**DOCTORA CÁNDIDA RITA NÚÑEZ LÓPEZ**  
Notario Público

