ACUERDO MARCO PARA FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS

De una parte, la **ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS,** entidad de intermediación financiera organizada de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 5897 de fecha 14 de mayo de 1962, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) 4-01-00013-1, con asiento social y oficina principal en la Avenida Máximo Gómez esquina Avenida 27 de Febrero, de esta ciudad, Santo Domingo, República Dominicana, debidamente representada por **_____**, quien en lo adelante y para los fines del presente Contrato se denominará "**APAP"**;

De otra parte, **EL FIDEICOMISO _____,** gestionado y administrado por **LA FIDUCIARIA _____,** entidad que en lo adelante y para los fines del presente Contrato se denominará **EL FIDEICOMISO,** o por su denominación social indistintamente;

Y de la otra parte, **_____** entidad que en lo adelante y para los fines del presente acuerdo se denominará **EL CONSTRUCTOR** o por su nombre completo;

Cuando sean designados conjuntamente, **APAP, EL FIDEICOMISO y EL CONSTRUCTOR** se denominarán las "Partes".

PRÉAMBULO:

POR CUANTO: **LA FIDUCIARIA** _____, es una sociedad que tiene como objeto exclusivo fungir como ente fiduciario para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos constituidos de conformidad con las disposiciones de la Legislación aplicable y quien, para los fines del presente acto, funge única y exclusivamente como gestora y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** _____"

POR CUANTO: La entidad _____**,** es una sociedad comercial que se dedica a la promoción, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios, y está en proceso de construcción del Condominio denominado **"_____",** en lo adelante "**EL PROYECTO**".

POR CUANTO: Mediante acto bajo firma _____, **LA FIDUCIARIA** _____ y **EL CONSTRUCTOR** _____, constituyeron con carácter irrevocable el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** _____*, denominado "_____"*, debidamente legalizado por la _____, notario público del número para el _____, registrada con la matricula número _____ y registrado en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, bajo el número _____, en fecha _____.

POR CUANTO: En fecha _____ (___) del mes de _____ del año _____ (__), la Dirección General de Mensuras Catastral, aprobó los trabajos de _____para Constitución en Condominio resultando con motivo de este proceso las siguientes Parcelas: _____**,** con una superficie de _____, constituyendo el **_____** de **EL PROYECTO,** desarrollando un total de _____ (___) Unidades Funcionales.

POR CUANTO: **APAP** es una entidad de intermediación financiera, a través de la cual los terceros adquirientes de **EL PROYECTO** financian la adquisición de sus inmuebles, mediante la suscripción de Contratos de Compraventa e Hipoteca suscritos entre **APAP, EL FIDEICOMISO, EL CONSTRUCTOR** y los adquirientes definitivos.

POR CUANTO: Es de interés de **EL FIDEICOMISO y EL CONSTRUCTOR** suscribir un Acuerdo Marco con **APAP** para la formalización de las solicitudes de préstamos a los adquirientes de las Unidades Funcionales de la _____ de **EL PROYECTO,** antes de que sean emitidos los Certificados de Títulos definitivos.

POR CUANTO: **LAS PARTES** han acordado, que sí al momento de suscripción del/los contrato(s) de compraventa(s) e hipoteca antes referidos, el /los Certificado(s) de Título(s) que ampara(n) el/los inmueble(s) en cuestión no ha(n) sido emitido(s) por el Registro de Títulos correspondiente; **EL FIDEICOMISO**, constituirá como garantía de respaldo a favor de **APAP** _____ por cada financiamiento, aprobado al adquiriente en la **APAP** para la compra del inmueble de **EL PROYECTO**.

POR CUANTO: Es deseo de **LAS PARTES** establecer en el presente documento las condiciones especiales que regirán su relación en el presente acuerdo;

Por lo tanto, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente Contrato, **LAS PARTES**;

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO 1: OBJETO. LAS PARTES han acordado que para aquellos préstamos otorgados a los adquirientes de "**EL PROYECTO**" y que al momento de suscripción del financiamiento no se haya(n) depositado en **APAP** el(los) Certificado(s) de Título(s) que ampare(n) la propiedad del(los) inmueble(s) adquirido(s), por encontrarse en proceso de _____ o constitución de Régimen de Condominio, **EL FIDEICOMISO** entregará _____, para garantizar cada uno de los contratos de venta definitivos.

PÁRRAFO I: EL FIDEICOMISO, declara que "**EL PROYECTO**", tiene _____ acreedor garantizado registrado bajo el Fideicomiso, que es la _____, mediante _____, cuyo monto asciende a la suma total de _____.

PÁRRAFO II: A los fines del presente contrato, **LAS PARTES** acuerdan que **APAP** tendrá conocimiento de la emisión del(los) Certificado(s) de Título(s) de que se trate, cuando **APAP** reciba los originales en manos de sus representantes. No obstante, lo anteriormente expuesto, **EL FIDEICOMISO y EL CONSTRUCTOR** se comprometen y obligan a mantener informada a **APAP** de los avances en el proceso de constitución de condominio hasta la entrega de los certificados de títulos correspondientes.

ARTÍCULO 2: ALCANCE. LAS PARTES reconocen que actualmente **"EL PROYECTO"**, ha concluido la construcción de las Unidades Funcionales, que constituyen _____ y se describen en las Aprobaciones de la Dirección General de Mensuras Catastral citadas en preámbulo anterior, ***(Anexo I)*** *y que forma parte integral de este acuerdo*, por tanto consienten que este acuerdo será aplicable para los inmuebles que corresponden al **Fideicomiso** _____, sobre los préstamos sin Certificado de Título de **"EL PROYECTO"**, en los cuales **EL FIDEICOMISO** sea el vendedor.

PÁRRAFO: Las disposiciones de este Acuerdo regirán desde la fecha de su suscripción y permanecerán aplicables respecto de cada unidad financiada hasta que se produzca la emisión de su correspondiente Certificado de Título y se formalicen las garantías hipotecarias definitivas conforme a los términos establecidos entre **LAS PARTES**.

ARTÍCULO 3: GARANTÍA. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 1 del presente contrato, **EL FIDEICOMISO**, autoriza de manera irrevocable a otorgar los desembolsos de los préstamos, mediante la emisión de Certificados de Depósitos a favor del **Fideicomiso Inmobiliario _____,** los cuáles serán otorgados, de inmediato, en garantía a favor de **APAP,** con las siguientes condiciones:**_____(detallar condición de pignoración, según aplique)_____.**

PÁRRAFO I: ENDOSO: A los fines antes indicados _____consienten y se obligan a endosar a favor de **APAP** los certificados de Depósitos antes referidos, estableciendo en el reverso de estos, conforme se indica en la siguiente leyenda:

*"Endosado a favor de **APAP** por la suma en el adverso para la cobertura de las garantías de los préstamos que garantiza. Fima y fecha del endosante."*

ARTÍCULO 4: INTERESES: Sin perjuicio de los endosos realizados por **EL FIDEICOMISO**, tendrá derecho a percibir los intereses generados por los Certificados de Depósitos.

PÁRRAFO I: No obstante, lo establecido en el párrafo anterior, en caso de que uno de los préstamos garantizados de conformidad con lo establecido en este acuerdo, presente un atraso de dos (02) cuotas, perderá el derecho de percibir los intereses generados por el certificado de depósito de que se trate. A estos efectos, **APAP** notificará a **EL FIDEICOMISO**, del incumplimiento del pago, con no menos de treinta (30) días calendarios, y en caso de no obtemperar en el plazo de tres (3) días ordinarios, posteriores, por medio de este documento, **APAP** queda autorizada a efectuar la compensación, hasta la debida concurrencia, cobrándose de los fondos pignorados más los intereses generados a la fecha, el saldo del crédito en: capital, intereses y accesorios. Cualquier compensación que efectúe **APAP** conforme lo antes establecido, será aplicada en el siguiente orden: a) a los gastos legales y honorarios profesionales en que incurra **APAP** con motivo del cobro de la obligación garantizada; b) a la mora c) a los intereses convencionales; y c) al capital de la obligación principal.

ARTICULO 5. CONDICIONES PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL ACUERDO: La formalización del presente Acuerdo, así como la aprobación y realización de cualquier desembolso asociado a **EL PROYECTO**, estará sujeta a la verificación y aceptación previa, expresa y satisfactoria por parte de **APAP** de las siguientes condiciones:

a) Que **EL FIDEICOMISO**, se encuentre debidamente constituido, vigente, habilitado y en situación regular conforme a la legislación aplicable, sus documentos constitutivos y las autorizaciones requeridas para el desarrollo de **EL PROYECTO**;

b) Que el inmueble sobre el cual se desarrolla **EL PROYECTO** se encuentre debidamente registrado ante el Registro de Títulos correspondiente a nombre del **FIDEICOMISO**;

c) Que el inmueble sobre el cual se desarrolla **EL PROYECTO** se encuentre libre de cargas, gravámenes, oposiciones, embargos, restricciones, afectaciones o derechos de terceros no revelados a **APAP**; o, en caso de existir, que las liberaciones, rangos, subordinaciones y demás condiciones aplicables hayan sido expresamente evaluados y aceptados por **APAP**;

d) Que **EL PROYECTO** cuente con los permisos, licencias y autorizaciones esenciales vigentes y que no exista decisión administrativa, judicial, registral o de cualquier otra naturaleza que paralice, suspenda o impida legalmente su desarrollo, terminación, mensura, titulación o comercialización;

e) Que el expediente registral, fiscal, corporativo, técnico, financiero y de cumplimiento correspondiente al **FIDEICOMISO** y **EL PROYECTO** resulte completo y satisfactorio para **APAP**;

f) Que **EL FIDEICOMISO**, deberá presentar un plan de mensura, constitución del régimen de condominio y titulación individual que contenga los hitos, responsables, evidencias y plazos correspondientes, evaluados y aceptados por **APAP**;

g) Que el mecanismo de garantía colateral, así como el porcentaje, suficiencia, vigencia y condiciones de cobertura aplicables a los financiamientos, hayan sido previamente evaluados y aprobados por **APAP**.

PÁRRAFO I: Las condiciones previstas en este artículo deberán mantenerse vigentes durante la ejecución del presente Acuerdo y hasta la entrega de la resolución de aprobación de trabajos de división para constitución de condominio, los certificados de título individuales, el cumplimiento de los requisitos documentales y la inscripción de las garantías hipotecarias a favor de **APAP**.

PÁRRAFO II: EL FIDEICOMISO, deberá notificar inmediatamente a **APAP** cualquier hecho, decisión, afectación o cambio que pueda incidir en el cumplimiento de estas condiciones. La falta de cumplimiento o pérdida sobrevenida de cualquiera de ellas facultará a **APAP**, sin que ello generé responsabilidad a su cargo, a suspender las aprobaciones o desembolsos pendientes, exigir la subsanación correspondiente o garantías adicionales, incrementar la cobertura requerida y adoptar las demás medidas previstas en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 6. EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO: Constituirá un evento de incumplimiento la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias siguientes, siempre que sea atribuible a **EL FIDEICOMISO**, según corresponda:

a) La paralización material, técnica, administrativa o jurídica de **EL PROYECTO**, cuando no se presente dentro del plazo requerido por **APAP** un plan de remediación viable, debidamente documentado y aceptado por esta;

b) El rechazo, caducidad, anulación u observación sustancial de los trabajos de mensura, constitución del régimen de condominio o titulación individual, cuando la situación no sea subsanada dentro del plazo requerido por **APAP** o imposibilite razonablemente la obtención de los certificados de título individuales;

c) El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en el presente Acuerdo para la obtención de la mensura aprobada, la constitución del régimen de condominio, la emisión de los certificados de título individuales, la entrega de informaciones o evidencias, la notificación de retrasos o la entrega de documentos;

d) La pérdida, suspensión, revocación, caducidad o vencimiento de cualquier permiso, licencia o autorización esencial para la construcción, terminación, mensura, titulación, comercialización o entrega de las unidades de **EL PROYECTO**, cuando no sea renovado, sustituido o regularizado oportunamente;

e) La existencia o interposición de cualquier afectación, embargo, oposición, litigio, carga, gravamen, restricción o derecho de terceros no autorizado o no revelado a **APAP** que recaiga sobre el inmueble objeto del proyecto, el **FIDEICOMISO** o las garantías constituidas; así como cualquier deterioro jurídico, registral, fiscal, técnico o económico que pueda afectar la

emisión de los certificados de títulos sobre las unidades, la suficiencia de las garantías o la recuperación de los financiamientos;

f) La falsedad, omisión, alteración o inexactitud material de cualquier declaración, certificación, información o documento suministrado a **APAP** con relación al **PROYECTO**, el inmueble, las unidades o las garantías;

g) El incumplimiento de las obligaciones de reembolso, sustitución de la unidad, ajuste del precio, constitución de cobertura adicional o cualquier otra medida establecida para la protección del adquiriente y de **APAP** ante retrasos, imposibilidad de titulación o diferencias técnicas de las unidades.

PÁRRAFO I: EL FIDEICOMISO, deberá informar inmediatamente a **APAP** sobre la ocurrencia, riesgo o conocimiento de cualquiera de los eventos indicados en este artículo, acompañando la comunicación con las evidencias disponibles y, cuando corresponda, con una propuesta de remediación.

ARTÍCULO 7. ACCIONES DE APAP ANTE EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO: Ante la ocurrencia de cualquier evento de incumplimiento previsto en el presente Acuerdo, o cuando **APAP** determine, sobre la base de circunstancias objetivas y debidamente documentadas, la existencia de un deterioro en el perfil de riesgo de **EL PROYECTO**, del **FIDEICOMISO**, el inmueble objeto del desarrollo del proyecto o de las garantías constituidas, **APAP** podrá adoptar, de manera individual, conjunta, sucesiva o simultánea, por una o varias de las siguientes medidas, lo cual será comunicado al cliente por medio fehaciente con no menos de treinta (30) días calendarios de antelación:

a) Requerir a **EL FIDEICOMISO**, la presentación y ejecución de un plan de remediación, dentro del plazo de subsanación que establezca **APAP**, atendiendo a la naturaleza y riesgos identificados;

b) Suspender, total o parcialmente, la aprobación de desembolsos pendientes o futuros vinculados a **EL PROYECTO**, hasta tanto hayan sido subsanadas las causas que motivaron la suspensión;

c) Exigir la constitución de garantías adicionales, la sustitución o reforzamiento de las garantías existentes, o el incremento de los niveles de cobertura aplicables;

d) Retener, suspender o impedir la liberación de las garantías constituidas, así como condicionar cualquier pago, desembolso o liberación al cumplimiento de los requerimientos establecidos por **APAP**;

e) Ejecutar o compensar las garantías colaterales constituidas a favor de **APAP**, hasta la concurrencia de los montos adeudados por concepto de capital, intereses convencionales y moratorios, gastos, honorarios, costos y demás accesorios aplicables;

f) Exigir a **EL FIDEICOMISO,** el reembolso de los montos, gastos, costos y demás erogaciones asumidas por **APAP** como consecuencia del incumplimiento o de las medidas adoptadas para proteger, conservar, formalizar o ejecutar sus derechos y garantías;

g) Aplicar las penalidades previamente establecidas, conforme a los montos, porcentajes, conceptos, eventos y condiciones previstos;

h) Resolver el presente Acuerdo respecto de operaciones futuras, sin afectar los derechos, obligaciones y garantías correspondientes a operaciones previamente aprobadas o desembolsadas, así como reclamar los daños y perjuicios directos que sean debidamente demostrados.

PÁRRAFO I: La adopción de cualquiera de estas medidas no implicará renuncia de **APAP** al ejercicio de otros derechos o acciones reconocidos en el presente Acuerdo, las garantías constituidas o la legislación aplicable. Las medidas podrán mantenerse hasta que el evento de incumplimiento haya sido subsanado a satisfacción de **APAP**.

PÁRRAFO II: Salvo que la naturaleza o gravedad del incumplimiento requiera la adopción inmediata de medidas para preservar los fondos, derechos o garantías de **APAP**, esta podrá otorgar a **EL FIDEICOMISO**, un plazo razonable para subsanar el incumplimiento o ejecutar el plan de remediación requerido.

PÁRRAFO III: El ejercicio de las medidas previstas en este artículo deberá guardar relación con la naturaleza, gravedad y efectos del evento de incumplimiento o deterioro objetivo del riesgo identificado, sin que la concesión de un plazo de subsanación o medida provisional constituya novación, renuncia o modificación de las obligaciones asumidas.

ARTICULO 8: AMBITO Y DECLARACION DE LAS GARANTÍAS: EL FIDEICOMISO declara bajo la fe del juramento que los _____, que sean dados en garantía no están gravados legal, convencional o judicialmente.

PÁRRAFO I: EL FIDEICOMISO, declara, asimismo, bajo fe de juramento, que el/los inmueble(s) objeto de esta venta está(n) libre(s) de cargas y gravámenes y que el inmueble objeto de la ejecución del "Proyecto", así como las Unidades Funcionales resultantes del Proceso de Régimen de Condominio Definitivo, no han sido requeridos para fines de inscripción de hipoteca judicial o convencional y que, además, dicho(s) inmueble(s) se encuentra(n) libre de servidumbre o gravámenes de cualquier especie.

PÁRRAFO II: VICIOS OCULTOS.- Es expresamente convenido que **APAP** no garantizará ni se hará responsable por cualquier carga o gravamen o situación que afecte la pacífica posesión del/los adquiriente(s) sobre el/los inmueble(s) resultante de **"EL PROYECTO"** y por cualquier vicio(s) oculto(s) o aparente(s) de construcción que se presentare(n) en cualquier tiempo sobre los inmuebles, ya que esta obligación está legalmente a cargo de **EL CONSTRUCTOR *(según aplique),*** de conformidad con el acto _____-_____, mediante el cual fue constituido el "***Fideicomiso ***". En consecuencia, **EL FIDEICOMISO y EL CONSTRUCTOR**, liberan de todo tipo de responsabilidad a **APAP** por cualquier acción que en el futuro pueda recibir de manos de los adquirientes del "Proyecto", cuya causa u origen sea cualquier tipo de vicio oculto de construcción que pudiera presentar el (los) inmueble(s) adquirido (s), así como en lo relativo a la pacífica posesión de este.

En tal sentido, **EL FIDEICOMISO**, reconoce y acepta que cualquier reclamación, acción, demanda, pérdida, daño, costo o gasto que pudiera surgir como resultado de modificaciones técnicas a las unidades funcionales, incumplimientos de **EL CONSTRUCTOR,** retrasos en la expedición de los certificados de títulos, individualización o entrega de los títulos de propiedad, o de cualquier situación vinculada al **PROYECTO**, será asumida de manera exclusiva por **EL FIDEICOMISO**, quien se obliga a mantener indemne a **APAP** de toda responsabilidad frente a los adquirientes, terceros o autoridades.

PÁRRAFO III: EL FIDEICOMISO, se compromete a reembolsar, restituir o responder por cualquier suma que corresponda devolver a los adquirientes de **EL PROYECTO** como consecuencia de las situaciones antes descritas, sin que **APAP** quede obligada a efectuar compensación, devolución o pago alguno con cargo a sus propios recursos. Lo anterior aplica sin perjuicio de los derechos y garantías que favorezcan a **APAP,** incluyendo la facultad de retener, ejecutar o aplicar los recursos, certificados financieros, garantías o mecanismos de cobertura constituidos en el marco del presente Acuerdo hasta la completa satisfacción de las obligaciones asumidas por **LA FIDUCIARIA,** en su calidad administradora y representante del Fideicomiso.

PÁRRAFO IV: Las obligaciones asumidas por **EL FIDEICOMISO**, permanecerán vigente aún después de efectuados los desembolsos y hasta la emisión y entrega efectiva sin errores de los certificados de títulos individuales correspondientes a las unidades financiadas.

PÁRRAFO V: DETENTACIÓN: LAS PARTES han convenido que el _____ otorgados por **EL FIDEICOMISO**, serán detentados por **APAP** y los mismos serán liberados una vez sean entregados en manos de **APAP** los Certificados de Títulos que amparan la propiedad financiada, de cada uno de los inmuebles en virtud de los contratos de compra-venta e hipoteca individuales.

ARTÍCULO 9. VIGENCIA DE LA GARANTÍA: LAS PARTES acuerdan que el (los) Certificado(s) de Depósitos, otorgado(s) en garantía, debe(n) permanecer vigente durante la vigencia del presente Contrato. En este sentido, en caso de que el certificado otorgado en garantía estuviere por vencer, **LAS PARTES** acuerdan que por lo menos treinta (30) días antes de la fecha de vencimiento del certificado, **_____**, se comprometen con APAP en renovar el Certificado otorgado en garantía por el tiempo que sea necesario, hasta tanto sean entregados a **APAP** los Certificados de Títulos definitivos.

ÁRTÍCULO 10. EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA: EL FIDEICOMISO, reconoce y acepta que la falta de pago de dos (2) cuotas consecutivas, en ocasión de un contrato de compra-venta e hipoteca suscrito por los adquirientes de **EL PROYECTO** y encontrándose pendiente la recepción del certificado de título definitivo, **APAP**, podrá a optar por la pérdida del beneficio del término de pleno derecho y a ejecutar las Garantías otorgadas para respaldo del Préstamo y que mediante el presente Acuerdo se consiente, previa notificación con no menos de treinta (30) días calendarios al **FIDEICOMISO.** Los costos y honorarios legales generados en este proceso correrán por cuenta de **LA FIDUCIARIA**, en su calidad administradora y representante del Fideicomiso.

PÁRRAFO: APAP, notificará dentro de un plazo no menor de treinta (30) días calendarios a **EL FIDEICOMISO**, el retraso en el pago por parte del adquiriente y la ejecución de la garantía mobiliaria que mediante el presente Acuerdo se consiente.

ARTICULO 11.- EL FIDEICOMISO, tendrá la obligación de entregar y materializar las siguientes gestiones dentro de un plazo no mayor de seis (6) meses a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Compra-venta e Hipoteca de que se trate: a) entregar en manos de **APAP,** original del certificado de título definitivo (duplicado del dueño) correspondiente, b) original de la certificación de propiedad inmobiliaria (IPI) con la nueva descripción del inmueble y c) original de la certificación de estado jurídico de inmueble libre de toda carga y gravamen inscrito sobre el bien objeto de cada transacción, a los fines de recibir de manos de **APAP** el pago por la liberación de cada unidad funcional objeto de la transacción. En caso de que esto no ocurriere, en el plazo antes indicado, **EL FIDEICOMISO,** se compromete en pagar a **APAP** como penalidad un dos por ciento (2%) anual sobre el monto pignorado, calculado sobre los meses transcurridos entre la fecha máxima estipulada para la entrega y la fecha en que ésta se materializa. Dicha penalidad será liquidada los días treinta (30) de cada mes.

ARTÍCULO 12.- APAP reconoce que el inmueble objeto del presente acuerdo se encuentra constituido bajo un Fideicomiso _____, conforme lo establece la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. También reconoce los términos y condiciones pactadas en el Contrato de Constitución de Fideicomiso suscrito entre **LA FIDUCIARIA** y **EL CONSTRUCTOR**, en fecha _____, por lo que, en caso de existir cualquier demanda o reclamación por los vicios ocultos o aparentes de construcción cursará el proceso previsto en el citado pacto, sin que estas acciones, representen alguna obligación o renuncia de derechos por parte de APAP.

ARTÍCULO 13: GASTOS E IMPUESTOS: EL FIDEICOMISO, se compromete a pagar todos los gastos en que sea preciso incurrir por la preparación, legalización, registro, inscripción o ejecución del presente Contrato como consecuencia de lo acordado este contrato.

PÁRRAFO I: EL FIDEICOMISO y **EL CONSTRUCTOR** se obligan a asumir y pagar cualquier cargo por recargo, interés, penalidad o gastos, que pudiera generarse ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), el Registro de Títulos o cualquier otra autoridad competente, como consecuencia de retrasos, incumplimientos, errores u omisiones imputables a estos, incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, retrasos en la entrega de Certificados de Título, documentos o informaciones requeridas, así como en la tramitación o registro de los procesos relacionados con los inmuebles del **PROYECTO** bajo su responsabilidad. Asimismo, **EL FIDEICOMISO** y **EL CONSTRUCTOR** serán responsables de asumir cualquier costo, diferencia económica, recargo, impuesto adicional, reclamación en daño o perjuicio, o compensación, que se origine como consecuencia de revalorizaciones inmobiliarias, aumentos de precio, variaciones de metraje, modificaciones de las condiciones de venta o cualquier otra circunstancia que impacte la operación financiada y que no haya sido previamente informada y aceptada por **APAP**. En consecuencia, **EL FIDEICOMISO** y **EL CONSTRUCTOR** mantendrán indemne a **APAP** frente a cualquier reclamación, pérdida, costo o responsabilidad derivada de dichas situaciones, incluyendo aquellas formuladas por terceros adquirientes, sin perjuicio de lo establecido a lo largo del presente contrato.

PÁRRAFO II: EL FIDEICOMISO y EL CONSTRUCTOR reconocen y aceptan, que, con motivo de la Constitución del Régimen de Condominio, la designación catastral de las unidades funcionales puede variar por lo cual deberán suscribirse adenda a los contratos de compraventa e hipoteca individuales, a fin de hacer constar la nueva designación catastral de los inmuebles vendidos y dados en garantía hipotecaria a favor de **APAP**. En consecuencia, se compromete a suscribir las referidas adendas y colaborará con la gestión de las firmas de los mismos por parte de los adquirientes, a los fines de que **APAP** pueda inscribir la garantía hipotecaria, así como también, suministrar cualquier otro documento que **APAP** requiera para la inscripción definitiva de la garantía otorgada.

ARTÍCULO 14: NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones a ser realizadas con motivo del presente contrato se efectuarán por escrito, por acto de alguacil, correo electrónico o por cualquier medio escrito fehaciente según documentación entregada por **EL FIDEICOMISO** y **EL CONSTRUCTOR**. Asimismo, sin perjuicio de la responsabilidad de APAP de realizar la debida diligencia para

procurar la actualización de los datos aportados, **EL FIDEICOMISO y EL CONSTRUCTOR** se compromete(n) a notificar de inmediato a APAP cualquier cambio en sus datos. En el caso de no notificar los cambios se considerarán validos los datos proporcionados por **EL FIDEICOMISO** y **EL CONSTRUCTOR** al momento de la suscripción del presente contrato o en su última notificación.

ARTÍCULO 15: DIVISIBILIDAD: Cuando sea posible, cada disposición del presente Acuerdo será interpretada de tal manera que sea efectiva y válida bajo la ley aplicable, pero en el caso de que cualquier disposición del presente Contrato sea prohibida o anulada bajo dicha ley, dicha disposición será inefectiva en cuanto dicha prohibición o nulidad, sin anular el resto de dicha disposición o las demás disposiciones del presente Contrato de Cesión.

ARTÍCULO 16: LEY APLICABLE: Los términos del presente Contrato se rigen por y serán interpretados de conformidad con las leyes de la República Dominicana.

ARTÍCULO 17: RESOLUCIÓN DE DISPUTAS: En el caso de cualquier disputa, controversia, reclamo o diferencia que surja en conexión con el presente Contrato, las Partes del presente Contrato convienen someterse a la jurisdicción de los Tribunales de la República Dominicana.

Hecho y firmado en tres (3) originales de un mismo valor y efecto uno para cada parte, en Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los _____ (_____) días del mes de _____del año dos mil _____ ( ).

POR APAP:

_____

POR:

EL FIDEICOMISO _____, gestionado y administrado por **LA FIDUCIARIA** _____**.**

POR EL CONSTRUCTOR:

_____

YO, _____, Abogado Notario Público de los del número del _____, matricula No._____, **CERTIFICO Y DOY FE:** Que por ante mí comparecieron_____, de generales y calidades que constan en el presente documento y voluntariamente lo firmaron. En Santo Domingo, República Dominicana, a los _____ (_____) días del mes de _____ del año dos mil _____ (___).

_____

Notario Público