

CONTRATO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTO HABITACIONAL

ENTRE: De una parte, la sociedad **INMOBILIARIA ROFI, S. A.**, constituida de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, **RNC NO. 1-01-88082-1**, con domicilio social ubicado en el 402 de la Torre Empresarial Malecón Center, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su vicepresidente ingeniero **JOSE ELIAS HERNANDEZ**, dominicano, mayor de edad, titular de la cedula de identidad y electoral No. 001-0498984-3, del mismo domicilio, quien en lo que sigue del presente acto se denominara, **LA PRIMERA PARTE**.

AMA

JEHG

De la otra parte, la ciudadana **AIDA AURORA DE LA ALTAGRACIA MOREY ALVAREZ**, dominicana, mayor de edad, comerciante, soltera, titular de la cedula de identidad y electoral No. 028-0002886-8, domiciliada y residente en la calle Guajaca, No. 21, Punta Cana Village, Distrito Municipal Veron Punta Cana, Provincia La Altagracia, Republica Dominicana, accidentalmente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, quien en lo que sigue del presente acto, se denominara **LA SEGUNDA PARTE**.

PREAMBULO

POR CUANTO: A que, **LA PRIMERA PARTE** es una sociedad comercial cuyo objeto principal es el desarrollo de proyectos habitacionales para su comercialización, con una carpeta de proyectos de diversas categorías que avalan su experiencia en el ramo inmobiliario.

POR CUANTO: A que, **LA SEGUNDA PARTE** es titular del derecho de propiedad de un inmueble descrito como parcela 67-B-90 del Distrito Catastral No. 11/4 de Higüey, amparado en la constancia anotada en el certificado de titulo matricula No. 3000090563, con una superficie de 125,982.92 metros cuadrados, que ambas **PARTES** han acordado un valor de doscientos setenta y siete millones, ciento sesenta y dos mil cuatrocientos veinticuatro pesos (RD\$277,162,424.00), correspondiente al valor de la inversión de **LA SEGUNDA PARTE** para el desarrollo del proyecto.



POR CUANTO: A que ambas **PARTES** han acordado, desarrollar un proyecto habitacional de bajo costo, amparados en la Ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, para lo cual **LA SEGUNDA PARTE** aportara con todas las garantías legales, el inmueble de su propiedad a los fines de que esta pueda constituir un fideicomiso par el desarrollo de setecientos (700) apartamentos distribuidos de la siguiente manera: trescientos (300) apartamentos con una superficie de setenta y dos (72) metros cuadrados; doscientos ochenta (280) apartamentos, con una superficie de cincuenta (50) metros cuadrados y ciento veinte (120) apartamentos de treinta y siete (37) metros cuadrados, así como un área comercial de cinco mil quinientos (5,500) metros cuadrados, de conformidad a los planos del proyecto que estarán a cargo de **LA PRIMERA PARTE** y las estipulaciones indicadas en el presente contrato.

AMA

JEHG

POR CUANTO: A que, **LA SEGUNDA PARTE** por el presente acto declara que el inmueble aportado para el desarrollo del proyecto inmobiliario contenido en el presente acto, se encuentra libre de cargas y gravámenes, que mantiene la posesión del mismo, sin ningún tipo de perturbación o reclamación legal o de hecho, que en caso de existir o surgir, es de su total y absoluta responsabilidad enfrentar la misma liberando de manera expresa y total a **LA PRIMERA PARTE** de las obligaciones, consecuencias y responsabilidades que pudieran surgir en caso de estas contingencias.

POR CUANTO: A que, **LA SEGUNDA PARTE** declara, reconoce y acepta que en razón de que el inmueble aportado, sobre el cual se desarrollara el proyecto habitacional contenido en este acto no ha sido individualizado (deslindado), siendo esta una obligación que le compete, autoriza de manera expresa a **LA PRIMERA PARTE** la ejecución del deslinde, autorizándole a descontar de los beneficios del proyecto, el costo del proceso de ejecución del deslinde.

POR CUANTO: A que, de manea expresa **LA SEGUNDA PARTE** ha consentido, pura y simplemente, en autorizar a **LA PRIMERA PARTE** para la constitución de un fideicomiso, amparado en las regulaciones de la ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, para el desarrollo del proyecto, otorgándole plenas facultades para la elección de la fiduciaria, discusión, contratación y firma del contrato de fiducia.



POR CUANTO: A que, las **PARTES** intervienen en el presente documento declaran que ostentan las calidades indicadas y están provistos con los poderes necesarios para asumir, en sus respectivos nombres y representación, los compromisos y obligaciones contenidos en el mismo.

AMA

POR CUANTO y en tanto a que **LAS PARTES** declaran, reconocen y aceptan que el presente preámbulo es parte esencial del presente contrato.

JEAG

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

PRIMERO: APORTE DE TERRENOS.- LA SEGUNDA PARTE por el presente acto, ENTREGA, CEDE, pura y simplemente a favor de **LA PRIMERA PARTE**, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de bajo costo y que se desarrollara bajo el amparo de la ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, el inmueble de su propiedad descrito catastralmente como:

“Una superficie de 125,982.92 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 67-B-90 del Distrito Catastral No. 11/4 de Higüey, amparado en la constancia anotada en el certificado de título matricula No. 3000090563”.

Párrafo: **LAS PARTES** de común acuerdo han establecido como valor de los terrenos aportados la suma de: doscientos setenta y siete millones, ciento sesenta y dos mil cuatrocientos veinticuatro pesos (RD\$277,162,424.00), que constituye al valor total de la inversión aportada por **LA SEGUNDA PARTE**, para el desarrollo del proyecto.

SEGUNDO: COMPROMISO DE DESARROLLO DE PROYECTO.- LA PRIMERA PARTE, al tiempo de recibir el inmueble de **LA SEGUNDA PARTE** se compromete y obliga a desarrollarlo, al amparo de las regulaciones de la ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, para la construcción del proyecto habitacional que contará de setecientos (700) apartamentos distribuidos de la siguiente manera: trescientos (300) apartamentos con una superficie de setenta y dos (72) metros cuadrados; doscientos ochenta (280) apartamentos, con una



superficie de cincuenta (50) metros cuadrados y ciento veinte (120) apartamentos de treinta y siete (37) metros cuadrados, así como un área comercial de cinco mil quinientos (5,500) metros cuadrados, áreas verdes y en cumplimiento de todas las especificaciones y regulaciones legales para el desarrollo de proyectos de estas características.

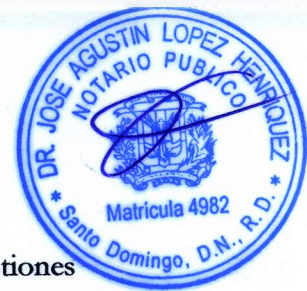
TERCERO: DISTRIBUCION DE BENEFICIOS DEL PROYECTO.- Ha sido convenido y pactado entre las partes contratantes, que los beneficios a recibir **LA SEGUNDA PARTE** por la inversión de su inmueble para el desarrollo del proyecto inmobiliario, se harán efectivos al momento de la culminación de la construcción y venta total del proyecto, son el pago integro del valor de los terrenos, acordado por las partes por la suma de doscientos setenta y siete millones, ciento sesenta y dos mil cuatrocientos veinticuatro pesos (RD\$277,162,424.00), mas el resultado de la aplicación del porcentaje de beneficios del proyecto sobre el capital invertido.

CUARTO: ENTREGA DE INMUEBLE Y DECLARACION DE POSESION.- Que **LA SEGUNDA PARTE** al tiempo de hacer entrega formal del inmueble y de la constancia anotada en el certificado de titulo matricula No. 3000090563, que ampara la propiedad del mismo, reconoce que la existencia de perturbaciones de hecho o legales sobre la propiedad o posesión del inmueble otorgado para el desarrollo del proyecto, es una causa que imposibilita la ejecución del presente contrato, declara, reconoce y acepta que mantiene la posesión pacífica, publica y sin ningún tipo de perturbaciones, de hecho o legal, sobre el inmueble entregado para el desarrollo del proyecto inmobiliario, reconociendo y aceptando que de surgir alguna perturbación o conflicto, el o los mismos, son de su total y absoluta responsabilidad, liberando de manera expresa, total y absoluta, a **LA PRIMERA PARTE** de las consecuencias de los mismos, en caso de surgir.

QUINTO: AUTORIZACION PARA DESLINDAR.- **LA SEGUNDA PARTE** reconoce, declara y acepta que al momento de la concertación de voluntades para la ejecución del proyecto inmobiliario, el inmueble aportado por ella, no se encuentra deslindado, por lo que autoriza de manera formal y sin limitaciones a **LA PRIMERA PARTE** proceder a la ejecución del correspondiente deslinde, cargando el costo de la ejecución del mismo, para ser deducidos de los beneficios que le corresponden al final del proyecto, valiendo la presente declaratoria, como autorización formal para contratar

AMA

JETHG



agrimensores, firmar contrato, en fin, sin ser limitativos, realizar todas las gestiones pertinentes, en nuestro nombre para la realización del correspondiente deslinde.

SEXTO: AUTORIZACION PARA CONSTITUCION FIDEICOMISO.- LA SEGUNDA PARTE, por el presente acto, de manera formal y expresa, pura y simplemente y sin ninguna limitación, autoriza a **LA PRIMERA PARTE**, para que proceda a entregar, para la constitución de un fideicomiso para la construcción de viviendas de bajo costo, al amparo de las regulaciones ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, una superficie de 125,982.92 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 67-B-90 del Distrito Catastral No. 11/4 de Higüey, amparado en la constancia anotada en el certificado de título matricula No. 3000090563, con la facultad expresa de firmar con la entidad financiera de su elección, la constitución de un fideicomiso que se encargue de la captación de recursos y administración del proyecto que por este acto se ha convenido desarrollar, con facultad expresa de establecer las condiciones del fideicomiso, firmar contrato, recibir valores y otorgar validos descargos.

AMA
JEH6

Párrafo: Las **PARTES** convienen que las convenciones establecidas en el presente contrato, respecto a las obligaciones de cada una de ellas, mantengan su vigencia en el contrato de constitución de fideicomiso y hasta su ejecución total.

SEPTIMO: DECLARACION DE LAS PARTES

- a) **LA SEGUNDA PARTE** reconoce, declara y acepta de manera formal que el inmueble otorgado en este acto para el desarrollo del proyecto habitacional no es parte de ninguna otra negociación ni proyecto con terceros.
- b) **LAS PARTES** declaran que si alguna de las cláusulas de este convenio es declarada, parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula y se considerará como si dicha cláusula o parte de la misma no se hubiese convenido. En todos los demás aspectos, este contrato se considerará completamente válido, y surtirá sus mismos efectos, quedando libre de

toda nulidad, afectación o perjuicio que interrumpa o entorpezca su ejecución y cumplimiento.

- c) **LAS PARTES** reconocen y aceptan todas las estipulaciones contenidas en el presente contrato y para todo lo no previsto en el mismo se remiten al derecho común de la República Dominicana.
- d) Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, **LAS PARTES** eligen domicilio en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, en las direcciones indicadas al inicio de este acto, hasta tanto la parte que decida cambiar su domicilio lo notifique por escrito a la otra.

Hecho, pactado, firmado entre las partes en tres (3) originales, de un mismo tenor y efecto, uno para cada uno de ellos y el tercero para ser depositados en la entidad financiera elegida para la constitución de la fiducia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, Capital de la Republica Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de Abril del año dos mil dieciséis (2016).-

Por la sociedad **INMOBILIARIA ROFI, S. A**



ING. JOSE ELIAS HERNANDEZ

Primera Parte



AIDA AURORA DE LA ALTAGRACIA MOREY ALVAREZ

Segunda Parte



YO, DR. JOSE AGUSTIN LOPEZ HENRIQUEZ, Abogado Notario Público, de los del numero del Distrito Nacional, **CERTIFICO Y DOY FE**; que por ante mi comparecieron libre y voluntariamente los señores **JOSE ELIAS HERNANDEZGARCIA** y **AIDA AURORA DE LA ALTAGRACIA MOREY ALVAREZ**, de calidades y generales que constan, personas quienes doy fe de conocer y que me declararon que las firmas puestas por ellos, son las que acostumbran utilizar en todos los actos de sus vidas. En Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, Capital de la Republica Dominicana a los veintidós (22) días del mes de Abril del año dos mil dieciséis (2016).-

DR. JOSE AGUSTIN LOPEZ HENRIQUEZ
Notario Publico

