

12007568



FPJ

FUNDACIÓN PRIMERO JUSTICIA



Al: Honorable, Mag. Wilson Camacho.
Director General del DPCA.
Procurador General Adjunto de la Republica Dominicana.
Ciudad



Asunto: Formal Querella con Constitución en Actor Civil, EN REPRESENTACIÓN DEL PUEBLO DOMINICANO, en contra de: a) BARTOLOMÉ YAQUE PUJALS SUAREZ, Dominicano, mayor de edad, con cedula de identidad y electoral No. 001-1770362-5, domiciliado y residente en esta ciudad, actual Director de la OFICINA GUBERNAMENTAL DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y LA COMUNICACIÓN (OGTIC); b) PEDRO ANTONIO QUEZADA CEPEDA, Dominicano, mayor de edad, con cedula de identidad y electoral No. 001-0549374-6, domiciliado y residente en esta ciudad, Ex Director de la Oficina Gubernamental de Tecnología de la Información y la Comunicación (OGTIC); c) LORENZO DAVID RAMÍREZ URIBE, Dominicano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, DIRECTOR GENERAL DE PASAPORTES; d) FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I, Registro nacional de Contribuyentes número 1-32-506731, Inscrito en el Mercado de Valores de la República Dominicana, bajo el número SIVFIC-060, usado para entidad administrada por la ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN RESERVAS, S.A., la cual cuenta con el registro nacional de contribuyentes 1-31-37781-

5, y con registro en el Mercado de Valores número SIVAF-013 con domicilio ubicado en el local 302, Torre Empresarial Ylsa, Tercer Nivel, Avenida Winston Churchill esq. Víctor Garrido Puello, Evaristo Morales; **Entidad usada como mecanismo de blanqueo y legitimación de los dineros fraudulentamente sustraídos al patrimonio público;** Por los Crímenes previstos y sancionados por los artículos: 123 (coalición de funcionarios); 166 (prevaricación), 171 y 172 (desfalco), 177 (soborno o cohecho), 265 y 266 (asociación de malhechores), y 405 (estafa contra el Estado) del Código Penal, artículo 18 de la Ley No. 311-14, (enriquecimiento ilícito). Los artículos 2.11, 3.1, 3.2, 3.3, 7 y 9.2 de la Ley No. 155-17, contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, cuyas **penas a imponer en caso de condena** son hasta de 20 años.

Honorable Magistrado:

La FUNDACIÓN PRIMERO JUSTICIA (FPJ), INC., es una institución sin fines de lucro inscrita y registrada como tal en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número 430-10899-5, con domicilio y asiento principal en la Ave. Lope de Vega esq. Rafael Augusto Sánchez, Plaza Intercaribe, 6to. Piso, Local 602-C, Naco, Distrito Nacional, debidamente representada por su Presidente, el Lic. MIGUEL SURUN HERNÁNDEZ, Dominicano, mayor de edad, portador de la cedula de identidad y electoral número 001-0750785-7, con domicilio de elección en la Ave. Lope de Vega esq. Rafael Augusto Sánchez, Plaza Intercaribe, 6to. Piso, Local 602-C, Naco, Distrito Nacional; Que tiene como abogada constituida y apoderada especial a la LICDA. CATHERINE CASTELLANOS, Dominicana, abogada miembro activo del Colegio de Abogados, Matricula No. 467272612, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1553781-3, con estudio profesional abierto en la Calle Rafael Augusto Sánchez, esquina Avenida Lope de Vega, Plaza Intercaribe, 6to. Piso,

Suite 602-C, Ens. Naco, en esta Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Teléfonos 809-770-2953, 809-770-3686 y 809-960-8333, E-mail mashlawsservicioslegales@gmail.com; Tienen a bien exponeros lo siguiente; Tienen a bien exponeros lo siguiente:

I. DE LA ADMISIBILIDAD DE LA PRESENTE QUERRELLA.

1. El artículo 262 del Código Procesal Penal (CPP) establece una obligación activa a cargo de la ciudadanía en los términos siguientes: *“toda persona que tenga conocimiento de una infracción de acción pública, puede denunciarla ante el ministerio público, la policía o cualquier otra agencia ejecutiva que realice actividades auxiliares de investigación.”*
2. Esta obligación supone para el Ministerio Público el punto de partida de la acción penal por tratarse de una *notitia criminis* que, al tenor del artículo 30 del CPP, es indeclinable. Así lo expresa cuando establece que *“El ministerio público debe perseguir de oficio todos los hechos punibles de que tenga conocimiento, siempre que existan suficientes elementos fácticos para verificar su ocurrencia.”*
3. Por su parte, el artículo 51 del CPP habilita el ejercicio de la acción civil en casos que compromentan intereses colectivos o difusos, como ocurre en la especie, al disponer textualmente lo siguiente:

“Art. 51.- Intereses colectivos o difusos. La acción civil puede ser ejercida por el ministerio público o por una organización no gubernamental especializada cuando se trate de infracciones que afecten intereses colectivos o difusos.

El juez o tribunal pueden encomendar a la organización no gubernamental que ha promovido la acción para que ésta vigile el correcto cumplimiento de la reparación, cuando corresponda.

En los casos que como consecuencia de una acción civil promovida en representación de intereses colectivos o difusos, el juez o tribunal pronuncie

condenaciones en daños y perjuicios, el monto de la indemnización es destinado a un fondo general de reparaciones a las víctimas, administrado por el Procurador General de la República, quien vela por su manejo y reglamenta la forma en que estas indemnizaciones satisfacen los intereses de las víctimas”.

a. Competencia jurisdiccional.

4. Es sabido que la jurisdicción penal es la competente para la responsabilidad penal por los hechos ilícitos que puedan cometer los ciudadanos y, concomitantemente, es competente para estatuir sobre las reparaciones civiles que puedan derivarse de los ilícitos que resulten probados.
5. La jurisdicción represiva es, por consiguiente, el foro natural para fijar sanciones que coarten la libertad individual y fijar sanciones de carácter punitivo como las previstas en el Código Penal dominicano y la Ley 155-17 sobre Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Financiación del Terrorismo.
6. En efecto, esta Procuraduría Fiscal del Distrito Nacional resulta ser el órgano competente para instrumentar la correspondiente investigación, presentar formal acusación y solicitar el correspondiente Auto de Apertura a Juicio, al tenor del artículo 56 del Código Procesal Penal cuyo texto prescribe lo siguiente:

“Art. 56. Jurisdicción. La jurisdicción penal es ejercida por los jueces y tribunales que establece este código, y se extiende sobre los dominicanos y sobre los extranjeros para los efectos de conocer y juzgar los hechos punibles

cometidos total o parcialmente en el territorio nacional, o cuyos efectos se produzcan en él, (...).”

7. Por otra parte, el artículo 60 del Código Procesal Penal señala la competencia para el caso que nos concierne:

*“Art. 60. Competencia territorial. La competencia territorial de los jueces o tribunales se determina por el lugar donde se haya consumado la infracción.
(...)”*

LOS HECHOS

ATENDIDO: A que en fecha 3 de febrero del 2022, la DIRECCIÓN GENERAL DE COMPRAS Y CONTRATACIONES, conjuntamente con la CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, emitieron la circular 001, relativa a la “GESTIÓN INTEGRAL Y OPORTUNA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN DE ALQUILERES Y ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES EN EL SISTEMA DE CONTRATACIONES PÚBLICAS Y REGISTRO DE CONTRATOS’, mediante el cual se autorizó a todas las instituciones que conforman el Estado Dominicano, a suscribir de grado a grado, “contratos de arrendamientos y alquileres, eligiendo de antemano el beneficiario del contrato de alquiler, la propiedad, y el precio, sin ningún tipo de control, ni verificación, ni estudio, respecto al monto, ni al precio del monto del alquiler versus el precio del inmueble, versus el precio del alquiler del valor de mercado.

ATENDIDO: A que desde la puesta en vigencia de dicha circular, se ha generado una suerte de asociación fraudulenta, entre directores y funcionarios de alto rango del Estado Dominicano, con allegados del sector privado, a los fines de esquilmar el patrimonio público, mediante supuestos arrendamientos de locales comerciales e inmuebles, a precios exorbitantes, que superan el valor del inmueble arrendado, usando como cortina de humo y vehículo legitimador de capitales ilícitos, al denominado FONDO DE

INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I, administrado por la ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN RESERVAS S A., donde los allegados del sector privado, adquieren el inmueble en cuestión, por un monto inferior al arrendamiento previamente acordado con la entidad Estatal, tal y como ocurrió en el caso del Edificio de 16 niveles "CORPORATIVO VISTA 311", que fue **COMPRADO Y ADQUIRIDO EN SU TOTALIDAD**, por dicho fondo, en fecha 11 de abril del 2022 por el monto de RD\$1,400,406,577,798.14, pagado mediante transferencia bancaria de los aportes de los supuestos inversionistas conformados por "allegados del gobierno", suma exorbitantemente enorme para un fondo que apenas contaba que inició operaciones el 08/04/2022, es decir 4 días antes de dicha extraordinaria operación de compra; sin embargo 6 meses después de dicha compra, **DICHOS INVERSIONISTAS LOGRAN LA HAZAÑA** de ser beneficiados por un supuesto contrato de arrendamiento suscrito con la **OFICINA GUBERNAMENTAL DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (OGTIC)**, representada por **PEDRO ANTONIO QUESADA ZEPEDA**, mediante el cual, dicha oficina del **ESTADO DOMINICANO**, alquila sólo 5 de los 16 niveles que tiene el citado **EDIFICIO CORPORATIVO VISTA 311**, por un monto exorbitante de RD\$1,440,331,299.88, monto pagado en alquiler por el **ESTADO DOMINICANO**, qué duplica el monto que pagaron los propietarios, por el edificio completo en una clara y aberrante actuación de sustracción de los fondos públicos;

ATENDIDO: A que dicho fraude que ha sido refrendado y multiplicado por el actual inconveniente de dicha entidad pública el señor e imputado **BARTOLOMÉ PUJALS**, quien en un esfuerzo por encubrir y justificar dicha operación, ha llegado hasta el extremo de afirmar falsamente, que cómo el inmueble en cuestión es propiedad de **INMOBILIARIA BANRESERVAS**, no hay perjuicio para el **ESTADO**, cuando el sabe que dicho edificio pertenece a unos inversionistas allegados a funcionarios, reunidos en el citado fondo de inversión; Pero además dicho funcionario se ha embarcado en un amplio programa de alquileres y arrendamientos cuestionables con el

exactamente el mismo **MODUS OPERANDIS**, llegando a acumular la exorbitante suma de **2,700 MILLONES DE PESOS**, solo supuestos arrendamientos; Con el agravante de que por arte de magia se han borrado han que ha borrado los contratos de alquiler de los portales de transparencia de la **OFICINA GUBERNAMENTAL DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (OGTIC)**;

ATENDIDO: A que ese mismo "**MODUS OPERANDIS**" de fraude en perjuicio del Estado Dominicano, lo ha implementado además la **DIRECCIÓN GENERAL DE PASAPORTES**, representada por **PEDRO ANTONIO QUEZADA CEPEDA**, que benefició a dicho supuesto "**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I**, con un contrato suscrito en fecha 12/07/2024, mediante el cual dicha entidad estatal, alquila a dicho fondo, el edificio **EPOKAL, 253**, ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, casi esquina tiradentes por el exorbitante monto de **RD\$1,230,000,000**, más del doble del valor pagado 14 de septiembre del 2023, por los propietarios de dicho inmueble; Todo en beneficio de los aportantes allegados a funcionarios del presente gobierno quiénes en tan solo 5 años habrán recuperado con creces la inversión aportada;

ATENDIDO: A que exactamente el mismo esquema fraudulento se pretende ejecutar con él arrendamiento sus a suscribirse con **EL INSTITUTO NACIONAL DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE TERRESTRE (INTRANT)**, que de conformidad con las memorias aportadas por dicho fondo, suscribirán un contrato para el arrendamiento de el edificio ubicado en donde funcionaba Teleantillas, esto a pesar de que no se ha publicado nada de eso, lo que es gráfica y certifica, que antes de que los miembros de dicho fondo proceden a adquirir un inmueble, es porque ya previamente tienen acordado el alquiler del dicho inmueble con la entidad estatal correspondiente, a un monto exactamente igual o mayor que el valor pagado el inmueble en cuestión, por dicho fondo; con el agravante que el actual director del **INSTITUTO NACIONAL DE**

TRÁNSITO Y TRANSPORTE TERRESTRE (INTRANT), ya ha suscrito un contrato de arrendamiento con dicho fondo de supuesta **INVERSIÓN INMOBILIARIA RESERVAS I**, cuando fungía como director de **EDESUR**, respecto a una Nave Industrial en **BAYONA**;

ATENDIDO: A que el común denominador de todas las operaciones fraudulentas de dicho fondo:

- a) Se trata de sustraer fondos públicos sobre la base de contratos, en los cuales se alquilan propiedades inmobiliarias a montos sobrevaluados y exorbitantes, que duplican el monto del valor del inmueble arrendado;
- b) Que los contratos contienen cláusulas leoninas, que consagran que en caso de rescisión, el Estado Dominicano tendrá que pagar la totalidad de los alquileres por lo que reste del término fijado de duración del arrendamiento en cuestión.
- c) Los inmuebles arrendados, por lo regular son comprados entre 3 a 5 meses antes del arrendamiento, lo que indica que ya hay un acuerdo previo con el funcionario que va a suscribir el el fraudulento contrato de arrendamiento;
- d) Se utiliza a **INMOBILIARIA BANRESERVAS**, como vehículo de ocultamiento del del fraude para legitimar la operación dando a entender en los distintos procesos de licitación, que se trata de una negociación realizada con la **INMOBILIARIA RESERVAS** propiedad del **ESTADO DOMINICANO**, cuando en realidad es una operación realizada por allegados a funcionarios públicos, a través de un **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO Y PRIVADO** todo con el deliberado propósito de ocultar la verdadera naturaleza espuria y fraudulenta de la operación de **LAVADO DE ACTIVOS ILÍCITOS USANDO AL RESERVAS**.

ATENDIDO: A que evidentemente estamos en presencia de actuaciones graves, serias y perjudiciales realizadas contra el estado dominicano que involucran a funcionarios y a

entes privados allegados a dichos funcionarios, para mediante otra mediante actuaciones fraudulentas apropiarse de fondos públicos.

PRUEBAS DOCUMENTALES

- 1) Circular 001 de fecha 03/02/2022, mediante la cual la DIRECCIÓN GENERAL DE COMPRAS Y CONTRATACIONES Y LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, autorizan de manera ilimitada la suscripción de contratos de alquiler de grado a grado.
- 2) Contrato suscrito en fecha 11/04/2022, mediante el cual el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I, COMPRA el edificio de 16 pisos CORPORATIVO VISTA 311, por un monto de RD\$1,440,657,798.14.
- 3) Contrato de fecha 17/01/2023 mediante el cual la OFICINA GUBERNAMENTAL DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (OGTIC) alquila 5 de los 16 niveles del CORPORATIVO VISTA 311, por un monto de RD\$1,440,331,299.98., al FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I.
- 4) Contrato de fecha 12/07/2024 mediante el cual la DIRECCIÓN GENERAL DE PASAPORTES alquila a diez años, el edificio época 2,3 por un monto de RD\$1,230,000,000.00, al FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I.
- 5) Memoria anual 2023, del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I., donde se hacen constar las distintas propiedades, operaciones y muy especialmente las operaciones futuras con el INTRANT.
- 6) Estado Financiero Auditado 2023, del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I., donde se hacen constar las distintas propiedades, operaciones.
- 7) Reglamento interno del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I.

8) Ficha de Superintendencia de Bolsa de Valores del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I.

Con las que, pretendemos demostrar los hechos y circunstancias planteados en la presente instancia, la comisión de graves actos en perjuicio del patrimonio público, y la responsabilidad penal de las personas imputadas, así como de aquellas, que a la luz de la investigación, resulten responsables.

DERECHO

ATENDIDO: A que el artículo 114 del Código Penal establece: “Los funcionarios, agentes o delegados del Gobierno que hubieren ordenado o cometido un acto arbitrario o atentatorio a la libertad individual, a los derechos políticos de uno o muchos ciudadanos, o a la Constitución, serán condenados a la pena de la degradación cívica. Si justificaren, sin embargo, que han obrado por orden de superiores a quienes debían obediencia jerárquica por asuntos de su competencia, quedarán exentos de la pena, la que en este caso se aplicará a los superiores que hubieren dado la orden”.

ATENDIDO: A que el Artículo 123 del Código Penal Dominicano, sobre Coalición de funcionarios, consagra lo siguiente: “Los funcionarios o empleados públicos, las corporaciones o depositarios de una parte de la autoridad pública que concierten o convengan entre sí la ejecución de medidas y disposiciones contrarias a las leyes, o que con el mismo objeto lleven correspondencia o se envíen diputaciones, serán castigados con prisión de dos a seis meses, e inhabilitación absoluta de uno a cinco años, para cargos y oficios públicos”.

ATENDIDO: A que el artículo 124 del Código Penal Dominicano, consagra lo siguiente: “Si el concierto de medidas celebrado por los funcionarios y empleados de que trata el artículo anterior, tiene por objeto contrariar la ejecución de las leyes o de las

órdenes del Gobierno, se impondrá a los culpables la pena de destierro. Si el concierto se ha efectuado entre las autoridades civiles y los cuerpos militares y sus jefes, aquellos que resultaren autores o provocadores, serán castigados con la reclusión, y los demás culpables lo serán con la pena de destierro”.

ATENDIDO: A que el artículo 125 del Código Penal Dominicano, consagra lo siguiente: “Si del concierto resultare un atentado contra la seguridad interior del Estado, la pena de veinte años de trabajos públicos se impondrá a los culpables.”

ATENDIDO: A que el artículo 126 del Código Penal Dominicano, consagra lo siguiente: “Los funcionarios públicos, que deliberadamente hubieren resuelto dar dimisiones, con el objeto de impedir o suspender la administración de justicia, o el cumplimiento de un servicio cualquiera, serán castigados como reos de prevaricación y castigados con la pena de confinamiento.”

ATENDIDO: A que el Artículo 145 del Código penal establece lo siguiente: *“Será condenado a la pena de trabajos públicos, el empleado o funcionario público que, en el ejercicio de sus funciones, cometiere falsedad, contrabaciendo o fingiendo letra, firma o rúbrica, alterando la naturaleza de los actos, escrituras o firmas, suponiendo en un acto la intervención o presencia de personas que no han tenido parte en él, intercalando escrituras en los registros u otros actos públicos después de su confección o clausura”.*

ATENDIDO: A que el Artículo 146 del Código penal postula lo siguiente: *“Serán del mismo modo castigados con la pena de trabajos públicos: todo funcionario u oficial público que, en el ejercicio de su ministerio, hubiera desnaturalizado dolosa y fraudulentamente la sustancia de los actos o sus circunstancias; redactando convenciones distintas de aquellas que las partes hubieren dictado o formulado; haciendo constar en los actos, como verdaderos, hechos falsos; o como reconocidos y aprobados por las partes, aquellos que no lo habían sido realmente; alterando las fechas verdaderas,*

dando copia en forma fehaciente de un documento supuesto, o manifestando en ella cosa contraria o diferente de lo que contenga el verdadero original”.

ATENDIDO: A que el Artículo 147 del Código penal establece *“Se castigará con la pena de tres a diez años de reclusión mayor, a cualquiera otra persona que cometa falsedad en escritura auténtica o pública, o en las de comercio y de banco, ya sea que imite o altere las escrituras o firmas, ya que estipule o inserte convenciones, disposiciones, obligaciones o descargos después de cerrados aquellos, o que adicione o altere cláusulas, declaraciones o hechos que debían recibirse o hacerse constar en dichos actos.”*

ATENDIDO: A que el Artículo 148 del Código penal dispone: *“En todos los casos del presente párrafo, aquél que haya hecho uso de los actos falsos se castigará con la pena de reclusión menor”.*

ATENDIDO: A que el Artículo 150 del Código penal establece: *“Se impondrá la pena de reclusión a todo individuo que, por uno de los medios expresados en el artículo 147, cometa falsedad en escritura privada”.*

ATENDIDO: A que el Artículo 151 del Código penal establece: *“La misma pena se impondrá a todo aquel que haga uso del acto, escritura o documento falso”.*

ATENDIDO: A que el Artículo 152 del Código penal establece: *“Se exceptúan de estas disposiciones, las falsificaciones que se comentan en las certificaciones de que se tratará Más adelante.”*

ATENDIDO: A que el artículo 166 del Código Penal Dominicano, consagra lo siguiente: *“El crimen cometido por un funcionario público en el ejercicio de sus funciones, es una prevaricación.”*

ATENDIDO: A que el artículo 167 del Código Penal Dominicano, consagra lo

siguiente: "La degradación cívica se impondrá al crimen de prevaricación, en todos los casos en que la ley no pronuncie penas más graves.

ATENDIDO: A que el artículo 1 de la **Ley 712 del 27 de junio del 1927**, que sustituye los artículos del 169 al 172 del Código Penal, consagra lo siguiente: "Art. 1.- Los funcionarios o empleados nombrados por autoridad competente cuyo deber es cobrar o percibir rentas u otros dineros y responder de los mismos, deberá hacer los depósitos y remesas de tales fondos y rendirán cuentas de estos dentro del período y del modo prescrito por las leyes y reglamentos. Los funcionarios o empleados nombrados por autoridad competente, para pagar y desembolsar fondos públicos rendirán cuanta de ello y devolverán los balances no gastados de tales fondos dentro del plazo y en la forma y manera prescritas por las leyes y reglamentos. Los funcionarios o empleados nombrados por autoridad competente, para conservar, guardar o vender sellos de correo, sellos de Rentas Internas o papel sellado, remitirán el producto de tales ventas y rendirán cuentas de los sellos de correo, sellos de Rentas Internas y papel sellado que quedasen en su poder y de los cuales son responsables, dentro del período y en la forma y manera prescrita por el Poder Ejecutivo. Los funcionarios o empleados que tiene por la ley o por mandato de autoridad competente, bajo su guarda y responsabilidad terrenos, edificios, útiles, muebles, equipos, materiales, suministros y otros valores, rendirán informe y cuentas de ellos dentro del período y en la forma y manera prescrita por las leyes y reglamentos".

ATENDIDO: A que el artículo 3 de la **Ley 712 del 27 de junio del 1927**, que sustituye los artículos del 169 al 172 del Código Penal, consagra lo siguiente: "La falta, negligencia o negativa de cualquier funcionario o empleado en depositar o remitir fondos cuando deba hacerlo, o en devolver los balances cuando le sean pedidos; o a entregar a sus sustitutos en el cargo cuando o de cualquier otro modo sea ordenado entregarlos por autoridad competente, todos los sellos de correos, sellos de Rentas Internas, papel sellado, terrenos, edificios, útiles, muebles, equipos, materiales, suministros y otras cosas de valor de las cuales deba responder, será considerado como desfalco. La apropiación

por cualquier funcionario o empleado de cualquier dinero, propiedad, suministro o valor a un uso o fin distinto de aquel para el cual le fue entregado o puesto bajo su custodia; o la falta, negligencia o negativa a rendir la cuenta exacta del dinero recibido, sellos de correo, sellos de Rentas Internas, papel sellado, terrenos, edificios, útiles, muebles, equipos, materiales, suministros u otras cosas de valor, se tomará como evidencia PRIMA FACIE de desfalco, hasta prueba en contrario de tales artículos y de los cuales son se rinda cuenta.

ATENDIDO: A que el artículo 4 de la Ley 712 del 27 de junio del 1927, que sustituye los artículos del 169 al 172 del Código Penal, consagra lo siguiente: "(Modificado por las Leyes 224 del 26 de junio del 1984 y 46-99 del 20 de mayo del 1999). Cualquier funcionario o empleado público, convicto de desfalco, según se define en la presente ley, será castigado con una multa* no menor de la suma desfalcada y no mayor de tres veces dicha cantidad y con la pena de reclusión menor. En caso de insolvencia, se aplicará al condenado sobre las penas enunciadas, un día más de reclusión menor por cada cinco pesos de multa** sin que pueda en ningún caso ser esta pena adicional mayor de diez años. En el caso de reintegro del dinero o de cualquiera de los efectos defalcados, ya sean muebles o inmuebles, o la reparación en cualquier forma que sea del daño causado, antes de haberse denunciado el caso a la justicia, la pena será no menos de un año de prisión correccional y la inhabilitación para desempeñar cualquier cargo público durante cuatro años".

ATENDIDO: A que el artículo 03 de la Ley 155-07, establece lo siguiente: *Artículo 3.- Lavado de activos. Incurre en la infracción penal de lavado de activos y será sancionado con las penas que se indican: "La persona que convierta, transfiera o transporte bienes, a sabiendas de que son el producto de cualquiera de los delitos precedentes, con el propósito de ocultar, disimular o encubrir la naturaleza, el origen, la localización, la disposición, el movimiento o la propiedad real de bienes o derechos sobre bienes. Dicha persona será sancionada con una pena de diez a veinte años de prisión mayor, multa de doscientos a cuatrocientos salarios mínimos, el decomiso de todos los bienes ilícitos, valores, instrumentos y derechos sobre ellos, así como la inhabilitación permanente para*

desempeñar funciones, prestar servicios o ser contratado por entidades de intermediación financiera, participantes del mercado de valores, y entidades públicas;

ATENDIDO: A que el Artículo 1382 del Código Civil Dominicano establece que: "Que cualquier hecho del hombre que causa a otro un daño, obliga a aquel por cuya culpa sucedió, a repararlo".

ATENDIDO: Que el artículo 118 del código procesal penal establece: "Quien pretende ser resarcido por el daño derivado del hecho punible debe constituirse en actor civil mediante demanda motivada".

ATENDIDO: Que la presente constitución en actor civil cumple con los requisitos establecidos en el artículo 119 del código procesal penal dominicano.

Por todos los motivos anteriores, así como los que tenga bien suplir la vocación de servicio y honestidad que los caracteriza, la exponente tiene a bien concluir solicitando:

PRIMERO: INICIAR LA INVESTIGACIÓN PENAL PARA FINES FORMAL SOMETIMIENTO PENAL CONTRA TODO LOS INVOLUCRADOS, ESPECIALMENTE CONTRA BARTOLOMÉ YAQUE PUJALS SUAREZ, PEDRO ANTONIO QUEZADA CEPEDA, LORENZO DAVID RAMÍREZ URIBE, y FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS
IPor los Crímenes previstos y sancionados por los artículos: 123 (coalición de funcionarios); 166 (prevaricación), 171 y 172 (desfalco), 177 (soborno o cohecho), 265 y 266 (asociación de malhechores), y 405 (estafa contra el Estado) del Código Penal, artículo 18 de la Ley No. 311-14, (enriquecimiento ilícito). Los artículos 2.11, 3.1, 3.2, 3.3, 7 y 9.2 de la Ley No. 155-17, contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, cuyas penas a imponer en caso de condena son hasta de 20 años; A LOS FINES DE QUE SEA CASTIGADOS CON EL MÁXIMO DE LAS PENAS Y

SANCIONES ESTABLECIDAS POR DICHOS ARTÍCULOS;

SEGUNDO: INICIAR LAS DILIGENCIAS PRIMARIAS DE INSTRUCCIÓN DEL PROCESO A CARGO DE DICHAS PERSONAS, A LOS FINES DE REUNIR LAS EVIDENCIAS NECESARIAS PARA DICHO SOMETIMIENTO, MUY ESPECIALMENTE LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA OBTENER EL MONTO TOTAL DE LAS TRANSACCIONES BANCARIAS Y LOS PRODUCTOS FINANCIEROS MANEJADOS POR DICHOS IMPUTADOS, Y LOS FONDOS RECIBIDO CON MOTIVO DE DICHA FRAUDULENTA TRANSACCIÓN. ES JUSTICIA QUE SE OS PIDE. En Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

LIC. MIGUEL ALBERTO SURUN HERNÁNDEZ Por:
FUNDACIÓN PRIMERO JUSTICIA (FPJ), INC.



Lic. CATHERINE CASTELLANOS
Abogada

Anexos:

- 1) Circular 001 de fecha 03/02/2022, mediante la cual la DIRECCIÓN GENERAL DE COMPRAS Y CONTRATACIONES Y LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, autorizan de manera ilimitada la suscripción de contratos de alquiler de grado a grado.
- 2) Contrato suscrito en fecha 11/04/2022, mediante el cual el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I, COMPRA el

edificio de 16 pisos CORPORATIVO VISTA 311, por un monto de RD\$1,440,657,798.14.

- 3) Contrato de fecha 17/01/2023 mediante el cual la OFICINA GUBERNAMENTAL DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (OGTIC) alquila 5 de los 16 niveles del CORPORATIVO VISTA 311, por un monto de RD\$1,440,331,299.98., al FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I.
- 4) Contrato de fecha 12/07/2024 mediante el cual la DIRECCIÓN GENERAL DE PASAPORTES alquila a diez años, el edificio época 2,3 por un monto de RD\$1,230,000,000.00, al FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I.
- 5) Memoria anual 2023, del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I., donde se hacen constar las distintas propiedades, operaciones y muy especialmente las operaciones futuras con el INTRANT.
- 6) Estado Financiero Auditado 2023, del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I., donde se hacen constar las distintas propiedades, operaciones.
- 7) Reglamento interno del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I.
- 8) Ficha de Superintendencia de Bolsa de Valores del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I.

PRUEBA DOCUMENTAL 1

Circular 001 de fecha 03/02/2022, mediante la cual la **DIRECCIÓN GENERAL DE COMPRAS Y CONTRATACIONES Y LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**, autorizan de manera ilimitada la suscripción de contratos de alquiler de grado a grado.



Santo Domingo, D.N.
03 de febrero de 2022

CIRCULAR

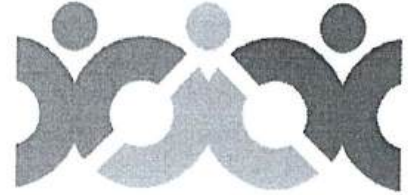
- A : Todas las instituciones bajo el ámbito de aplicación de las leyes núm. 10-07 de Contraloría General de la República y 340-06 Sobre Compras y Contrataciones Públicas.
- Asunto : Gestión integral y oportuna de los procedimientos de contratación de alquileres y arrendamientos de bienes inmuebles en el Sistema Electrónico de Compras y Contrataciones Públicas (SECCP)-Portal Transaccional y registro de contratos.

12
654

La Contraloría General de la República, como Órgano Rector del Sistema Nacional de Control Interno del Estado, en ejercicio de las atribuciones que le confiere la Ley núm. 10-07 que instituye el Sistema Nacional de Control Interno y de la Contraloría General de la República, teniendo dentro de sus facultades las normas, políticas y directrices de regulación y ejercicio del Control Interno del Estado, las cuales son de acatamiento obligatorio, e implantar y mantener un registro de contratos de bienes, servicios y obras, así como la Dirección General de Contrataciones Públicas, en calidad de Órgano Rector del Sistema Nacional de Compras y Contrataciones Públicas (SNCCP), en el ejercicio de las atribuciones que le otorga la Ley núm. 340-06, sobre compras y contrataciones de bienes, servicios y obras y sus modificaciones, tienen a bien recordar lo siguiente:

En atención al numeral 1 del artículo 5 de la Ley núm. 340-06, los alquileres y arrendamientos son procesos sujetos al ámbito de aplicación de la referida ley. En ese sentido, a partir de la emisión de la presente circular, tanto para las nuevas necesidades de contratación de todo tipo de alquileres y arrendamientos, las instituciones deberán contratarlos cumpliendo las disposiciones de dicha normativa.

En ese tenor, deberán gestionar los procedimientos de contratación a través del Portal Transaccional, en atención a las disposiciones del Decreto Núm. 350-17 de fecha 14.9.2017, el cual establece el uso obligatorio de dicha plataforma para la gestión integral de los procedimientos de contratación pública desde su planificación hasta la ejecución y cierre contractual, lo que implica la disponibilidad en línea de



toda la documentación correspondiente a cada etapa del procedimiento, cuyo contenido y publicidad es responsabilidad de las instituciones contratantes.

En ese contexto, las instituciones contratantes podrán evaluar si el caso reúne las condiciones para acogerse al uso de las excepciones de exclusividad o proveedor único, previstos en el numeral 3 del párrafo del artículo 6 de la Ley núm. 340-06, así como en los numerales 5 y 6 del artículo 3 del Reglamento de aplicación aprobado mediante Decreto núm. 543-12, especialmente en los casos de alquileres y arrendamientos de bienes inmuebles, tomando en cuenta las características particulares requeridas satisfacer la necesidad, como la ubicación, metraje, distribución, instalaciones, disponibilidad de parqueo, valor promedio del precio de alquiler en la zona, etc.

En caso de acogerse al uso de las excepciones anteriormente citadas, las instituciones deben agotar el procedimiento establecido en los artículos 3, 4, 5 y 6 del Reglamento 543-12, muy particularmente, la sustentación mediante informes justificativos que fundamenten el uso de dichas excepciones, así como la resolución motivada emitida por el Comité de Compras y Contrataciones de la institución y la certificación de apropiación presupuestaria.

Posterior al procedimiento de contratación pública realizado, las instituciones contratantes, deberán registrar los contratos en el Sistema Trámite Regular Estructurado (TRE) de la Contraloría General de la República, conforme al Reglamento de Registro de Contrato.

Atentamente,


Licdo. Catalino Correa Hiciano
Contralor General de la República




Lic. Carlos Pimentel Florenzan
Director General de Contrataciones Públicas





PRUEBA DOCUMENTAL 2

Contrato suscrito en fecha 11/04/2022, mediante el cual el **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I, COMPRA** el edificio de 16 pisos **CORPORATIVO VISTA 311**, por un monto de **RD\$1,440,657,798.14**.



07692830



CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL EDIFICIO CORPORATIVO VISTA 311

ENTRE:

De una parte, el **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con el Núm. SIVFIC-060 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el Núm. 1-32-50673-1, el cual conforme a la Ley del Mercado de Valores Núm. 249-17, se encuentra administrado y representado por **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN RESERVAS, S. A.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. con el Núm. 122266SD, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el Núm. 1-31-37781-5 y en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con el núm. SIVAF-013, con su domicilio social ubicado en el local Núm. 302, Torre Empresarial Hylsa, tercer nivel, ubicada en la Avenida Winston Churchill, esquina Víctor Garrido Puello, sector Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por su Gerente General, el señor **IAN ALBERTO RONDÓN CASTILLO**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0897705-9, domiciliado en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien en lo adelante se denominará **"EL COMPRADOR"** o por su denominación, indistintamente:

De la otra parte, el **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO CORPORATIVO VISTA 311**, debidamente constituido bajo las leyes de República Dominicana, inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el Núm. 1-31-84197-1 y en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo con el Núm. F000681SD, con domicilio ubicado en la avenida Winston Churchill, esquina Andrés Julio Aybar, Acrópolis Center "Citi Tower", piso 9, ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, administrado por **FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. con el Núm. 92634SD, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el Núm. 1-30-95165-9 y en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con el Núm. SIVSF-004, con su domicilio social ubicado en la Avenida Winston Churchill, esquina Andrés Julio Aybar, Acrópolis Center "Citi Tower", piso 9, Ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana (en lo adelante **"LA FIDUCIARIA"**), debidamente representada por su Director de Negocio y Apoderado Legal, el señor **NÉSTOR ALCIDES BELTRÉ FÉLIZ**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 402-2147190-3, domiciliado en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien en lo adelante se denominará **EL VENDEDOR** o por su designación social completa, y;

De la otra parte, **CONSTRUCTORA GERMAN (CONSTRUGER), S.R.L.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en el Registro Mercantil de la



Cámara de Comercio y Producción de la Provincia Santo Domingo, Inc. con el Núm. 2482PSD, e inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el Núm. 1-01-01221-8, con su domicilio social ubicado en la calle Primera Núm. 4, Zona Industrial de Herrera, Santo Domingo Oeste, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente, el señor **EDMUNDO ERNESTO GONZÁLEZ CRUZ**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0167000-8, domiciliado en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien en lo adelante se denominará **LA CONSTRUCTORA** o por su designación social completa; y

De la última parte, **INMOBILIARIA EGA, S.R.L.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. con el núm. 18925SD, e inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el Núm. 1-01-76389-2, con su domicilio social ubicado en la calle Paseo de los Locutores, Núm. 24, Evaristo Morales, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente, el señor **EDMUNDO ERNESTO GONZÁLEZ CRUZ**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0167000-8, domiciliado en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien en lo adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** o por su designación social completa.

En lo sucesivo, cuando se haga referencia a **LA CONSTRUCTORA** y al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, se les designará como **LOS BENEFICIARIOS**, asimismo, **EL COMPRADOR**, **EL VENDEDOR**, **LA CONSTRUCTORA** y **LOS BENEFICIARIOS**, cada uno referido de manera individual como una "Parte", cuando sean referidos de manera conjunta se denominarán las "Partes".

PREÁMBULO:

- i. **EL VENDEDOR** es propietario de los inmuebles que se describen en el Artículo 1 de este Contrato y **EL COMPRADOR** se encuentra interesado en adquirirlos.
- ii. Sobre los indicados inmuebles se ha construido un edificio corporativo denominado "Edificio Corporativo Vista 311" (en lo adelante "El Edificio"), que se describen en el Artículo 1 de este Contrato.
- iii. Que "El Edificio" está en condiciones aptas para su uso y entrega. Sin perjuicio de ello, **EL COMPRADOR** ha solicitado a **LA CONSTRUCTORA**, quien lo ha aceptado, ciertas adecuaciones, acabados y terminaciones interiores conforme las características y especificaciones exigidas por el primero como se describe en el Anexo 1 del presente contrato (en lo adelante "Las Adecuaciones") y que estarían bajo la responsabilidad y supervisión de la segunda.



- iv. Las Partes han convenido el precio, plazos, formas de pago y demás condiciones, que habrán de regir la compraventa inmobiliaria, bajo los precisos términos y condiciones que se estipulan en este Contrato.
- v. Las Partes reconocen, que para hacer efectivo y oponible a terceras personas el derecho de propiedad de **EL COMPRADOR** sobre los inmuebles, se hace necesario inscribir dicho derecho en la Oficina del Registro de Títulos correspondiente, en cumplimiento del artículo 90 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario.

POR TANTO y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente Contrato, las Partes, libre y voluntariamente,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO 1. OBJETO.

1.1. EL VENDEDOR por medio del presente Contrato, vende, cede y transfiere desde ahora y para siempre, libre de todo gravamen, carga u oposición, a favor de **EL COMPRADOR**, quien al igual que **LOS BENEFICIARIOS**, así lo aceptan, los siguientes inmuebles de su propiedad y "El Edificio" construido en estos; que se describen a continuación (en lo adelante los "Inmuebles"):

- 1) Inmueble identificado como 400401713159, matrícula número 0100009200, con una superficie de 578.46 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, amparado mediante el Certificado de Título emitido en fecha 5 de febrero de 2019 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.
- 2) Inmueble identificado como 400401705776, matrícula número 0100271154, con una superficie de 926.58 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, amparado mediante el Certificado de Título emitido en fecha 5 de febrero de 2019 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

1.2. En los indicados Inmuebles se ha construido "El Edificio" también objeto de compra mediante el presente contrato, el cual reúne las siguientes características:

- Dirección: Av. Rómulo Betancourt, núm. 311, Ensanche Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.
- Edificio de bloques, cemento y hormigón armado con 16 niveles, de los cuales 5 son soterrados para parqueos con una superficie de 1,505.04 mt² por cada nivel, en los cuales hay un total de 473.70 mt² de lockers, en el nivel semisótano está el área administrativa, área de choferes y garita de seguridad con un área total de 80.07 mt². El primer (1er.) nivel ocupa un local, lobby, ascensores, 2 escaleras, mensajería y garita de seguridad con un área total de 287.65 mt².



Segundo (2do.) nivel ocupa locales, techo verde, baños y plantas eléctricas con una área total de 1001 mt². Del tercer (3er.) nivel hasta el décimo (10mo.) nivel ocupando locales, baños y dos escaleras con un área total de 5,905.99 mt². Undécimo (11mo.) nivel ocupa techo verde, ascensores, dos escaleras, baños, terraza y área de paneles solares, con una área total de 734.83 mt². Además una cubierta de ascensores con paneles solares con una área de 159.25 mt².

- Diseño Estructural antisísmico de acuerdo con regulaciones nacionales e internacionales.
- Fachada de aluminio anodizado gris gratado y vidrio exterior templado Cool Lite KNT155-6mm/cámara Argon20mm/vidrio interior laminado claro 4+4.4 (9.52mm).
- Instalación solar fotovoltaica de 41.7kwp.
- Doble acceso al edificio: desde la Av. Rómulo Betancourt (entrada y salida) y desde la calle Desiderio Arias (salida).
- Acceso independiente mensajería y motores.
- Seis niveles de estacionamientos (cámaras de seguridad, control y detección de incendios, extracción de gases, medidores de CO, iluminación de acuerdo con normas de confort y visibilidad).
- Lobby con doble altura completamente amueblado, climatizado y con control de acceso.
- Área Administrativa climatizada donde se centraliza el monitoreo de las cámaras del edificio, así como, la central de detección de incendios.
- Área de choferes y mensajeros climatizada.
- Treinta (30) estacionamientos de bicicletas.
- Tres (3) ascensores de la marca MITSUBISHI, serie NEXIEZ-MRL, de la última generación, con capacidad para 14 personas (1050Kgs.) con velocidad de 105m/min. (1.75m/seg.). Sistema de Auto rescate (MELD) EER-P: Earthquake Emergency Return - Sistema de evacuación en caso de terremoto (Onda primaria) EER-P: Earthquake Emergency Return, PCNV - Sistema convertidor regenerativo de energía, Sistema DOAS (Asignación de destino orientado), en Lobby principal. Sistema VIP en ascensor No. 1 ubicado en los niveles -1, 1, 6, 7, 8, 9, 10.
- Dos escaleras una presurizada y otra abierta.
- Griferías y aparatos de baño y lavados inteligentes para reducción de consumo de agua.



- Sistema de control y supresión de incendios en estacionamientos y áreas comunes.
- Sistemas biométricos en la entrada a todos los vestíbulos de los parqueos. Sistema de circuito cerrado de cámaras de seguridad, control de accesos vehicular y peatonal, detector de metales, sonido en salón de conferencias y techos verdes, detección de incendio.
- Acceso Peatonal Independiente.
- Área de Mensajería.
- Dos (2) techos verdes.
- Área de comedor amueblado en el nivel 2.
- Área de conferencia amueblado en el nivel 2.

1.3. POSESIÓN Y ENTREGA A CONFORMIDAD. A más tardar en el plazo de cuarenta y cinco (45) días calendarios a partir de la fecha de suscripción del presente contrato y mediante el Acta de Recepción (conforme definida más adelante), **EL VENDEDOR** entregará la posesión pacífica e ininterrumpida de los Inmuebles (incluyendo el Edificio) a **EL COMPRADOR**. A partir de esta entrega a conformidad/posesión de los Inmuebles corre por cuenta y cargo de **EL COMPRADOR** tomar todas las medidas necesarias de preservación de los Inmuebles, incluyendo el Edificio y todos los gastos de mantenimiento y operación del mismos, entre estos y sin que la presente enunciación pueda ser considerada como limitativa, la contratación de las pólizas de seguro con la cobertura suficiente para cualquier riesgo asociados al mismo, el suministro de energía eléctrica y la contratación de la seguridad privada patrimonial del Edificio Corporativo Vista 311.

ARTÍCULO 2. DEL PRECIO DE VENTA DE LOS INMUEBLES, EDIFICIO Y SU PAGO.

2.1. Las Partes acuerdan que el precio total de los Inmuebles, "El Edificio" (mejora) y todos sus accesorios y derechos adheridos o vinculados al mismo (que en conjunto conforman el activo adquirido), asciende a la suma de **UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS DOMINICANOS CON 14/100 (RD\$1,440,657,798.14)** (en lo adelante el "Precio de Venta"), monto que será pagado por **EL COMPRADOR** al **VENDEDOR** a través de transferencia electrónica a la cuenta bancaria indicada por **FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.**, descrita como sigue: Cuenta Bancaria Corriente en Pesos Dominicanos núm. 812251247, del Banco Popular Dominicano, a nombre de **EL VENDEDOR**, de la manera siguiente:

- (i) La suma de **UN MIL DOSCIENTOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS DOMINICANOS CON 69/100 (RD\$1,204,577,226.69)**,



[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

pagadero en la fecha de suscripción de este Contrato, a través de una transferencia electrónica a la cuenta bancaria indicada previamente.

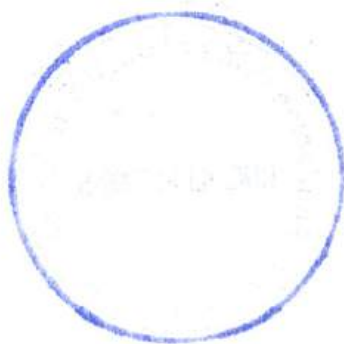
- (ii) La suma de CUARENTA Y TRES MILLONES CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS DOMINICANOS CON 46/100 (RD\$43,051,484.46), pagadera a más tardar treinta (30) días calendarios contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, a través de una transferencia electrónica a la cuenta bancaria indicada previamente.
- (iii) La suma de CIENTO VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS DOMINICANOS CON 69/100 (RD\$124,577,226.69), pagadera a más tardar sesenta (60) días calendarios contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, a través de una transferencia electrónica a la cuenta bancaria indicada previamente; y
- (iv) La suma de SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS DOMINICANOS CON 29/100 (RD\$68,451,860.29), para saldar el precio total por concepto de compra de los "Inmuebles", la cual será pagada por EL COMPRADOR a EL VENDEDOR contra entrega de los trabajos de las Adecuaciones, conforme se expone en el artículo 6.4. y siguientes de este contrato.

2.2. EL VENDEDOR declara y reconoce que la recepción de la transferencia del "Precio de Venta" en su Cuenta Bancaria, conforme indicado en el inciso (i) del artículo 2.1, operará automáticamente formal recibo de descargo y finiquito legal a favor de EL COMPRADOR, por el Precio de Venta, todo ello sin perjuicio de la obligación de EL VENDEDOR de emitir formal recibo de descargo y finiquito, legalizado por notario, a la suscripción del presente contrato.

2.3. EL VENDEDOR y LOS BENEFICIARIOS renuncian a reclamar a EL COMPRADOR cualquier suma adicional a la contemplada en este Contrato, por cualquier motivo, renunciando expresa e irrevocablemente a exigir el pago de cualquier suma adicional al precio aquí establecido, sea por la teoría de la imprevisión o excesiva onerosidad sobreviniente, caso fortuito, fuerza mayor, imposibilidad legal o material o por cualquier otra causa o título.

2.4. Excepto por disposición expresa en contrario contenida en el presente contrato, todos los costos y gastos (incluyendo costos y gastos de asesores legales y/o de otro tipo) directa o indirectamente relacionados con el presente Contrato y/o el cumplimiento de este, serán soportados independientemente por cada una de LAS PARTES que los hubiera contratado, incurrido o generado, o por LA PARTE que legalmente le corresponda dicho gasto conforme a derecho.





ARTÍCULO 3. RENUNCIA DEL PRIVILEGIO DEL VENDEDOR NO PAGADO.

3.1 Con el consentimiento de LOS BENEFICIARIOS, EL VENDEDOR renuncia EXPRESA Y DEFINITIVAMENTE al privilegio del vendedor no pagado en relación a la compraventa de los inmuebles descritos en el artículo 1, AUTORIZANDO al Registrador de Títulos correspondiente a traspasar los Inmuebles, libres de este privilegio y de cualquier otra anotación o inscripción a nombre del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I, siempre y cuando EL COMPRADOR cumpla con el calendario de pago establecido en el artículo 2.1. del presente contrato.

ARTÍCULO 4. TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES.

4.1. Con el consentimiento de LOS BENEFICIARIOS, EL VENDEDOR autoriza formal e irrevocablemente al Registrador de Títulos competente, para que proceda con la transferencia definitiva de los Inmuebles a favor de EL COMPRADOR.

4.2. A estos fines, contra la suscripción de este Contrato, con el consentimiento de LOS BENEFICIARIOS, EL VENDEDOR entrega a EL COMPRADOR, quien a su vez declara la recepción a conformidad en este mismo acto, esencialmente la siguiente documentación:

- i. Originales de los Duplicados de los Certificados de Título.
- ii. Originales de las certificaciones emitidas por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) certificando que los Inmuebles se encuentran al día con el pago de los impuestos aplicables.
- iii. Certificación de la identificación tributaria de EL VENDEDOR.
- iv. Copia de la cédula de identidad y electoral de los representantes de EL VENDEDOR.
- v. Copia certificada de las actas que nombra a los facultados a firmar por parte de EL VENDEDOR.
- vi. Copia del registro mercantil de LA FIDUCIARIA.
- vii. Certificación de la identificación tributaria de LA FIDUCIARIA.
- viii. Original del recibo de descargo y finiquito legal suscrito por EL VENDEDOR.

4.3. Con el consentimiento de LOS BENEFICIARIOS, EL VENDEDOR se compromete a entregar la documentación adicional que sea razonablemente requerida por el Registrador de Títulos competente, con ocasión del proceso de transferencia de titularidad de los Inmuebles y emisión de los nuevos duplicados de certificados de título a nombre de EL COMPRADOR.

ARTÍCULO 5. RÉGIMEN DE CONDOMINIO.

5.1. Las Partes reconocen que actualmente los Inmuebles y "El Edificio" aún no han sido sometidos a la modalidad del sistema de copropiedad por pisos o departamentos conforme los lineamientos de la Ley núm. 5038 sobre condominios, de fecha 21 de noviembre de 1958 o aquella que la modifique o sustituya, en consecuencia, es de conocimiento de las Partes que la numeración física y la extensión superficial de los Inmuebles podrían ser objeto de variación como consecuencia de dicho



Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

Handwritten mark or signature.

procedimiento, resultando diferencias en el metraje y modificaciones en la numeración o identificación. Sin embargo, las Partes reconocen que cualquier variación en el metraje no implicará en forma alguna reducción de los derechos adquiridos por EL COMPRADOR, que resultare de la inscripción de la constitución de condominio; reconociendo además las Partes, que el área definitiva será confirmada con la aprobación definitiva de la constitución del régimen de condominios ordenada por las autoridades competentes y aceptan que el precio de venta convenido en el presente acuerdo, no será sujeto a modificación alguna por la eventual variación que pueda surgir a causa de esta aprobación definitiva de la constitución del régimen de condominios.

5.2. LAS PARTES consienten que dichos trabajos de constitución del régimen de condominios estarán a cargo, costo y por cuenta de EL COMPRADOR, quien así lo acepta. Sin embargo, con el consentimiento de LOS BENEFICIARIOS, tanto EL VENDEDOR como LA CONSTRUCTORA se comprometen a entregar la documentación existente a la fecha y que sea razonablemente requerida por EL COMPRADOR, los organismos públicos y privados competentes para dicha labor; todo lo anterior, en el marco del alcance del objeto de la presente compraventa, no estando obligado EL VENDEDOR y/o LA CONSTRUCTORA a generar información/documentación nueva o adicional que requiera la contratación de expertos, peritos, tasadores o modificaciones o alteraciones a la descripción establecida en las licencias y permisos otorgados hasta la fecha. Cualquier cambio en la descripción del Edificio promovida por EL COMPRADOR para fines del régimen de condominio correrá por su cuenta, cargo y costo.

ARTÍCULO 6. TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE PARTE DE LA CONSTRUCTORA.

6.1. EL COMPRADOR ha solicitado ciertas adecuaciones, acabados, terminaciones y amueblamiento de los interiores en los pisos "EL Edificio" conforme las características y especificaciones exigidas y descritas en el Anexo 1 del presente contrato (las "Adecuaciones") y que estarán bajo la responsabilidad y supervisión de LA CONSTRUCTORA, lo cual también ha sido aceptado por las demás PARTES. A los fines de ejecución de las Adecuaciones, LA CONSTRUCTORA podrá subcontratar con terceros y/o fabricantes en todo o en parte del alcance de dichas Adecuaciones.

6.2. Precio de las Adecuaciones y su pago. Las Partes acuerdan un precio total de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS DOMINICANOS CON 14/100 (RD\$240,657,798.14) monto que está incluido y sumado en conjunto con el total del "precio de venta" para ser pagado en conjunto con este, de conformidad con el artículo 2.1. de este contrato (en lo adelante el "Precio de las Adecuaciones"); por concepto de las adecuaciones, acabados, terminaciones y amueblamiento de los interiores en los pisos conforme las características y especificaciones exigidas por EL COMPRADOR como se describe en el Anexo 1 y en el presupuesto para dichos trabajos adjunto al presente contrato también contenido en el Anexo 1, acordando las Partes que la ejecución de estos trabajos estén bajo la responsabilidad y supervisión de LA CONSTRUCTORA, a la cual LA FIDUCIARIA -previo pago por parte de EL COMPRADOR- le pagará



el monto en su calidad de administradora del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO CORPORATIVO VISTA 311, quedando autorizada FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A., a desembolsar el monto antes descrito a LA CONSTRUCTORA conforme instrucciones recibidas en conjunto por EL COMPRADOR, LA CONSTRUCTORA y EL VENDEDOR y atendiendo al calendario de pagos establecido en el numeral 2.1 (ii), (iii) y (iv).

6.3. Variaciones u ordenes de cambio. EL COMPRADOR garantiza a LA CONSTRUCTORA haber examinado y aprobado el contenido del Anexo 1 respecto de las Adecuaciones y que los mismos resultan ser suficientes para satisfacer lo requerido EL COMPRADOR. Para el caso de que exista alguna inconsistencia o error entre la calidad requerida/instalada y el presupuesto aprobado, o en su defecto, EL COMPRADOR instruya la ejecución de las Adecuaciones en un sentido distinto a lo pautado sea por aumento o reducción de alcance (en lo adelante "Variación u Orden de Cambio), el Precio de las Adecuaciones estará sujeto a los ajustes generados por dichas Variaciones u Órdenes de Cambio. En ese sentido y de manera previa a que dicha Orden de Cambio o Variación sea ejecutada, LA CONSTRUCTORA y EL COMPRADOR habrá de acordar el precio a pagar por dicha Variación u Orden de Cambio, así como su forma de pago y el impacto en plazo para la ejecución de las mismas.

6.4. Plazo de ejecución. Las Adecuaciones serán terminadas y entregadas a EL COMPRADOR por LA CONSTRUCTORA en un período de ciento veinte (120) días calendarios contados a partir del cumplimiento de las condiciones precedentes para la ejecución de las mismas. Dichas condiciones precedentes son (i) el pago de la totalidad del anticipo del Precio de las Adecuaciones pagado contra firma del presente contrato; y (ii) definición total por parte de EL COMPRADOR de los planos de distribución arquitectónica e instalaciones de equipos para dichas Adecuaciones.

6.4.1. Período de Gracia y Penalidad. LAS PARTES acuerdan que en caso de que las Adecuaciones no estuviesen culminadas al término del plazo de ejecución, LA CONSTRUCTORA contará con un período de gracia de cuarenta y cinco (45) días calendarios adicionales contados a partir del vencimiento del plazo de ejecución para culminar las Adecuaciones pendientes. Culminado el período de gracia y sin que LA CONSTRUCTORA haya culminado los trabajos y/o Adecuaciones pendientes, deberá pagar a EL COMPRADOR una penalidad consistente en DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$250,000.00) por cada día hábil de incumplimiento que transcurra hasta la efectiva entrega de las adecuaciones, suma esta que LA CONSTRUCTORA autoriza a EL COMPRADOR que le sea descontada de los montos que a esa fecha este último tenga a favor de LA CONSTRUCTORA/EL VENDEDOR por cualquier concepto. A los fines de aplicación de presente artículo se excluyen del cómputo para la penalidad antes descrita, los días domingos y feriados reconocidos estos últimos como tales por el Ministerio de Trabajo de la República Dominicana, conforme el calendario publicado por dicho Ministerio para el año que corresponda.

6.4.2. Suspensión del plazo de ejecución. Excepcionalmente, el plazo de ejecución de "Las Adecuaciones" indicado en el numeral 6.4. del presente artículo, podrá suspenderse únicamente si se



da alguna de las siguientes condiciones y deberá continuar inmediatamente se compruebe el cese de la condición que le dio lugar, a saber:

a) Cuando "Las Adecuaciones" no se puedan concluir por la avenencia de cualquier causa de fuerza mayor o caso fortuito, es decir, cualquier causa no imputable directamente a LA CONSTRUCTORA. Se considera como causa de fuerza mayor todo acontecimiento extraño a las Partes tales como tempestad, inundaciones, terremotos, huracán, epidemias, estado de guerra, revolución, huelga o motín, toque de queda, cuarentenas, restricciones emanadas por estados de emergencia o alertas epidemiológicas. También se entiende una causa de fuerza mayor, una orden de suspensión de los trabajos por una legítima autoridad del Estado.

b) Cuando "Las Adecuaciones" no se puedan concluir debido a cualquier causa imputable a EL COMPRADOR; y

c) Por atrasos o suspensiones de pagos por parte de EL COMPRADOR.

6.5. Materiales, herramientas y empleados. LA CONSTRUCTORA cubrirá todos los gastos necesarios para la ejecución satisfactoria de "Las Adecuaciones" según se expone en el Anexo 1. Dichos gastos, no deberán sobrepasar lo establecido en dicho Anexo (exceptuando los casos bajo el numeral 6.3 del presente contrato) y sin que se limite a la generalidad de lo que a continuación se establece, son los siguientes:

a) Todos los materiales e insumos de construcción según el Anexo 1.

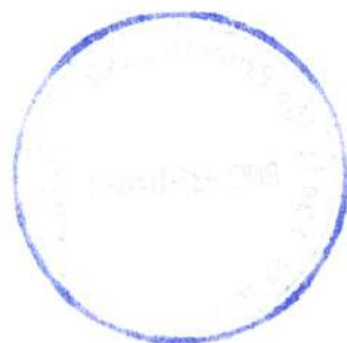
b) Contratación de empleados y mano de obra.

c) Herramientas, equipos, transportación y demás facilidades necesarias para la correcta ejecución de "Las Adecuaciones".

6.6. Calidad de los materiales. Las Partes acuerdan que todos los materiales a ser utilizados en "Las Adecuaciones", deberán cumplir con la calidad exigida por EL COMPRADOR como se expone en el Anexo 1 del presente contrato, los cuales han sido consensuados previamente entre las Partes.

6.7. Protección de los trabajos y de la propiedad. LA CONSTRUCTORA tomará todas las previsiones necesarias para la protección y seguridad del personal contratado y que labore a los fines de llevar a cabo "Las Adecuaciones". En ese sentido, LA CONSTRUCTORA deberá siempre cumplir con todas las estipulaciones de las leyes laborales y de seguridad, tanto nacionales como municipales, y con el reglamento de construcción para evitar accidentes o lesiones a las personas que se encuentren dentro de los lugares donde se estén realizando "Las Adecuaciones".





6.8. Responsabilidad de LA CONSTRUCTORA. LA CONSTRUCTORA será la única responsable y liberará a EL COMPRADOR de cualquier reclamación o demanda ejercida por sus empleados y por daños a terceros que surjan de los actos y omisiones de LA CONSTRUCTORA, de cualquier subcontratista o sus respectivos agentes o empleados.

6.9. Exoneración de responsabilidad. En consecuencia, de lo dispuesto anteriormente y exclusivamente para el alcance establecido en el presente artículo 6, EL COMPRADOR queda totalmente liberado del resultado de cualquier sentencia, ordenanza o laudo arbitral que procure alguna reparación por los daños y perjuicios producidos por un eventual hecho que pueda poner en riesgo la responsabilidad civil, penal o laboral de EL COMPRADOR.

6.10 Supervisión. Aún y siendo responsabilidad exclusiva de LA CONSTRUCTORA, se reconoce que EL COMPRADOR supervisará los trabajos a ser realizados por LA CONSTRUCTORA en torno a "Las Adecuaciones" en la medida que se vayan desarrollando, por lo que durante todo el proceso de ejecución de los trabajos EL COMPRADOR tendrá un equipo técnico de trabajo que hará la supervisión día a día de la obra de la mano de LA CONSTRUCTORA.

6.11. Responsabilidades y obligaciones de LA CONSTRUCTORA. Las Partes acuerdan que LA CONSTRUCTORA es quien tiene la obligación de lo siguiente:

- a) Finalizar y entregar "Las Adecuaciones" en el plazo establecido en el presente acuerdo, en apego a las especificaciones y presupuestos anexos al presente contrato contenido el Anexo 1; considerando las disposiciones establecidas para el período de gracia y/o suspensión de los trabajos.
- b) Facilitar a EL COMPRADOR, todos los medios necesarios para la inspección y prueba de los trabajos que se vayan ejecutando, a fin de comprobar que sean de la calidad necesaria y conforme a las especificaciones contenidas en este contrato y su Anexo. EL COMPRADOR, por medio a sus representantes y/o equipo técnico, inspeccionará los trabajos, así como también tendrá derecho a hacer las observaciones pertinentes de los errores o inconsistencias de los requisitos establecidos en este contrato y su Anexo.
- d) Cubrir el pago de jornales, sueldos, horas extras, pólizas de seguro contra accidentes, seguridad social y, en general, todo lo relativo a prestaciones laborales y derechos adquiridos de acuerdo con las leyes vigentes, de todo el personal utilizado por esta para la ejecución de "Las Adecuaciones", exonerando a EL COMPRADOR de toda responsabilidad frente a dichos empleados.
- e) Los procedimientos y métodos de construcción, para llevar a cabo la ejecución de "Las Adecuaciones".



- f) Responder por cualquier reclamo o demanda que pudiera originar la provisión o el uso indebido de materiales, sistemas de construcción o implementos utilizados.
- g) Responder por los defectos y vicios del "El Edificio" y "Las Adecuaciones", mientras esté vigente la garantía correspondiente conforme los artículos 7.1. y 7.5, según aplique, de este contrato.
- h) Diseñar e implementar un programa de higiene y seguridad que será aplicado durante la ejecución de "Las Adecuaciones", de acuerdo con la legislación vigente de Seguridad Social.

ARTÍCULO 7. GARANTÍAS Y DECLARACIONES DE LA CONSTRUCTORA, EL VENDEDOR Y LA FIDUCIARIA.

7.1. LA CONSTRUCTORA otorga la más amplia garantía a EL COMPRADOR, por espacio de un (1) año contados a partir de la entrega total de "El Edificio" (exceptuando las Adecuaciones), de todos los defectos o vicios de construcción, comprobables o no al momento de la recepción. Dichos defectos o vicios, incluyendo los vicios ocultos, deberán ser corregidos, subsanados o reparados por cuenta de LA CONSTRUCTORA, siempre que se determine que las causas sean responsabilidad de LA CONSTRUCTORA y atribuibles o identificados como parte de los trabajos de construcción y no por el uso indebido de dichas instalaciones. A tales fines, EL COMPRADOR hará la correspondiente notificación de defectos a LA CONSTRUCTORA mediante comunicación escrita y dentro del plazo de cinco (5) días de conocido dicho defecto o vicio de construcción (la "Notificación de Defectos").

7.2. Tras la Notificación de Defectos, LA CONSTRUCTORA hará la evaluación correspondiente de la causa raíz para determinar si se corresponde a un vicio de construcción, y acordará con EL COMPRADOR el plazo para dicha reparación o subsanación, bajo el entendido de que aquellos defectos o vicios ocasionados por el uso indebido de las instalaciones no están cubiertos bajo la presente garantía de vicios ocultos. Sin perjuicio de lo anterior, y tomando en cuenta la urgencia de que se trate el vicio o reparación, sea LA CONSTRUCTORA o EL COMPRADOR podrá ejecutar la reparación de los vicios o defectos; en cuyo caso LAS PARTES se comprometen en un plazo máximo de quince (15) días calendarios a designar un equipo técnico especializado en la evaluación del vicio o defecto presentado, a los fines de evaluar los daños y comprobar que estén cubiertos o no dentro de la garantía establecida en este artículo. En ocasión de que LAS PARTES no llegaren a un acuerdo sobre lo anterior, se comprometen a más tardar en un plazo de quince (15) días calendarios, a contratar en conjunto a un tercero que reúna las características técnicas necesarias para determinar si el defecto corresponde a un vicio de construcción que deba cubrir LA CONSTRUCTORA. Si es determinado por dicha tercera persona que no corresponde a un vicio de construcción o que no es responsabilidad de LA CONSTRUCTORA, los gastos avanzados por la parte que resulte no responsable en la reparación del defecto deberá ser reembolsado por la parte que resulte responsable, quien se compromete a pagar dichos gastos en que haya incurrido LA CONSTRUCTORA en la reparación del defecto en un inicio.



previa presentación a cargo de la parte de que se trate de los soportes correspondientes.. Expirado al período de garantía de un (1) año, no habrá lugar a Notificación de defectos.

7.3. LAS PARTES a más tardar en el plazo de cuarenta y cinco (45) días calendarios contados a partir de la fecha del presente contrato, suscribirán un acta de recepción de los Inmuebles la cual describirá "El Edificio" y el estado descriptivo en que se está entregando y recibiendo por EL COMPRADOR (el "Acta de Recepción"). para lo cual ambas partes conformarán en tiempo oportuno y hábil un equipo técnico para dicha labor de entrega-recepción, exceptuando "Las Adecuaciones", las cuales a la fecha de la suscripción de dicha Acta de Recepción no estarán completamente terminadas y contra el cumplimiento de las condiciones precedentes más abajo indicadas serán iniciadas, comprometiéndose LA CONSTRUCTORA una vez culminen, entregarlas conjuntamente con la respectiva Acta de Recepción de las "Las Adecuaciones" en la medida que las mismas sean completadas. A tales fines, el indicado equipo técnico habrá de mantenerse conformado durante la ejecución de las Adecuaciones para el adecuado seguimiento con LA CONSTRUCTORA.

7.4. Respecto de las Adecuaciones, LA CONSTRUCTORA garantiza que los materiales a ser utilizados para la ejecución de "Las Adecuaciones" y contemplados en el Anexo 1 son nuevos y de primera calidad, y son todos los necesarios para la ejecución y terminación de "Las Adecuaciones", en el entendido de que cada uno de los materiales deberá ser previamente aprobado por escrito por EL COMPRADOR.

7.5. Respecto de las Adecuaciones, LA CONSTRUCTORA cederá a EL COMPRADOR las garantías dadas por el fabricante de estos materiales y equipos, en la forma y plazo establecido por dicho fabricante o proveedor de servicios; todo lo cual se hará consignar en el acta de recepción de las Adecuaciones suscrita al efecto. LA CONSTRUCTORA se obliga a cumplir con las condiciones establecidas por el fabricante, a fin de no afectar la garantía otorgada en valor o tiempo.

7.6. LA CONSTRUCTORA garantiza que entregará las Adecuaciones en el momento acordado, considerando las disposiciones establecidas en términos de plazo de gracia y causales de suspensión estipuladas bajo los numerales 6.4.1. y 6.4.2.

7.7. EL VENDEDOR con respecto a la titularidad de "Los Inmuebles" garantiza a EL COMPRADOR:

- i) Que es el único propietario de "Los Inmuebles" y que posee propiedad y control del uso, usufructo de los mismos y que se encuentran libres de todo litigio o reclamación respecto de su propiedad.
- ii) Que los Inmuebles se encuentran libres de toda carga, gravamen, oposición, litigio u obstáculo o impedimento de propiedad, uso o usufructo de cualquier naturaleza interpuesto o inscrito ante cualquier corte o institución pública o privada y libre de cualquier reclamación de cualquier tercero.



- iii) Que "Los Inmuebles" y EL VENDEDOR se encuentran al día con todos los impuestos, tasas y cargas administrativas y fiscales.
- iv) Que no existe ningún impedimento u obstáculo atribuible a EL VENDEDOR o referente a los Inmuebles para proceder con su transferencia a favor de EL COMPRADOR.
- v) Que no han recibido ninguna notificación y no existe base razonable para que se reciba una, con relación a ninguna violación a leyes aplicables o relacionadas a la construcción de "El Edificio" o el otorgamiento de autorizaciones estatales necesarias para su ocupación.

7.8. LAS PARTES, una respecto de la otra y de manera recíproca, declaran que con la suscripción del presente contrato no han incumplido ninguna Ley que pudiera generarle un daño sustancial a ninguna de LAS PARTES. Asimismo, declaran a través de sus representantes que sus negocios responden a actividades lícitas y únicamente son el resultado de su actividad comercial y por tanto no son el producto de ninguna acción u omisión que pudiera considerarse como un ilícito en virtud de las leyes penales o restrictivas en República Dominicana ni consideradas como delitos precedentes para el Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

7.9. EL VENDEDOR, LA FIDUCIARIA y LA CONSTRUCTORA declararan según el leal saber y entender que no existe ningún hecho o circunstancia que pudiera afectar la legalidad, eficacia, titularidad pacífica, vigencia o validez de las autorizaciones obtenidas, así como tampoco ningún hecho o circunstancia que pudiera impedir, demorar, restringir o de cualquier otra manera afectar de manera negativa el otorgamiento de cualquier otra autorización o poner en cuestión la transacción en cuestión.

7.10. EL VENDEDOR, LA FIDUCIARIA y LA CONSTRUCTORA declaran que con relación a la construcción de "El Edificio" no hay pagos pendientes, vencidos y exigibles, e incumplidos, que pudieran afectar la posesión y disfrute pacífico del mismo por parte de EL COMPRADOR, en consecuencia, reconocen que han liquidado y/o liquidarán todos los pagos a suplidores contratistas y/o colaboradores a su debido tiempo.

7.11. LAS PARTES declaran, que para el cierre y ejecución de la presente transacción no han realizado u ofrecido:

- a) Ninguna compensación, comisión, honorarios de agente, regalo, promesa o ventaja a terceros cuando dicho pago o ventaja violase las leyes aplicables; y
- b) Ningún tipo de compensación, comisiones, honorarios de agente, comisiones, pago, regalo, promesa o ventaja, ya sea directamente o a través de intermediarios, o por el uso de cualquier persona, sabiendo o siendo consciente de la alta probabilidad de que ese dinero o cosa de valor se ofrecerá, o será pagado, dado o prometido, directa o indirectamente, a cualquier funcionario



Handwritten mark resembling a stylized 'P' or '7'.

Handwritten initials 'QEL'.

Handwritten initials 'AN'.

público, incluyendo cualquier persona que ocupe un cargo legislativo, administrativo o judicial, ejerza una función pública para una Autoridad Gubernamental, empresa pública o una organización internacional pública (en su conjunto "Funcionarios"), a los efectos de influir en cualquier acto o decisión de los Funcionarios como en su capacidad oficial, o inducir a estos Funcionarios a que utilicen su influencia para obtener o retener negocios para o con o dirigir el negocio de las Partes.

7.12. Las Partes estipulan en nombre de sus relacionados y de terceros que puedan resultar vinculados a este contrato, su sumisión a lo aquí pactado, en el entendido de que no podrá prevalecerse de las faltas o incumplimientos de dichos terceros para infringir las prescripciones de este documento o liberarse de responsabilidad resultante del mismo.

7.13. Es entendido que EL COMPRADOR procede con la adquisición de "Los Inmuebles" y su mejora más al desembolso del precio de venta en base a las declaraciones precedentes.

ARTÍCULO 8. GARANTÍAS Y DECLARACIONES DE EL COMPRADOR.

8.1. EL COMPRADOR declara y garantiza a LA CONSTRUCTORA, EL VENDEDOR y LA FIDUCIARIA lo que se establece a continuación:

- a) Que es un fondo de inversión debidamente constituido y funcionando de conformidad con las leyes de la República Dominicana, y representado por su administradora, está en condiciones de cumplir con este contrato en el marco de su objeto.
- b) Que cuenta con los fondos suficientes para realizar la compra objeto del presente contrato, y el pago íntegro de las Adecuaciones.
- c) Que la celebración y el cumplimiento de este Contrato: (a) no estará en conflicto con, o resultará en un incumplimiento de sus propias normativas y reglamento; (b) no requerirá de un permiso, autorización, consentimiento o aprobación de una Autoridad Gubernamental o de cualquier otra persona; (c) no generará un incumplimiento o una aceleración de plazos, ni requerirá un consentimiento o notificación, bajo un contrato celebrado por estos o bajo una Ley; y (d) no violaría Ley alguna.
- d) Que comprende todas las obligaciones establecidas en este contrato y han tenido la oportunidad de negociar a su satisfacción el mismo.
- e) Que no es de su conocimiento ningún hecho o circunstancia que pudiere resultar en un incumplimiento de las Partes de las declaraciones y garantías realizadas en el artículo séptimo del presente contrato.





- f) Que garantiza en provecho de LA CONSTRUCTORA, EL VENDEDOR y LA FIDUCIARIA la licitud del origen de los fondos utilizados para la compraventa objeto del presente contrato.

ARTÍCULO 9. DEBER DE COLABORACIÓN.

9.1. Las Partes harán sus mejores esfuerzos para cumplir con las obligaciones asumidas bajo el presente contrato, actuando y obrando en todo momento con la diligencia y lealtad de un buen hombre de negocios.

ARTÍCULO 10. CONFIDENCIALIDAD.

10.1. Las Partes se comprometen a guardar estricta reserva con relación al presente contrato, a los términos establecidos en el mismo y con relación a la información y documentación que la otra Parte le entregue, directamente o a sus asesores, todo lo cual será entendido como "Información confidencial", salvo la que (i) haya pasado a ser de público conocimiento mediante canales regulares y legales de comunicación, (ii) hubiera estado en conocimiento de la Parte previo a la suscripción del presente contrato o lo fuera a estar en el futuro, siempre que fuera adquirida de un tercero que tuviera legítimamente dicha Información Confidencial en su poder, sin estar obligado por un compromiso de confidencialidad, o (iii) sea requerido o solicitado por alguna autoridad o ente que tenga jurisdicción sobre las actividades de la Parte, como es el caso de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), Unidad de Análisis Financiero (UAF) o los tribunales de la República en el marco de un proceso judicial, quienes pudieran en su rol de autoridades competentes de cara a EL COMPRADOR, requerirle copia del presente contrato.

10.2. Ninguna de las Partes podrá presentar el contrato, documentación relacionada con la transacción objeto del presente ni información sobre los mismos, a terceros sin el consentimiento de las otras Partes, salvo que ello sea en el marco del procedimiento establecido en el apartado anterior.

10.3. En el supuesto de que una de las Partes estuviera obligada por la Ley aplicable o se le haya solicitado a declarar cualquier Información Confidencial, efectuará la declaración en la medida de lo razonable bajo la Ley o bajo las prácticas de mercado.

ARTÍCULO 11: DISPOSICIONES GENERALES.

11.1. **Derechos de Autor y Propiedad Intelectual.**- Nada de lo contenido en el presente contrato se interpretará como una cesión de ningún derecho de autor, de know how o de ningún otro derecho de propiedad intelectual de la naturaleza que fuere con respecto al diseño arquitectónico del Edificio Corporativo Vista 311; por lo que, dichos derechos de autoría o intelectual quedan reservados y en propiedad del autor registrado bajo los mismos.





11.2. Celeridad y buena fe.- Las Partes darán rápidamente todos los pasos y harán todos los actos dentro de su poder y ejecutarán todos los documentos y actos que puedan ser requeridos para dar efecto a este Contrato. Las Partes se comprometen y obligan a cumplir el presente Contrato, a ejercer sus derechos y a cumplir las obligaciones que se desprendan del mismo en todo momento conforme a las más estrictas exigencias de la buena fe.

11.3. Derogación de acuerdos previos.- Este Contrato deroga y sustituye cualquier otro documento, verbal o escrito, de la naturaleza que fuese, que haya podido ser suscrito entre las Partes con anterioridad a la firma de este Contrato y con relación a los Inmuebles.

11.4. Modificación o Renuncia.- Este Contrato constituye el acuerdo completo entre las Partes con relación a su objeto y sólo podrá modificarse o enmendarse mediante documento escrito con las mismas formalidades que este Contrato.

11.5. Encabezamientos.- Los encabezamientos o títulos de las diversas secciones o materias de que trata el presente Contrato se incluyen sólo para facilidad de referencia y no forman parte propiamente hablando de lo que de manera específica han acordado las Partes por el presente Contrato, ni tampoco deberán consultarse para interpretar los términos del presente Contrato.

11.6. Obligatoriedad.- El presente Contrato será obligatorio e imperará para las Partes, sus continuadores jurídicos y representantes legales y empresas vinculadas.

11.7. Indemnizaciones.- Cada una de las Partes indemnizará a la otra Parte, mantendrá a la otra libre e indemne, y defenderá a la otra Parte de cualquier y todas las pérdidas, daños, reclamaciones, acciones, obligaciones o gastos (incluyendo sin limitación a los honorarios de abogado) que surjan de o con relación a cualquier falta en el cumplimiento de sus compromisos, convenios u obligaciones que se requiera realizarse bajo el presente Contrato.

11.8. Cláusulas Nulas.- Si alguna de las cláusulas de este Contrato se prueba por algún motivo parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará sólo la parte de dicha cláusula que se anula, y en todos los demás aspectos este Contrato se considerará como si dicha cláusula nula no se hubiese convenido y ninguna otra cláusula de este Contrato se verá afectada, anulada o perjudicada, y en el entendido de que en caso de que una cualesquiera de las cláusulas de este Contrato, fuese declarada nula por la jurisdicción competente a dichos fines, las Partes acordarán de buena fe una nueva disposición que permita cumplir con el objeto de aquella cláusula cuya nulidad se hubiese declarado.

11.9. No pérdida de derechos.- En caso de que una de las Partes no ejerza una acción prevista por este Contrato en el momento determinado que corresponda, no implica renuncia al ejercicio de dicho derecho o acción en lo sucesivo.



11.10. Notificaciones y elección de domicilio.- Todas las notificaciones, solicitudes, requerimientos, u otras comunicaciones previstas o necesarias, para la ejecución o que se deriven del presente contrato, para ser válidas deberán ser hechas entre las partes mediante acto de alguacil notificado a las partes en los lugares indicados en el encabezado de este acuerdo, lugares donde hacen formal elección de domicilio.

11.11. Domicilios y Notificaciones. A todos los efectos legales derivados de este Contrato, las Partes constituyen los domicilios, que se individualizan seguidamente, en los cuales serán válidas todas las notificaciones que deban realizarse:

A- FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Dirección: Local Núm. 302, Torre Empresarial Hylsa, tercer nivel, ubicada en la Avenida Winston Churchill, esquina Víctor Garrido Puello, sector Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

Teléfono: 809-960-5980

Correo electrónico: IRondon@afireservas.com

Atención: Ian Alberto Rondón Castillo

B- FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO CORPORATIVO VISTA 311

Dirección: Avenida Winston Churchill esquina Andrés Julio Aybar, Acrópolis Center "Citi Tower", Piso 9, Ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

Teléfono: 809-544-7899

Correo electrónico: solicitudesfiduciaria@universal.com.do

Atención: Rafael Montalvo y/o Néstor Beltré

C- CONSTRUCTORA GERMAN (CONSTRUGER), S.R.L.

Dirección: Avenida Gustavo Mejía Ricart, No. 102, Edificio Corporativo 2010, Suite 602/603, Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

Teléfono: 809-530-1909

Correo electrónico: cmarte@construger.com

Atención: Carmen Marte

D- INMOBILIARIA EGA, S.R.L.

Dirección: Avenida Gustavo Mejía Ricart, No. 102, Edificio Corporativo 2010, Suite 602/603, Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

Teléfono: 809-530-1909

Correo electrónico: cmarte@construger.com



Atención: Carmen Marte

11.11.1. Cada notificación deberá ser realizada por escrito y deberá ser entregada personalmente o enviada por carta documento u otro medio fehaciente a los domicilios antes denunciados. Cualquiera de los domicilios aquí fijados podrá ser cambiado, avisando a la otra Parte en idéntica forma.

11.12. Agentes y Corredores. Las partes declaran que han ejecutado una operación directa, que no hay agentes envueltos en esta transacción.

11.13. No-asociación.- Este contrato no podrá interpretarse como la constitución de una sociedad, joint venture o asociación de negocios de cualquier índole entre las partes. La relación entre las partes firmantes en este contrato es estrictamente una relación contractual para la transferencia de derechos inmobiliarios.

11.14. Ley aplicable. Solución de Conflicto. Arbitraje.- Este contrato será interpretado y gobernado por las leyes de la República Dominicana. Para todo lo no previsto en el mismo, las Partes se remiten al derecho común. Todo litigio, controversia o reclamación resultante de este contrato o relativo al mismo, su incumplimiento, su interpretación, su resolución o nulidad será sometido -en primer lugar - a las altas instancias de LAS PARTES, quienes se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para resolver en forma amigable los conflictos o desacuerdos que pudieran surgir con relación al desarrollo del presente Contrato y su interpretación en un plazo de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de surgida dicha reclamación o controversia. Transcurrido dicho plazo, sin que dicha controversia, conflicto, disputa o reclamación haya sido solucionada de manera amigable, la misma será sometida por LA PARTE que correspondiere a arbitraje en derecho, conforme al procedimiento de Arbitraje Comercial de la República Dominicana, de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 479-08, de fecha treinta (30) de diciembre del dos mil ocho (2008).

11.14.1. El Arbitraje deberá sujetarse al procedimiento definido por el Centro de Resolución Alternativa de Controversias adscrito a la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, en especial lo dispuesto por su Reglamento de Arbitraje, vigentes al momento de la interposición de la demanda arbitral.

11.14.2. Las Partes convienen que la Disputa será dirimida por un tribunal arbitral conformado por tres (3) árbitros, quienes serán designados de la siguiente manera: uno (1) por la parte demandante, uno (1) por la parte demandada y el Presidente por el mutuo acuerdo de las Partes, en un plazo máximo de quince (15) días, contados a partir de la fecha de nombramiento del segundo árbitro. En caso de haber más de una parte demandada o demandante, el árbitro será seleccionado por el mutuo acuerdo de cada parte demandante o demandada según el caso. Si las Partes no designaren al árbitro que les correspondiere dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la fecha de notificación de la demanda arbitral, o no se pusieren de acuerdo en la designación del tercer árbitro dentro del plazo antes indicado, se remitirán a lo establecido en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo vigente al momento de la interposición de la demanda arbitral.



11.14.3. El Arbitraje será conducido en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana. Las Partes convienen en que la legislación sustantiva aplicable al Arbitraje será la legislación de la República Dominicana. El Arbitraje se conducirá en idioma español.

11.14.4. Las Partes acuerdan libre y voluntariamente que el laudo arbitral emitido conforme a lo dispuesto en este artículo, será final y definitivo, y renuncian a ejercer cualquier tipo de recurso en contra del mismo. En el supuesto de que la Parte que haya sucumbido no cumpliera voluntariamente con el laudo arbitral dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de Notificación de dicho laudo arbitral, la otra Parte podrá solicitar su ejecución ante cualquier tribunal competente. Los honorarios y gastos causados o derivados del Arbitraje serán cubiertos por la Parte que sucumbiere en la demanda arbitral.

11.14.5. El laudo arbitral resultante, será inapelable, definitivo y obligatorio y de inmediata aplicación para las Partes.

11.15. Anexo. El Anexo que acompaña el presente Contrato forma parte integrante del mismo, dando LAS PARTES aquí por reproducidos.

11.16. Cesión. Las cláusulas de este Contrato serán vinculantes y redundarán en beneficio de las Partes del presente y de sus respectivos sucesores, cesionarios y afiliadas. Las Partes no podrán ceder, delegar ni en otra forma transferir ninguno de sus derechos u obligaciones en virtud de este Contrato sin el consentimiento escrito de la otra Parte; bajo el entendido de que los términos y condiciones de este contrato sólo se establecen en beneficio de LAS PARTES contratantes.

11.17. Gastos de Legalización e Impuestos de Transferencia. Los gastos de legalización del presente contrato y los impuestos de transferencia que fueren aplicables bajo el mismo, correrán en su totalidad por cuenta y costo de EL COMPRADOR.

HECHO Y FIRMADO en cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes y otro para los fines legales correspondientes, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días de mes de abril del año dos mil veintidós (2022).

POR EL COMPRADOR:



IAN ALBERTO BONDÓN CASTILLO

En representación de:

ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN RESERVAS, S.A.

en calidad de gestora del FONDO DE INVERSIÓN
CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I



POR EL VENDEDOR:

[Handwritten Signature]
NÉSTOR ALCIDES BELTRÉ FÉLIZ



En representación de:

FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A. en calidad de vocera
y administradora del FIDEICOMISO IRREVOCABLE
DE DESARROLLO INMOBILIARIO CORPORATIVO
VISTA 311



CONSTRUGER SRL
INGENIEROS EN PROYECTOS
CONSTRUCTORA

[Handwritten Signature]

EDMUNDO ERNESTO GONZÁLEZ CRUZ
en representación de
CONSTRUCTORA GERMÁN, S.R.L.

Inmobiliaria Ega, S.R.L.
Santo Domingo, R.D.

POR EL FIDEICOMITENTE APORTANTE

[Handwritten Signature]

EDMUNDO ERNESTO GONZÁLEZ CRUZ
en representación de INMOBILIARIA EGA,
S.R.L.

Yo, WENDIE HERNÁNDEZ ARANGO, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, Miembro del Colegio Dominicano de Notarios, Matrícula número 4560 certifico y doy fe, que las firmas que anteceden fueron puestas libre y voluntariamente por los señores IAN ALBERTO RONDÓN CASTILLO, NÉSTOR ALCIDES BELTRÉ FÉLIZ y EDMUNDO ERNESTO GONZÁLEZ CRUZ, quienes declaran bajo la fe del juramento, que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas públicas y privadas por lo cual procedo a legalizarlas. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días de mes de abril del año dos mil veintidós (2022).

[Handwritten Signature]
WENDIE HERNÁNDEZ ARANGO
NOTARIO PÚBLICO



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
CENTRO DE ATENCIÓN AL USUARIO
DISTRITO NACIONAL
18 JUL 2022
RECIBIDO
Por: *[Signature]* Hora: *[Signature]*
PODER JUDICIAL, R.D.



PRUEBA DOCUMENTAL 3

Contrato de fecha 17/01/2023 mediante el cual la OFICINA GUBERNAMENTAL DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (OGTIC) alquila 5 de los 16 niveles del CORPORATIVO VISTA 311, por un monto de RD\$1,440,331,299.98., al FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I.

CONTRATO DE EJECUCIÓN DE SERVICIOS
OPTIC-CCC-PEPU-2022-0014

ENTRE: Una parte, la **OFICINA GUBERNAMENTAL DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (OGTIC)**, institución gubernamental dependencia desconcentrada del Ministerio de Administración Pública, de conformidad con el Decreto Núm. 54-21, de fecha 2 de febrero de 2021 y regulada por el Decreto Núm. 1090-04, de fecha 3 de septiembre de 2004, con domicilio y oficina principal en la Avenida 27 de Febrero Núm. 419, casi esquina Núñez de Cáceres, El Millón, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por el señor **PEDRO ANTONIO QUEZADA CEPEDA**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0549374-6, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien actúa en calidad de Director General y está facultado mediante Decreto Núm. 374-20 de fecha 21 del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), para representarle; institución que para los fines del presente Acuerdo se denominará la "**OGTIC**", o por su nombre completo; y

De la otra parte, la empresa **INMOBILIARIA RESERVAS, S.A.**, sociedad comercial debidamente organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su Registro Nacional de Contribuyente Núm.: 1-01-89407-5; con el Registro Mercantil Núm. 12474SD, y Registro de Proveedor del Estado Núm. 108048, con su domicilio y asiento social en la Calle Avenida John F. Kennedy, Esq. Paseo de los Aviadores, Centro Comercial Sambil, Local AC42, sector Villa Juana, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada para los fines del presente contrato por el señor **RAFAEL ARQUIMEDES MIGUEL MADERA RODRÍGUEZ**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad Núm. 001-0094944-5, quien actúa en representación de la empresa, y para los fines del presente Contrato, se denominará "**EL PRESTADOR DE SERVICIO**". Para referirse a ambos se les denominará **LAS PARTES**.

PREÁMBULO

POR CUANTO: A que, **EL PRESTADOR DE SERVICIO** es el representante autorizado y gestor del cobro de los montos que por conceptos de arrendamientos y mantenimientos se generen en virtud del presente contrato, todo lo anterior, de conformidad a lo establecido en el "*Contrato de Gestión, Cobro de Alquileres y Arrendamiento de Inmuebles*", de fecha primero (1ero.) del mes diciembre del año 2022, suscrito entre **EL PRESTADOR DE SERVICIO** y el propietario de los inmuebles objeto de arrendamiento, el **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con el Núm. SIVFIC-060 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el Núm. 1-32-50673-1, el cual conforme a la Ley del Mercado de Valores Núm. 249-17, se encuentra administrado y representado por la **SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN RESERVAS, S. A.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República

SNCC.C.024 –Contrato de Ejecución de Servicios

Dominicana, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. con el Núm. 122266SD, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el Núm. 1-31-37781-5 y en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con el núm. SIVAF-013, con su domicilio social ubicado en el local Núm. 302 Torre Empresarial Hylsa, tercer nivel, ubicada en la Avenida Winston Churchill, esquina Víctor Garrido Puello, sector Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana (en lo adelante “**EL FONDO**”).

POR CUANTO: A que, **LA OGTIC** ha acordado arrendar los pisos 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del “Edificio Corporativo Vista 311” (en lo adelante “El Edificio”) y el uso del área común del piso 2, detallados en el artículo 2 del presente contrato, bajo los términos y condiciones del mismo;

POR CUANTO: A que, mediante el Decreto Núm. 1090-04, de fecha 03 de septiembre de 2004, fue creada la Oficina Presidencial de Tecnología de la Información y Comunicación (OPTIC), con el fin de lograr la incorporación de los estamentos que integran nuestra nación a la sociedad de la información, mediante la difusión y uso de las tecnologías de la información y comunicación.

POR CUANTO: A que, con el Decreto Núm. 54-21 de fecha 2 de febrero de 2021, la Oficina Presidencial de Tecnología de la Información y Comunicación (OPTIC), se transforma en Oficina Gubernamental de Tecnología de la Información y Comunicación (OGTIC), bajo la dependencia del Ministerio de Administración Pública.

POR CUANTO: A que, de conformidad a los artículos 3 y 6 del Decreto Núm. 1090-04 de fecha 3 de septiembre de 2004, la **OGTIC** es la encargada de coordinar entre todas las instituciones gubernamentales la estrategia y ejecución de la Agenda Nacional de Gobierno Electrónico, asistiendo las instituciones gubernamentales centralizadas, autónomas y descentralizadas en la identificación de oportunidades de implementación de Tecnologías de la Información y Comunicación, para la mejora y eficiencia de la función pública (...).

POR CUANTO: A que la Ley 340-06, de fecha dieciocho (18) de agosto del dos mil seis (2006), sobre Compras y Contrataciones Públicas de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones, y su posterior modificación contenida en la Ley 449-06, de fecha seis (06) de diciembre del dos mil seis (2006), establece entre los Procesos de Excepción por Exclusividad.

POR CUANTO: A que la referida Ley 340-06 y su posterior modificación contenida en la Ley 449-06, establece en su Artículo 6, Párrafo I, numeral 3, establece que serán considerados casos de excepción y no una violación a la ley a condición de que no se utilicen como medio para vulnerar sus principios y se haga uso de los procedimientos establecidos en los reglamentos, las siguientes actividades: “*Las Compras y Contrataciones de bienes y servicios*”

SNCC.C.024 –Contrato de Ejecución de Servicios

con exclusividad o que sólo puedan ser suplidos por una determinada persona natural o jurídica”.

POR CUANTO: A que el artículo 3, numeral 6 del Decreto Núm. 543-12, establece que como casos de excepción y no una violación a la Ley “**Proveedor Único. Procesos de adquisición de bienes o servicios que sólo puedan ser suplidos por una determinada persona natural o jurídica. En caso de entregas adicionales del proveedor original que tengan por objeto ser utilizadas como repuestos, ampliaciones o servicios continuos para equipos, programas de cómputos, servicios o instalaciones. Cuando un cambio de proveedor obligue a la Entidad a adquirir mercancías o servicios que no cumplan con los requisitos de compatibilidad con los equipos, programas de cómputos, servicios o instalaciones existentes o la utilización de patentes o marcas exclusivas o tecnologías que no admitan otras alternativas técnicas”.**

POR CUANTO: A que, en la Resolución Núm. PNP-01-2022, emitida por la Dirección General de Contrataciones Públicas, de fecha tres (3) de enero del año dos mil veintidós (2022), se determinan los umbrales correspondientes a los procedimientos de selección a utilizar, durante el ejercicio del correspondiente año.

POR CUANTO: Que, en fecha primero (01) de noviembre del año dos mil veintidós (2022), el Director de Planificación y Desarrollo, señor. Isaac Vasquez, emite Solicitud Interna para la “**Contratación de los Servicios de Alquiler de Oficinas para la Sede Principal de la OGTIC**”, a la Unidad Operativa de Compras y Contrataciones.

POR CUANTO: Que, en el mes noviembre del 2022, se emite el Pliego de Condiciones Específicas para Compras de Bienes y Servicios Conexos, Proceso de Excepción por proveedor único, para la “**Contratación de los Servicios de Alquiler de Oficinas para la Sede Principal de la OGTIC**”.

POR CUANTO: Que, en el mes de diciembre del 2022, se emiten Términos de Referencia para la Adquisición de Bienes y Servicios, para la **Contratación de los Servicios de Alquiler de Oficinas para la Sede Principal de la OGTIC**”.

RESULTA: Que, en fecha doce (12) de diciembre del año dos mil veintidós (2022), el Director de Planificación y Desarrollo señor Isaac Vasquez, emite informe para la “**Contratación de los Servicios de Alquiler de Oficinas para la Sede Principal de la OGTIC**”, el cual expresa en su justificación técnica, lo siguiente que:



"JUSTIFICACIÓN"

Mediante este informe la Oficina Gubernamental de Tecnologías de la Información y Comunicación (OGTIC), justifica el uso de la figura jurídica de proveedor único para el alquiler de la nueva sede de la Institución, esta justificación tiene la intención de exponer los beneficios que ofrece el edificio corporativo Torre Vista 311 y de la adquisición de dicho inmueble por el **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I**, administrado por la **SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN DEL RESERVAS, S.A.** y gestionado los cobros de los alquileres por la sociedad **INMOBILIARIA RESERVAS S. A.**, alquilando 5 pisos para alojar la nueva sede de las oficinas principales de OGTIC, a corto, mediano y largo plazo.

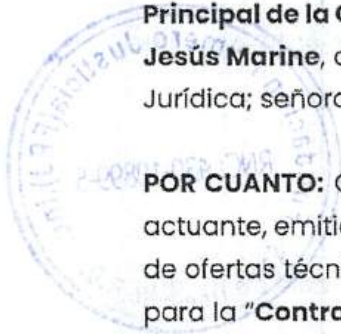
Para los fines de dicho alquiler, citamos la Circular del 03 de febrero de 2022, emitida por la Contraloría General de la República Dominicana y la Dirección de Contrataciones Públicas sobre la Gestión integral y oportuna de los procedimientos de contratación de alquileres y arrendamientos de bienes inmuebles en el Sistema Electrónico de Compras y Contrataciones Públicas (SECCP)-Portal Transaccional y registro de contratos, enviada a todas las instituciones bajo el ámbito de aplicación de las Leyes: Núm. 10-07 de la Contraloría General de la República y Núm. 340-06 Sobre Compras y Contrataciones Públicas: *"En ese contexto, las instituciones contratantes podrán evaluar si el caso reúne las condiciones para acogerse al uso de las excepciones de exclusividad o proveedor único, previstos en el numeral 4 del párrafo del artículo 6 de la Ley Núm. 340-06, así como en los numerales 5 y 6 del artículo 3 del Reglamento de aplicación aprobado mediante Decreto Núm. 543-12, especialmente en los casos de alquileres y arrendamientos de bienes inmuebles, tomando en cuenta las características particulares requeridas satisfacer la necesidad, como la ubicación, metraje, distribución, instalaciones, disponibilidad de parqueo, valor promedio del precio de alquiler en la zona, etc."*

POR CUANTO: Que, en fecha treinta (30) de noviembre de 2022, la Unidad Operativa de Compras y Contrataciones emite la solicitud de Compra o Contratación Núm.197/22, objeto de la compra para la **"Contratación de los Servicios de Alquiler de Oficinas para la Sede Principal de la OGTIC"**, marcado con la ref. OPTIC-CCC-PEPU-2022-0014".

POR CUANTO: Que, en fecha treinta (30) de noviembre de 2022, la Unidad Operativa de Compras y Contrataciones, emite el Certificado de Existencia de Fondos, marcado con el No. documento 0192/22.



POR CUANTO: Que, de acuerdo con lo establecido en la Resolución de Inicio Núm. **CCC-0075-2022**, de fecha 15 de diciembre del 2022, referente al proceso de excepción por proveedor único, para la "**Contratación de los Servicios de Alquiler de Oficinas para la Sede Principal de la OGTIC**", referencia **OPTIC-CCC-PEPU-2022-0014**", se designó a los señores: **Jesús Marine**, como perito del área técnica; señora **Paola Martínez**, perito de la Dirección Jurídica; señora **Norvía Casado**, perito Financiero quienes evaluaron las ofertas recibidas.



POR CUANTO: Que, en fecha dieciséis (16) mes de diciembre del 2022, el notario público actuante, emitió Acto Auténtico Núm. 51, folios 105 y 106, contentivo de recepción y Apertura de ofertas técnicas (sobre A) y Ofertas Económicas (sobre B), del proceso en única etapa, para la "**Contratación de los Servicios de Alquiler de Oficinas para la Sede Principal de la OGTIC**, referencia **OPTIC-CCC-PEPU-2022-0014**".

POR CUANTO: Que, en fecha dieciséis (16) mes de **diciembre** del 2022, el Comité de Compras y Contrataciones de la **OGTIC**, procede a emitir el **Acto Núm. CCC-0077/2022 de Aprobación de informe definitivo de evaluación de oferta técnica y económica**, referencia **OPTIC-CCC-PEPU-2022-0014**".

POR CUANTO: Que se dio formal lectura de la oferta y el oferente ganador. A saber:

OFERENTE:	MONTO DE LA OFERTA:
INMOBILIARIA BANRESERVAS S.A	RDS1,440,331,299.88



POR CUANTO: A que, en fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), el Departamento de compras y contrataciones de la OGTIC, procede a notificar al oferente vía correo electrónico, la notificación de Adjudicación a la empresa **INMOBILIARIA RESERVAS, S.A.**

POR CUANTO: A que en fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), **EL PRESTADOR DE SERVICIO**, emitió la Garantía de Fiel Cumplimiento para el Contrato del referido proceso, emitida por **SEGUROS RESERVAS, S.A.** bajo la Póliza Número: 2-2-702-0125653, correspondiente al uno (4%) por ciento, del valor del monto total adjudicado, en cumplimiento a la disposición del Artículo 112, literal D, del Reglamento de Aplicación de la Ley, emitido mediante el Decreto 543-12, de fecha seis (06) de septiembre del dos mil doce (2012).

SNCC.C.024 –Contrato de Ejecución de Servicios

POR LO TANTO, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente contrato.

ARTÍCULO 1: DEFINICIONES:

Siempre que en el presente Contrato se empleen los siguientes términos, se entenderá que significan lo que expresa a continuación:

Contrato: El presente documento.

Máxima Autoridad Ejecutiva: El titular o representante legal de la **OGTIC**.

EL PRESTADOR DE SERVICIO: Nombre de la persona natural o jurídica, consorcio, que ejecutara el objeto del contrato.

Monto del Contrato: El importe señalado en el Contrato.

Oferente/Proponente: Persona natural o jurídica que presenta credenciales a los fines de participar en un procedimiento de contratación.

Proveedor: Oferente/Proponente que, habiendo participado en el proceso de selección, resulta adjudicatario del Contrato y suministra productos de acuerdo, a las bases administrativas.

Suministro: Las entregas de las cantidades adjudicadas al Oferente conforme a lo pactado.

Falta grave: Todas las contempladas en el Artículo 8: Rescisión del Contrato.

Coordinador: La persona física que actúa en nombre y representación de la Entidad contratante para la coordinación de los servicios.

Entidad contratante: Oficina Gubernamental de Tecnología de la Información Y Comunicación (OGTIC).

PÁRRAFO I. REGLAS DE INTERPRETACIÓN.- En este contrato los términos que se utilizarán tendrán el significado que se detalla a continuación:

- i) Términos como "en este documento", "en el presente", "bajo el presente" y otros compuestos similares a la palabra "presente" significarán y se referirán a este contrato en su totalidad y no a cualquier parte específica o anexo del mismo; y las referencias a Artículos, párrafos y anexos se refieren a Artículos, párrafos y anexos del presente contrato.






SNCC.C.024 –Contrato de Ejecución de Servicios

- ii) Los términos “partes” y “parte” significarán las partes o parte que suscriben este contrato, según el contexto.
- iii) Toda la referencia a días se refiere a días laborables.
- iv) Los encabezamientos serán utilizados únicamente como referencia, en el entendido de que los mismos no pretenden limitar o restringir la interpretación del texto al que anteceden.
- v) Cualquier singular será interpretado como incluyendo el plural y viceversa.
- vi) Las palabras que impliquen cualquier género incluyen cada género y viceversa.

ARTÍCULO 2.- DOCUMENTOS CONSTITUYENTES DEL CONTRATO.

Los siguientes documentos forman parte integral e insustituible del presente Contrato, **EL PRESTADOR DE SERVICIO**, reconoce cada uno de estos como parte intrínseca del mismo:

- a) El Contrato propiamente dicho
- b) Términos de referencia
- c) Pliegos de Condiciones Específicas.
- d) Todos los documentos que formen parte del presente proceso.



ARTÍCULO 3.- OBJETO DEL CONTRATO.

3.1 EL PRESTADOR DE SERVICIO en virtud del presente contrato se compromete a suministrar a la **OGTIC**, para la “**Contratación de los Servicios de Alquiler de Oficinas para la Sede Principal de la OGTIC**”, referencia **OPTIC-CCC-PEPU-2022-0014**, de acuerdo con lo establecido en el Pliego de Condiciones Específicas para compra de Bienes y Servicios conexos, el cual es parte integral del presente contrato, quien acepta los siguientes pisos:

Pisos	Metros	Detalle
2	428.23	70% del metraje total del piso.
6	678.79	
7	676.86	
8	674.96	
9	676.63	
10	674.72	
11	116.94	
Total	3,927.13	

Handwritten signature/initials.

Handwritten signature/initials.



Los cuales forman parte del "Edificio Corporativo Vista 311", ubicado en la Av. Rómulo Betancourt, núm. 311, Ensanche Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana (en lo adelante "El Edificio"), edificación que se encuentra construida en los inmuebles descritos a continuación:

- 1) Inmueble identificado como 400401713159, matrícula número 0100009200, con una superficie de 578.46 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, amparado mediante el Certificado de Título emitido en fecha 5 de febrero de 2019 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.
- 2) Inmueble identificado como 400401705776, matrícula número 0100271154, con una superficie de 926.58 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, amparado mediante el Certificado de Título emitido en fecha 5 de febrero de 2019 por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

3.2. "El Edificio" cuenta con las siguientes características:

- Edificio de bloques, cemento y hormigón armado con 16 niveles, de los cuales 5 son soterrados para parqueos con una superficie de 1,505.04 mt² por cada nivel, en los cuales hay un total de 473.70 mt² de lockers, en el nivel semisótano está el área administrativa, área de choferes y garita de seguridad con un área total de 80.07 mt². El primer (1er.) nivel ocupa un local, lobby, ascensores, 2 escaleras, mensajería y garita de seguridad con un área total de 287.65 mt². Segundo (2do.) nivel ocupa locales, techo verde, baños y plantas eléctricas con una área total de 1001 mt². Del tercer (3er.) nivel hasta el décimo (10mo.) nivel ocupando locales, baños y dos escaleras con un área total de 5,905.99 mt². Undécimo (11mo.) nivel ocupa techo verde, ascensores, dos escaleras, baños, terraza y área de paneles solares, con una área total de 734.83 mt². Además, una cubierta de ascensores con paneles solares con una área de 159.25 mt².
- Diseño Estructural antisísmico de acuerdo con regulaciones nacionales e internacionales.
- Fachada de aluminio anodizado gris gratado y vidrio exterior templado Cool Lite KNT155-6mm/cámara Argon20mm/vidrio interior laminado claro 4+4.4 (9.52mm).
- Instalación solar fotovoltaica de 41.7kwp.
- Doble acceso al edificio: desde la Av. Rómulo Betancourt (entrada y salida) y desde

la calle Desiderio Arias (salida).

- Acceso independiente mensajería y motores.
- Seis niveles de estacionamientos (cámaras de seguridad, control y detección de incendios, extracción de gases, medidores de CO, iluminación de acuerdo con normas de confort y visibilidad).
- Lobby con doble altura completamente amueblado, climatizado y con control de acceso.
- Área Administrativa climatizada donde se centraliza el monitoreo de las cámaras del edificio, así como, la central de detección de incendios.
- Área de choferes y mensajeros climatizada.
- Treinta (30) estacionamientos de bicicletas.
- Tres (3) ascensores de la marca MITSUBISHI, serie NEXIEZ-MRL, de la última generación, con capacidad para 14 personas (1050Kgs.) con velocidad de 105m/min. (1.75m/seg.). Sistema de Auto rescate (MELD) EER-P: Earthquake Emergency Return – Sistema de evacuación en caso de terremoto (Onda primaria) EER-P: Earthquake Emergency Return, PCNV – Sistema convertidor regenerativo de energía, Sistema DOAS (Asignación de destino orientado), en Lobby principal. Sistema VIP en ascensor No. 1 ubicado en los niveles -1, 1, 6, 7, 8, 9, 10.
- Dos escaleras una presurizada y otra abierta.
- Griferías y aparatos de baño y lavados inteligentes para reducción de consumo de agua.
- Sistema de control y supresión de incendios en estacionamientos y áreas comunes.
- Sistemas biométricos en la entrada a todos los vestíbulos de los parqueos. Sistema de circuito cerrado de cámaras de seguridad, control de accesos vehicular y peatonal, detector de metales, sonido en salón de conferencias y techos verdes,



P.A.

SNCC.C.024 - Contrato de Ejecución de Servicios

detección de incendio.

- Acceso Peatonal Independiente.
- Área de Mensajería.
- Dos (2) techos verdes.
- Área de comedor amueblado en el nivel 2.

ARTÍCULO 4: USO DE LOS INMUEBLES.- Mediante el presente contrato, **EL ARRENDATARIO** declara que el uso de los Inmuebles objeto de este contrato será destinado exclusivamente para oficinas. Igualmente, **EL ARRENDATARIO** reconoce y acepta que el uso deberá ser y estar conforme a la ley y normativa aplicable.

ARTÍCULO 5: GARANTÍA DEL DISFRUTE PACÍFICO DE LOS INMUEBLES.- **EL ARRENDADOR** garantiza a **EL ARRENDATARIO** el uso y disfrute pacífico de los Inmuebles por el tiempo acordado en el presente contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 6: MANTENIMIENTO DE LOS INMUEBLES. REPARACIONES.-

6.1. EL ARRENDATARIO quedará obligada a mantener los Inmuebles en el mismo estado en que se le entregó. A este fin, **EL ARRENDATARIO** tendrá a su cargo la realización de todas las reparaciones, de cualquier naturaleza, tanto gruesas como locativas respecto de los Inmuebles y sus mejoras, así como todas aquellas que sean requeridas para los efectos necesarios para la operación de sus negocios en los Inmuebles, incluyendo las modificaciones y mejoras que sean necesarias implementar a los fines indicados de adecuar para uso de oficinas, así como el mantenimiento preventivo de la planta eléctrica, bomba de agua, y pinturas de las paredes, tanto internas como externas.

6.2. EL ARRENDATARIO deberá iniciar los trabajos de reparación en un plazo no mayor de quince (15) días desde que fuera requerida la misma. En caso de que alguna de las partes no lleve a cabo las reparaciones y/o mantenimiento en este término, la otra parte podrá para llevar a cabo dicha tarea por cuenta de la primera, luego de una notificación escrita de advertencia dirigida a dicha primera parte, con quince (15) días de antelación a la fecha en que se llevarán a cabo los trabajos de reparación. El costo de dichos trabajos estará sujeto al reembolso inmediato y devengará intereses automáticamente y sin necesidad de demanda, a una tasa del dos por ciento (2%) mensual desde la fecha en la que **EL ARRENDADOR** haya hecho los desembolsos de lugar.



ARTÍCULO 7: MODIFICACIONES Y MEJORAS A LOS INMUEBLES.-

7.1. EL ARRENDATARIO no podrá hacer ninguna mejora estructural o cambio sustancial o incorporar o instalar mejoras o equipos en los Inmuebles, sin el previo consentimiento expreso y por escrito de **EL ARRENDADOR**, a quien deberá de someter los planos, previo a cualquier modificación a los Inmuebles, quedando entendido que una vez sea aprobada una modificación, **EL ARRENDATARIO** no podrá realizar más modificaciones que las expresamente autorizadas.

7.2. EL ARRENDATARIO acepta también que cualquier mejora o cambio que realice no afectará de forma adversa ni la estructura ni el valor de los Inmuebles y que dichos cambios serán ejecutados cuidadosa y profesionalmente, de acuerdo con los diseños aprobados por **EL ARRENDADOR** y en el cumplimiento con todas las leyes, decretos, y regulaciones nacionales y municipales que rigen la materia, siendo de la exclusiva responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** su cumplimiento.

7.3. Queda entendido entre las partes que las mejoras efectuadas en los Inmuebles que no puedan ser removidas sin afectar la estética de este quedarán en beneficio de **EL FONDO** al finalizar el presente contrato, si ésta desea conservarlas, sin compensación de ninguna especie. En caso de que **EL FONDO** no desee conservar las mejoras o cambios, **EL ARRENDATARIO** deberá dismantelarlas y entregar los Inmuebles en perfectas condiciones físicas como en las que fueron recibidas y de reparaciones de toda especie, a su costo.

ARTÍCULO 8: ACCESO A LOS INMUEBLES.- **EL ARRENDATARIO** deberá permitir o hacer que se permita a **EL ARRENDADOR** o a las personas que ésta designe visitar los Inmuebles cuantas veces así lo desee durante la vigencia del contrato con el propósito de comprobar su estado. También deberá de permitir la visita a los Inmuebles por los interesados en caso de encontrarse en venta. En ambos casos, **EL ARRENDADOR** deberá notificar con un mínimo de dos (2) días laborables de antelación la hora en que se realizarán las visitas, sin perjuicio de que pueda ser en presencia de una persona designada por **EL ARRENDATARIO**.

ARTÍCULO 9.- MONTO DEL CONTRATO.

9.1 LA OGTIC, se compromete a pagar a favor del **PRESTADOR de SERVICIO**, con una periodicidad mensual, y por adelantado a cada mes de arrendamiento, la suma de **NUEVE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS DOMINICANOS CON 52/100 (RD\$9,238,732.52)**, impuestos incluidos basado en un dieciocho por ciento (18%), más el mantenimiento de las áreas comunes, por un monto de US\$5.00 dólares, por metros cuadrado, para un monto de **UN MILLÓN DOSCIENTOS**

CINCUENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS DOMINICANOS CON 26/100 (RD\$1,251,184.26), impuestos incluidos, para un total de **DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS PESOS DOMINICANOS CON 78/100 (RD\$10,489,916.78)**, al primer año, de acuerdo a lo establecido en la forma de pago establecida en el artículo quinto, tomando en cuenta **las partes** que en ocasión de que este porcentaje referente a los impuestos varíe deberá ser ajustado en el precio del arrendamiento. Los pagos serán realizados en la cuenta corriente en pesos número 960-527940-4, del Banco de Reservas de la República Dominicana, a nombre de **INMOBILIARIA RESERVAS, S.A**, quien a su vez se compromete contra factura presentada por **el fondo** a pagarle a este último el monto correspondiente a los alquileres y el mantenimiento, menos la comisión correspondiente, en un plazo de treinta (30) días calendarios, exceptuando el primer pago, el cual la **OGTIC** contará con un plazo de noventa (90) días para realizar el mismo.

9.2 LAS PARTES consienten que la **OGTIC** en el mes de enero de 2023 deberá hacer un pago extraordinario por el monto total de **TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS DOMINICANOS CON 33/100 (RD\$32,469,750.33)**, más el primer mes, es decir enero 2023, por adelantado y el mantenimiento.

9.3 EL PRESTADOR DE SERVICIO deberá emitir mensualmente una factura con valor fiscal válido a favor de **la OGTIC** por concepto de alquiler de dicho mes. Dicha factura deberá ser entregada a más tardar el último día hábil de cada mes, con todas las formalidades requeridas por la legislación vigente (en lo adelante la "Factura"). Luego de la recepción de la Factura, **la OGTIC** se compromete a realizar el pago del precio de alquiler dentro de los siguientes diez (10) días laborables mediante transferencia bancaria a la cuenta que sea acordada entre **LAS PARTES**.

9.4 Queda entendido entre **LAS PARTES** que, a falta o retraso de pago del precio del arrendamiento en las fechas acordadas en el presente Artículo, **la OGTIC** deberá pagar por concepto de mora el cinco por ciento (5%) mensual a partir del día treinta (30) de retraso.

9.5 Las partes acuerdan que el precio de arrendamiento será incrementado un mínimo de un dos punto cinco por ciento (2.5%) automáticamente, con carácter anual, a partir del mes de enero del año 2024.

9.6 Las partes acuerdan que el mantenimiento de los pisos arrendados en virtud del presente contrato estará a cargo de **la OGTIC**, el cual será acorde a las reglas establecidas por éste último para la administración de "El Edificio", cuyas reglas le serán oponibles y notificadas oportunamente a **EL PRESTADOR DE SERVICIO**.

9.7 La **OGTIC**, hará los pagos establecidos en la forma de pago, luego de Registro del presente Contrato por ante la Contraloría General de la República Dominicana.

ARTICULO 10. – FORMA DE PAGO.

10.1 Los pagos se harán de acuerdo con lo siguiente: Las condiciones de pago establecidas crédito en un plazo no mayor a los treinta (30) días, luego de realizada la prestación de los servicios contratados y certificados por la unidad requirente. El pago será efectuado de manera mensual, tras haber recibido la factura en el departamento de contabilidad, ubicada en el segundo nivel de la sede principal del Oficina Gubernamental de Tecnologías de la Información y Comunicación (OGTIC), ubicada en la Av. Rómulo Betancourt #311, Edificio Corporativo Vista 311, Bella Vista, Santo Domingo, República Dominicana.

Las condiciones de pago están previstas de la siguiente manera:

Año	Etapa	Detalle	Monto Anual
Inicio Contrato	Adjudicación / Certificación e Inicio de Contrato	Pago Inicial de RD\$ 48,128,619.01 Correspondiente a Depósitos, Energía, Mudanza y Habilitación de Espacios.	RD\$ 48,128,619.01
Año 1	Año 1 Mes 1 a Mes 12	Pagos Mensuales contra factura por el monto mensual correspondiente a: Alquiler: RD\$ 9,238,732.52 + Mantenimiento: RD\$ 1,251,184.26 Total Mensual: RD\$ 10,489,916.78	RD\$ 125,879,001.36
Año 2	Año 2 Mes 1 a Mes 12	Pagos Mensuales contra factura por el monto mensual correspondiente a: Alquiler: RD\$ 9,469,700.83 + Mantenimiento: RD\$ 1,251,184.26 Total Mensual: RD\$ 10,720,885.09 Incremento 2.5% Anual Costo Alquiler	RD\$ 128,650,621.12
Año 3	Año 3 Mes 1 a Mes 12	Pagos Mensuales contra factura por el monto mensual correspondiente a: Alquiler: RD\$ 9,706,443.35 + Mantenimiento: RD\$ 1,251,184.26 Total Mensual: RD\$ 10,957,627.61 Incremento 2.5% Anual Costo Alquiler	RD\$ 131,491,531.37



<p>Año 4</p>	<p>Año 4 Mes 1 a Mes 12</p>	<p>Pagos Mensuales contra factura por el monto mensual correspondiente a: Alquiler: RD\$ 9,949,104.44 + Mantenimiento: RD\$ 1,251,184.26 Total Mensual: RD\$ 11,200,288.70 Incremento 2.5% Anual Costo Alquiler</p>	<p>RD\$ 134,403,464.37</p>
<p>Año 5</p>	<p>Año 5 Mes 1 a Mes 12</p>	<p>Pagos Mensuales contra factura por el monto mensual correspondiente a: Alquiler: RD\$ 10,197,832.05 + Mantenimiento: RD\$ 1,251,184.26 Total Mensual: RD\$ 11,449,016.31 Incremento 2.5% Anual Costo Alquiler</p>	<p>RD\$ 137,388,195.70</p>
<p>Año 6</p>	<p>Año 6 Mes 1 a Mes 12</p>	<p>Pagos Mensuales contra factura por el monto mensual correspondiente a: Alquiler: RD\$ 10,452,777.85 + Mantenimiento: RD\$ 1,251,184.26 Total Mensual: RD\$ 11,703,962.11 Incremento 2.5% Anual Costo Alquiler</p>	<p>RD\$ 140,447,545.32</p>
<p>Año 7</p>	<p>Año 7 Mes 1 a Mes 12</p>	<p>Pagos Mensuales contra factura por el monto mensual correspondiente a: Alquiler: RD\$ 10,714,097.30 + Mantenimiento: RD\$ 1,251,184.26 Total Mensual: RD\$ 11,965,281.56 Incremento 2.5% Anual Costo Alquiler</p>	<p>RD\$ 143,583,378.67</p>
<p>Año 8</p>	<p>Año 8 Mes 1 a Mes 12</p>	<p>Pagos Mensuales contra factura por el monto mensual correspondiente a: Alquiler: RD\$ 10,981,949.73 + Mantenimiento: RD\$ 1,251,184.26 Total Mensual: RD\$ 12,233,133.99 Incremento 2.5% Anual Costo Alquiler</p>	<p>RD\$ 146,797,607.86</p>
<p>Año 9</p>	<p>Año 9 Mes 1 a Mes 12</p>	<p>Pagos Mensuales contra factura por el monto mensual correspondiente a: Alquiler: RD\$ 11,256,498.47 + Mantenimiento: RD\$ 1,251,184.26 Total Mensual: RD\$ 12,507,682.73 Incremento 2.5% Anual Costo Alquiler</p>	<p>RD\$ 150,092,192.78</p>

SNCC.C.024 –Contrato de Ejecución de Servicios

<p>Año 10</p>	<p>Año 10 Mes 1 a Mes 12</p>	<p>Pagos Mensuales contra factura por el monto mensual correspondiente a: Alquiler: RD\$ 11,537,910.93 + Mantenimiento: RD\$ 1,251,184.26 Total Mensual: RD\$ 12,789,095.19 Incremento 2.5% Anual Costo Alquiler</p>	<p>RNC: 430-10899-5 RD\$ 153,469,142.32</p>
<p>Total Vigencia de Contrato</p>			<p>RD\$ 1,440,331,299.88</p>

EL PRESTADOR DE SERVICIO, no estará exento del pago de los impuestos que pudieren generarse en virtud del presente Contrato.

ARTICULO 11. DEPÓSITO.

6.1 A la firma del presente contrato, **EL PRESTADOR DE SERVICIO** recibe dos (2) meses de depósitos, por la suma total de **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS DOMINICANOS CON 68/100 (RD\$15,658,868.68)** para garantizar el fiel cumplimiento por parte de **LA OGTIC** de las obligaciones que les impone este contrato.

6.2 **EL PRESTADOR DE SERVICIO** liberará a **LA OGTIC** los fondos otorgados en depósito al llegar al término del presente contrato y luego de la entrega de los Inmuebles. La devolución del depósito quedará sujeta a la no existencia de deudas pendientes o reparaciones a cargo de **EL ARRENDATARIO**.

ARTÍCULO 12: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ESTE CONTRATO.-

12.1 LA OGTIC no podrá ceder el presente contrato, ni sub-alquilar los Inmuebles arrendados, en todo o en parte, sin la previa autorización de **EL PRESTADOR DE SERVICIO**, quien a su discreción podrá si lo entiende pertinente y factible permitir el sub-arrendamiento.

12.2 Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1., **EL PRESTADOR DE SERVICIO** podrá vender, ceder, aportar o de cualquier forma disponer de los Inmuebles, en cualquier momento, previa notificación a **LA OGTIC** y a sus sub-arrendatarios, bajo el expreso entendido de que el contrato de compraventa deberá contener una cláusula expresa mediante la cual el nuevo propietario se subrogue en todas los derechos y obligaciones de este contrato y específicamente acepte todas condiciones y términos del mismo.

ARTÍCULO 13: PUNTO DE COMERCIO; FONDO DE COMERCIO.-

LA OGTIC reconoce y acepta que, una vez terminado el presente contrato, sin distinguir su causa de terminación, no podrá alegar la existencia o creación de punto o fondo comercial en los Inmuebles, renunciando a cualquier indemnización o compensación por este concepto. **LA OGTIC** asume, a su costo y riesgo, cualquier costo, indemnización o concepto resultante del fondo de comercio que pueda(n) reclamar su(s) subinquilino(s), si los hubiere, otorgando indemnidad a **EL PRESTADOR DE SERVICIO** por dicho concepto.

ARTÍCULO 14. TIEMPO DE EJECUCIÓN.

El plazo de ejecución de este Contrato tendrá una duración de **diez (10) años**, a partir de la firma del presente contrato y posterior al registro de Contrato ante la Contraloría General de la República. **LA OGTIC** tendrá la primera opción de renovación del presente contrato si le avisa a **EL PRESTADOR DE SERVICIO** su intención, en un plazo de doce (12) meses con antelación a la fecha del término.

14.2 En caso de que **LA OGTIC** decidiera unilateral e injustificadamente, dejar sin efecto el presente contrato de arrendamiento, deberá pagar a título de penalidad el cuarenta por ciento (40%) de las mensualidades de los meses venideros, hasta la fecha del término del presente contrato.

14.3. A los fines indicados en la cláusula **13.2**, se entenderá por terminación injustificada, aquella que no resulte de una violación directa de **EL PRESTADOR DE SERVICIO** a las obligaciones sustanciales puestas a su cargo mediante este contrato, que impidan la ejecución del mismo.

14.4 Si existiere un retraso en dos (2) o más cuotas consecutivas del precio mensual de alquiler y **LA OGTIC** no la subsanare en el plazo de quince (15) días desde la notificación que al efecto le realice **EL PRESTADOR DE SERVICIO**, ésta podrá terminar este contrato, en cualquier momento y sin responsabilidad a su cargo.

14.5 Estas penalidades se adicionarán a los intereses moratorios previstos en el artículo 8 de este acuerdo, los cuales quedarán con plena vigencia hasta el efectivo reembolso de los alquileres y penalidades.

ARTÍCULO 15: INDEMNIDAD.-

15.1 LA OGTIC se compromete a mantener a **EL PRESTADOR DE SERVICIO** durante la vigencia del presente contrato y cualquier extensión o renovación del mismo acordada por **LAS PARTES**, libre e indemne de toda responsabilidad por cualquier reclamación de cualquier



Handwritten signature

Handwritten signature

naturaleza hecha por cualquier persona como resultado del uso que se dé a los inmuebles o las actividades realizadas en el mismo.

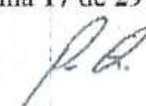
15.2 LA OGTIC se compromete a cumplir con todas las normas y mejores prácticas en materia de seguridad, incluyendo a instalar los equipos de seguridad contra incendios y catástrofes que fueren requeridos y a cumplir con todas las normas aplicables en el sector de Sanidad. **LA OGTIC** reconoce y acepta que indemnizará, defenderá y liberará a **EL PRESTADOR DE SERVICIO**, contra cualquier gasto, responsabilidad, pérdida, costos, honorarios de abogados, daños y fallos ocurridos en los Inmuebles.

15.3 Por medio del presente documento, **LA OGTIC** se compromete y obliga a suscribir y mantener una póliza de seguro emitida por una entidad aseguradora autorizada a operar en República Dominicana, a satisfacción de **EL FONDO**, que cubra cualquier siniestro que suponga un daño al mobiliario e instalaciones interiores del inmueble arrendado, por la totalidad de su valor según tasación anual notificada por **EL PRESTADOR DE SERVICIO**, así como a endosarla en beneficio y a favor de **EL FONDO** dentro de los dos (2) meses siguiente a la suscripción de este contrato. **LA OGTIC** se compromete a mantener vigente dicha póliza y mostrar evidencia de su renovación y vigencia a **EL PRESTADOR DE SERVICIO** a primer requerimiento de éste. En el caso de que **LA OGTIC** no muestre evidencia de la renovación de la póliza en un plazo de diez (10) días desde su suscripción, **EL FONDO** se reserva el derecho de gestionar la póliza y cargar el costo de la misma a **EL ARRENDATARIO**, todo ello sin perjuicio del derecho de **EL FONDO** de suscribir por su cuenta y costo pólizas de seguro, cuando a su discreción lo entienda prudente.

ARTÍCULO 16: ENTREGA DE LOS INMUEBLES. FORMALIDADES.-

16.1 A los fines de este acuerdo se entenderá por entrega de los Inmuebles: (a) desocupación definitiva de los Inmuebles; (b) recibo escrito de recepción y aceptación por parte de **EL PRESTADOR DE SERVICIO** de que los Inmuebles han sido recibidos en las condiciones previstas en este contrato y de que se han cubierto todos los demás costos a cargo de **EL ARRENDATARIO**; (c) la entrega de las llaves de los Inmuebles; y (d) que los Inmuebles se encuentren al día con el pago de todos los servicios que correspondan a **EL ARRENDATARIO**, en los términos de este contrato, para lo cual deberá hacer entrega de los comprobantes que hagan constar que no existen deudas pendientes de los servicios contratados.

16.2 Si al momento de la terminación del presente contrato, **LA OGTIC** no cumple con su obligación de entregar los Inmuebles en la forma y términos descritos en esta cláusula, todos los términos y condiciones previstos en este contrato, se mantendrán vigentes, y **LA OGTIC** deberá pagar el precio del arrendamiento mensual que rija en la fecha de terminación incrementado en un veinticinco por ciento (25%), a título de penalidad y mientras los Inmuebles no sea efectivamente entregado a **EL PRESTADOR DE SERVICIO**.





ARTÍCULO 17: AUSENCIA DE SUBORDINACIÓN JURÍDICA.-

EL ARRENDATARIO reconoce y declara que su vinculación con **EL ARRENDADOR** es exclusivamente la de un tercero y que en modo alguno podrá interpretarse como constitutiva de un lazo de subordinación propio de una relación laboral, ni de una sociedad de hecho, "joint venture", o algún otro tipo de relación legal en la cual **LAS PARTES** compartirían o serían responsables de las deudas y obligaciones de la otra parte, más allá de lo resultante del arrendamiento aquí pactado. En consecuencia, existe total independencia corporativa, fiscal, laboral y de responsabilidad entre **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO**. Asimismo, **LAS PARTES** reconocen que ninguna de las disposiciones del presente Contrato podrá ser interpretada como fuente generadora de un vínculo societario, fiduciario, de subordinación laboral y/o de responsabilidad solidaria entre **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO**, y/o entre **EL ARRENDADOR**, sus gerentes, empleados y mandatarios y los gerentes, empleados y mandatarios de **EL ARRENDATARIO**.

17.1. Reclamación de terceros. Dada la independencia corporativa existente entre **LAS PARTES** reconocen que responderán de manera individual, bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, frente a cualquier reclamación por parte de terceros, incluyendo funcionarios y empleados o acción por parte de autoridad competente, por el incumplimiento de requisitos, tasas, obligaciones y riesgos, establecidos por las leyes decretos y reglamentos de la República Dominicana en materia fiscal, civil, laboral, así como en virtud de cualquier otra disposición legal obligatoria emanada de autoridades competentes de la República Dominicana, que sea aplicable o que de manera directa o indirecta regule, grave o imponga responsabilidades que afecten las obligaciones respectivas que **LAS PARTES** asumen en virtud del presente Contrato.

ARTÍCULO 18: GARANTÍAS Y REPRESENTACIONES DE LAS PARTES.- Las partes declaran y se garantizan recíprocamente lo siguiente:

- a) Constitución, existencia y autorización. **EL ARRENDADOR** es una sociedad comercial debidamente organizada y existente bajo las leyes de la República Dominicana, y poseen todos los poderes requeridos para conducir sus negocios como lo hacen en el presente contrato por medio de su administradora, **EL ARRENDATARIO** es una entidad gubernamental y posee todos los poderes requeridos para conducir sus negocios como lo hacen en el presente contrato.
- b) Poder y autorización. Las partes poseen las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este contrato. Igualmente, las personas físicas que firman el presente contrato, en nombre y representación de cada una de ellas, están provistas de plenos poderes otorgados por el órgano societario competente para asumir todos y cada uno de los derechos

y obligaciones que consagra el presente contrato con respecto de sus representadas.

c) **Litigios.** Las partes garantizan que a la firma del presente contrato no hay pendiente ante tribunal, departamento de gobierno, agencia gubernamental o embajada alguna, procedimiento de arbitraje, pleito, reclamación ni procedimiento alguno en su contra que pueda afectar o causar un cambio adverso sustancial en sus condiciones generales del presente contrato. Además, que han cumplido con todas las leyes, reglamentos de las autoridades gubernamentales con jurisdicción sobre ella y no está en rebeldía con respecto a ninguna ordenanza, resolución, norma o mandamiento de las mismas.

d) Igualmente **EL ARRENDADOR** declara que se encuentran liquidados y pagados íntegramente cualquier impuesto y/o arbitrio de cualquier naturaleza relacionado con la propiedad de los Inmuebles objeto del presente contrato.

ARTÍCULO 19: CONCILIACIÓN Y JURISDICCIÓN APLICABLE.- Cualquier disputa, controversia o reclamación que surja de, concernida con, o relacionada con el presente Contrato, incluyendo cualquier cuestión relativa a la existencia, validez o terminación de este Contrato, o en relación con un incumplimiento del presente Contrato, serán resueltas, en un primer momento, en procedimiento de conciliación, en el que una parte afectada (la "Parte Afectada") presentará por escrito a la otra parte (la "Otra Parte") su queja con la solución propuesta, dentro de los diez (10) días siguientes a la recepción de dicha reclamación, la Otra Parte responderá dicha comunicación indicando su acuerdo o no con la solución propuesta por la Parte Afectada o de otra solución a la disputa. La Parte Afectada deberá responder a la comunicación de la Otra Parte dentro de los diez (10) después de la recepción de esta. Este proceso tendrá una duración no mayor de treinta (30) días. Si durante el mismo **LAS PARTES** no han llegado a un acuerdo, entonces la disputa será sometida a la consideración de los tribunales ordinarios del Distrito Nacional.

ARTÍCULO 20.- FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO.

20.1 Ni la **OGTIC**, ni **EL PRESTADOR DE SERVICIO** serán responsables de cualquier incumplimiento de El Contrato si su ejecución ha sido demorada, impedida, obstaculizada o frustrada por causas de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

20.2 Para los efectos del presente Contrato, Fuerza Mayor significa cualquier evento o situación que escapen al control de una parte, imprevisible e inevitable, y sin que esté envuelta su negligencia o falta, como son, a manera enunciativa pero no limitativa, actos de autoridades gubernamentales o militares, regulaciones o requerimientos gubernamentales, epidemias, guerras, actos de terroristas, huelgas, fuegos, explosiones,




temblores de tierra, accidentes, catástrofes, inundaciones y otras perturbaciones ambientales mayores, condiciones severas e inusuales del tiempo.

Caso Fortuito significa aquel acontecimiento que no ha podido preverse, o que previsto no ha podido evitarse, por ser extraño a la voluntad de las personas.

Las causas de Fuerza Mayor o Caso Fortuito especificadas anteriormente no incluyen:

1. Cualquier evento causado por negligencia o acción intencional de una parte.
2. Cualquier evento que una de las partes pudo haber tomado en cuenta al momento de la firma o de la ejecución de este Contrato para evitar incumplimiento de sus obligaciones.
3. Insuficiencia de recursos o fallas en el cumplimiento de cualquier pago bajo este Contrato.

20.3 La falla de una parte involucrada en el presente Contrato, que le impida cumplir cualquiera de sus obligaciones, no será considerada como incumplimiento, siempre y cuando éste surja de un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito y la parte afectada haya tomado todas las precauciones razonables, con el debido esmero y cuidado, siempre con el objetivo de cumplir con los términos y condiciones establecidos en este Contrato.

20.4 Si por una causa de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, **EL PRESTADOR DE SERVICIO** no concluye sus labores en el plazo establecido, la **OGTIC**, extenderá el Contrato por un tiempo igual al período en el cual **EL PRESTADOR DE SERVICIO** no pudo cumplir, debido únicamente a esta causa.

20.5 EL PRESTADOR DE SERVICIO tendrá derecho al pago o los pagos establecidos en el presente Contrato durante el período de incumplimiento como resultado de una causa de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. Igualmente tendrá derecho al reembolso de cualquier gasto adicional directamente relacionado con las obligaciones resultantes del Contrato en el que incurra durante el período de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

20.6 Si **EL PRESTADOR DE SERVICIO** dejara de presentar tal reclamación o de dar el aviso requerido dentro del período especificado, se considerará como que ha renunciado a su derecho en relación a la ocurrencia de la Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

ARTÍCULO 21- MEDIDAS A TOMAR.

LAS PARTES acuerdan que:

- a) La parte afectada por un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito deberá tomar las medidas razonables para suprimir la inhabilidad de la otra Parte en cumplir con sus obligaciones.
- b) La parte afectada por un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito deberá notificar, en un plazo no mayor de veinticuatro (24) horas y por escrito a la otra parte la ocurrencia del evento, indicando su naturaleza y causa; de igual manera deberá notificar por escrito a la otra parte la restauración de las condiciones normales tan pronto se resuelva la situación de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.
- c) Las partes adoptarán todas las medidas posibles para reducir las consecuencias adversas de un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

ARTÍCULO 22.- OBLIGACIONES DEL PRESTADOR DE SERVICIO.

22.1 Si se estimase que el servicio brindado no es apto para la finalidad para la cual se adquirieron, se rechazarán los mismos y se dejarán a cuenta del Proveedor, quedando la Entidad Contratante exenta de la obligación de pago y de cualquier otra obligación.

22.2 El Proveedor es el único responsable ante Entidad Contratante de cumplir con el Suministro de los renglones que les sean adjudicados, en las condiciones establecidas en los presente Pliegos de Condiciones Específicas.

22.3 El Proveedor responderá de todos los daños y perjuicios causados a la Entidad Contratante y/o entidades destinatarias y/o frente a terceros derivados del proceso contractual.

ARTÍCULO 23.- CONFLICTO DE INTERESES.

EL PRESTADOR DE SERVICIO no se Beneficiará de otros Pagos. El pago a ser recibido por **EL PRESTADOR DE SERVICIO** previsto en el presente Contrato, constituye la única remuneración con relación al alcance del mismo. Por tanto, **EL PRESTADOR DE SERVICIO** no podrá exigir ningún pago adicional por ningún concepto en relación con las actividades establecidas en este Contrato o en cumplimiento de sus obligaciones, siempre que el alcance de los servicios exigidos no sobrepase el alcance del proyecto. Además, **EL PRESTADOR DE SERVICIO** utilizará sus mejores esfuerzos para asegurar que su personal técnico tampoco reciba remuneración adicional a la prevista en este Contrato.



ARTÍCULO 24.-PROHIBICIÓN DE ACTIVIDADES CONFLICTIVAS.

Ni **EL PRESTADOR DE SERVICIO** ni su personal técnico acreditado tendrán derecho a comprometerse, directa o indirectamente, en cualquier negocio o actividad profesional que pueda producir un conflicto de intereses con las responsabilidades puestas a su cargo en virtud de este Contrato.

ARTÍCULO 25-GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

25.1 Para garantizar el fiel cumplimiento del presente Contrato, **EL PRESTADOR DE SERVICIO**, emitió en fecha veintiséis (26) del mes de **diciembre** del año dos mil veintidós (2022), garantía de fiel cumplimiento a favor de la **OGTIC**, emitida por **SEGUROS RESERVAS, S.A.**, la **Póliza Núm. 2-2-702-0125653**, en cumplimiento con lo establecido en el Artículo 112, del Reglamento de Aplicación aprobado mediante Decreto Núm. 543-12, por un valor de CINCUENTA Y SIETE **MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$57,613,252.00)**, equivalente al uno por cuatro (4%) del monto adjudicado, con una vigencia contada a partir del diecinueve (19) de **diciembre del 2022, al diecinueve (19) de diciembre del 2023, renovable de forma anual.**

25.2 Dicha garantía responderá de los daños y perjuicios que se produzcan a la **OGTIC**, en caso de incumplimiento, que determinará en todo caso la ejecución de la Garantía, independientemente del resto de acciones que legalmente proceden.

ARTÍCULO 26.- RESPONSABILIDAD DE SEGUROS.

EL PRESTADOR DE SERVICIO, será en todo momento la única responsable y protegerá a la **OGTIC** y a su representante frente a cualquier reclamación de terceros por concepto de indemnización por daños de cualquier naturaleza o lesiones corporales producidas como consecuencia de la ejecución del presente Contrato por **EL PRESTADOR DE SERVICIO**, y su respectivo personal. A tales efectos deberá presentar para la suscripción del presente Contrato la póliza de responsabilidad civil general correspondiente.

ARTICULO 27.- INDEMNIZACIÓN POR PARTE DE EL PRESTADOR DE SERVICIO.

EL PRESTADOR DE SERVICIO será responsable dentro de los límites de su seguro de responsabilidad civil general, de indemnizar a la **OGTIC** total y efectivamente contra toda pérdida, daños, perjuicios, muertes, gastos, acción, procedimiento, demanda, costos y reclamaciones de una tercera persona, ocurrida durante la ejecución del presente Contrato o dos (2) años siguientes a su terminación, incluyendo, pero sin limitar, a honorarios y gastos legales incurridos por la **OGTIC**, pero solamente en la medida en que tales pérdidas, daños, o perjuicios sean resultado de actos ilícitos o negligencia de **EL PRESTADOR DE SERVICIO**, así como del uso o violación de cualquier patente de invención o propiedad

intelectual o de cualquier hecho o acontecimiento que resulte como consecuencia de su falta.



ARTÍCULO 28.- OBLIGACIONES DE LA OFICINA GUBERNAMENTAL DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (OGTIC).

La **OFICINA GUBERNAMENTAL DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (OGTIC)**, hará sus mejores esfuerzos para asegurar que el Gobierno:

Son obligaciones del Contratista:

- a) Emplear únicamente técnicos competentes y experimentados en sus especialidades respectivas, así como personal y jefes del equipo capaces para garantizar la debida ejecución del servicio.
- b) Garantizar la seguridad de las personas, los servicios y protección del medio ambiente.
- c) Proteger a la Entidad Contratante frente a cualquier reclamación de terceros por concepto de indemnización por daños de cualquier naturaleza o lesiones corporales producidas como consecuencia de la ejecución del presente Contrato por el Proveedor, y su respectivo personal.
- d) Contratar todos los seguros obligatorios previstos por la reglamentación vigente, para la ejecución del servicio.

El Contratista será responsable de:

- a) Cumplir las prestaciones por sí en todas las circunstancias, salvo caso fortuito o fuerza mayor, o por actos o incumplimiento de la autoridad administrativa, que hagan imposible la ejecución del Contrato.
- b) Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del Contrato se impartan por parte de la Entidad Contratante.
- c) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales evitando dilataciones.
- d) No acceder a peticiones o amenazar de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
- e) Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el objeto del desarrollo del Contrato.

Una vez formalizado el correspondiente Contrato de Suministro entre la Entidad Contratante y el Proveedor, éste último iniciará el Suministro del servicio que se requiera con posterioridad a la suscripción del contrato correspondiente, que forma parte constitutiva, obligatoria y vinculante del presente Pliego de Condiciones Específicas.

ARTÍCULO 29. EQUILIBRIO ECONÓMICO.

Si en fecha posterior a la entrada en vigencia del presente Contrato se producen cambios en las leyes nacionales, relativos y/o relacionados con la moneda nacional, que impliquen aumentos en el costo o en los gastos a incurrir por **EL PRESTADOR DE SERVICIO** para la realización de sus servicios, los pagos y los gastos reembolsables pagables a **EL PRESTADOR DE SERVICIO** en virtud de este Contrato aumentarán en la proporción correspondiente a las modificaciones que haya sufrido la legislación con relación a la devaluación de la moneda nacional.

ARTÍCULO 30. ENTREGAS SUBSIGUIENTES.

Las entregas subsiguientes se harán de conformidad con el Cronograma de Entrega establecido.

Las Adjudicaciones a lugares posteriores podrán ser proporcionales, y el Adjudicatario deberá indicar su disponibilidad en un plazo de **Cuarenta y Ocho (48) horas**, contadas a partir de la recepción de la Carta de Solicitud de Disponibilidad que al efecto le será enviada.

Los documentos de despacho a los almacenes de la Entidad Contratante deberán reportarse según las especificaciones consignadas en la Orden de Compra, la cual deberá estar acorde con el Pliego de Condiciones Específicas.

ARTÍCULO 31. SUSPENSIÓN.

Por Parte de la **OFICINA GUBERNAMENTAL DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (OGTIC)**.

La **OFICINA GUBERNAMENTAL DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (OGTIC)**, tendrá derecho a suspender los pagos e inclusive sus servicios a **EL PRESTADOR DE SERVICIO** mediante notificación escrita (excepto por trabajos que hayan sido efectuados y aprobados por la misma) si **EL PRESTADOR DE SERVICIO** incumple sus obligaciones establecidas bajo este Contrato, siempre y cuando la notificación de la suspensión:

- (i) Especifique la naturaleza del incumplimiento, y
- (ii) Requiera que **EL PRESTADOR DE SERVICIO** resuelva el incumplimiento dentro de un período no mayor de diez (10) días a partir del recibo de la notificación de suspensión.

Por Parte de **EL PRESTADOR DE SERVICIO:**

EL PRESTADOR DE SERVICIO tendrá derecho a suspender la prestación de sus servicios mediante notificación por escrito a la **OGTIC** si ésta incumple sus obligaciones establecidas en virtud de este Contrato, siempre y cuando la notificación de la suspensión:

- (i) Especifique la naturaleza del incumplimiento; y
- (ii) Requiera que la **OGTIC**, resuelva el incumplimiento dentro de un período no mayor de veinte (20) días a partir del recibo por parte de la **OGTIC**, de la notificación de suspensión.

La suspensión se aplicará a partir de la fecha de vencimiento del plazo indicado en la notificación.

ARTÍCULO 32. RESCISIÓN DEL CONTRATO.

El Contrato finalizará por vencimiento de su plazo, o por la concurrencia de alguna de las siguientes causas de resolución:

- Incumplimiento del Proveedor.
- Incursión sobrevenida del Proveedor en alguna de las causas de prohibición de contratar con la Administración Pública que establezcan las normas vigentes, en especial el Artículo 14 de la Ley No. 340-06, sobre Compras y Contrataciones Públicas de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones.

Renovaciones. En caso de que las partes decidieren renovar el inquilinato convenido en virtud del presente acto deberán notificarlo a su contraparte con por lo menos cuatro (4) meses de anticipación a la fecha de vencimiento, para que puedan ser consideradas las modificaciones de común acuerdo. En caso de que se opere dicha renovación se registrará de conformidad con lo que se ha pactado, muy especialmente en lo referente al Precio del Alquiler y al Plazo del Inquilinato, cuyo monto y duración serán decididos de común acuerdo entre las partes.

ARTÍCULO 33. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Se considerará incumplimiento del Contrato:

- a. La mora del Proveedor en la entrega de los Bienes.
- b. La falta de calidad de los Bienes/Servicios suministrados.
- c. El Suministro de menos unidades de las solicitadas, no aceptándose partidas incompletas para los adjudicatarios en primer lugar.



En caso de que **LA OGTIC** decida rescindir el presente contrato de alquiler antes de la vigencia del mismo, se obliga al pago de las mensualidades y mantenimientos hasta cubrir el término del contrato, conforme la penalidad previamente establecida en el presente contrato. En caso de que **EL PROPIETARIO**, sea quien decida poner fin al contrato de alquiler antes de la fecha de terminación, deberá otorgar a la **OGTIC**, un plazo mínimo de un (1) año exento de pago del alquiler, a los fines de localizar otro inmueble.

ARTÍCULO 34. EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO.

34.1 El incumplimiento del Contrato por parte del Proveedor determinará su finalización y supondrá para el mismo la ejecución de la Garantía Bancaria de Fiel Cumplimiento del Contrato, procediéndose a contratar al Adjudicatario que haya quedado en el segundo lugar.

34.2 En los casos en que el incumplimiento del Proveedor constituya falta de calidad de los bienes entregados o causare un daño o perjuicio a la institución, o a terceros, la Entidad Contratante podrá solicitar a la Dirección General de Contrataciones Públicas, en su calidad de Órgano Rector del Sistema, su inhabilitación temporal o definitiva, dependiendo de la gravedad de la falta.

ARTÍCULO 35. NULIDADES DEL CONTRATO.

35.1 La violación del régimen de prohibiciones establecido en el Artículo 14 de la Ley 340-06, sobre Compras y Contrataciones Públicas de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones, su modificatoria, originará la nulidad absoluta del Contrato, sin perjuicio de otra acción que decida interponer la **OGTIC**.

35.2 La división del presente Contrato, con el fin de evadir las obligaciones de la Ley 340-06 y de las normas complementarias que se dicten en el marco del mismo, será causa de nulidad del mismo.

ARTÍCULO 36.- ARREGLO DE CONFLICTOS.

36.1 LAS PARTES se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para resolver en forma amigable los conflictos o desacuerdos que pudieran surgir con relación al desarrollo del presente Contrato y su interpretación.



ARTÍCULO 37.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

Todo litigio, controversia o reclamación resultante de este Contrato o relativo al mismo, su incumplimiento, su interpretación, su resolución o nulidad será sometido al Tribunal Contencioso, Tributario, Administrativo, instituido mediante la Ley 13-07, de fecha cinco (05) de febrero del dos mil siete (2007).

ARTÍCULO 38.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.

El significado e interpretación de los términos y condiciones del presente Contrato se hará al amparo de las leyes de la República Dominicana.

ARTÍCULO 39.- IDIOMA OFICIAL.

El presente Contrato ha sido redactado en español, que será el idioma de control para todos los asuntos relacionados con el significado e interpretación de los términos y condiciones del presente documento.

ARTÍCULO 40.- TITULOS.

Los títulos no limitarán, alterarán o modificarán el significado de este Contrato.

ARTÍCULO 41.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

EL PRESTADOR DE SERVICIO realizará sus servicios de conformidad con las leyes nacionales y tomará todas las medidas necesarias para asegurar que su personal técnico cumpla con las leyes vigentes en la República Dominicana.

ARTÍCULO 42.- ELECCIÓN DE DOMICILIO.

Para todos los fines y consecuencias del presente Contrato, **LAS PARTES** fijan domicilios en las direcciones que figuran en el encabezado del presente Contrato, en los cuales recibirán válidamente todo tipo de correspondencia o notificación relativa al presente Contrato, su ejecución y terminación.

SNCC.C.024 –Contrato de Ejecución de Servicios

Si es a **EL**
PRESTADOR DE
SERVICIO:



Si es a **LA OGTIC:**

Local AC42, nivel Acuario, Centro Comercial Sambil, av. John F. Kennedy, esquina Paseo Los Aviadores, Santo Domingo de Guzmán, D.N.

Atención: Rafael Madera Rodríguez

Teléfono: 809-960-5900

Correo electrónico:

RMadera@inmobiliariareservas.com

Avenida Rómulo Betancourt No. 311, Edificio Corporativo Vista 311, Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, R.D

Atención: Juan Pardilla.

Teléfono: 809-286-1009 ext. 2273.

Correo electrónico:

juan.pardilla@ogtic.gob.do.


ARTÍCULO 43.- ACUERDO INTEGRO.

El presente Contrato y sus anexos contienen todas las estipulaciones y acuerdos convenidos entre **LAS PARTES**; en caso de ambigüedad, duda o desacuerdo sobre la interpretación del mismo y sus documentos anexos, prevalecerá su redacción. Asimismo, se establece que, si alguna de las disposiciones de este Contrato se declarara inválida, las demás no serán afectadas y permanecerán plenamente vigentes.

HECHO Y FIRMADO en Tres (3) originales de un mismo tenor, uno para cada una de las partes, en la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de **enero** del año dos mil veintitrés (2023).

**POR LA OFICINA GUBERNAMENTAL DE
TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y
COMUNICACIÓN (OGTIC).**

POR LA INMOBILIARIA RESERVAS, S.A.



PEDRO ANTONIO QUEZADA CEPEDA
Director General



RAFAEL ARQUIMEDES MIGUEL MADERA RODRIGUEZ
Representante



Yo Dra Yris M. Rivera Méndez, Abogado, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, Matrícula del Colegio Dominicano de Notarios No. 6476, **CERTIFICO Y DOY FE**, que por ante mí, han comparecido los señores: **PEDRO ANTONIO QUEZADA CEPEDA** y **RAFAEL ARQUIMEDES MIGUEL MADERA RODRIGUEZ**, de generales y calidades que constan y a quienes doy fe conocer y quienes me han declarado bajo la fe del juramento que son esas las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas, por lo que debe dárseles entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de **enero** del año dos mil veintitrés (2023).





PRUEBA DOCUMENTAL 4

Contrato de fecha 12/07/2024 mediante el cual la DIRECCIÓN GENERAL DE PASAPORTES alquila a diez años, el edificio época 2,3 por un monto de RD\$1,230,000,000.00, al FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



ENTRE:

INMOBILIARIA RESERVAS, S. A., sociedad comercial debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-01-89407-5, con su domicilio social y asiento principal en la Ave. Abraham Lincoln No. 504, Edificio Rannik, 6to piso, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; debidamente representada por su gerente, el señor **RAFAEL MADERA RODRÍGUEZ**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, titular y portador de la cédula de identidad número _____ domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; sociedad que en lo adelante del presente contrato se denomina **EL ARRENDADOR** o por su razón social; y

De la otra parte, la **DIRECCION GENERAL DE PASAPORTES (DGP)**, organismo gubernamental creada en virtud de la Ley No. 549, de fecha 10 de marzo de 1970 y sus modificaciones, con su domicilio sito en la avenida George Washington esquina calle Héroes de Luperón, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, identificada por el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 401-50704-8, debidamente representada por su Director General, el ingeniero **LORENZO DAVID RAMÍREZ URIBE**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número _____ domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien en lo adelante se denominará **EL ARRENDATARIO** o por su nombre completo;

PREÁMBULO

- L/R*
- i. **EL ARRENDADOR** es el representante autorizado y gestor del cobro de los montos que por conceptos de arrendamientos y mantenimientos se generen en virtud del presente contrato, todo lo anterior, de conformidad a lo establecido en los "Contratos de Gestión, Cobro de Alquileres y Arrendamiento de Inmuebles", ambos de fecha veintiuno (21) del mes junio del año 2024, suscritos entre **EL ARRENDADOR** y los propietarios de los inmuebles objeto de arrendamiento, es decir a) el **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con el Núm. SIVFIC-060 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el Núm. 1-32-50673-1; y b) el **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO RESERVAS I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con el Núm. SIVFIC-065 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el Núm. 1-32-67666-1; los cuales conforme a la Ley del Mercado de Valores Núm. 249-17, se encuentran administrados y representados por la **SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN RESERVAS, S. A.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. con el Núm. 122266SD, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el Núm. 1-31-37781-5 y en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con el núm. SIVAF-013, con su domicilio social ubicado en el local Núm. 302, Torre Empresarial Hylsa, tercer nivel, ubicada en la Avenida Winston Churchill, esquina Víctor Garrido Puello, sector Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana (en lo adelante "LOS FONDOS")
 - ii. **EL ARRENDATARIO** ha acordado arrendar: a) el inmueble denominado Edificio EPOKAL 253, ubicado en la avenida Roberto Pastoriza casi esquina avenida Tiradentes, del sector Ensanche

1 de 13



Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, de aproximadamente 9,832 mts2 de construcción, 4,357.25 mts2 en certificados de títulos, 3,830 mts2 de uso, y 135 parqueos; propiedad del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I (en lo adelante "el edificio"); y b) el inmueble ubicado en la avenida Roberto Pastoriza, del sector Ensanche Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, frente al Edificio EPOKAL 253, con una superficie de 1,080.00 metros cuadrados, para ser utilizado por EL ARRENDATARIO para fines de 50 parqueos, almacenamiento y gaceta para el personal de seguridad debidamente adecuado y condicionado (en lo adelante "el terreno"); propiedad del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO RESERVAS I.

POR LO TANTO, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente contrato, LAS PARTES, han convenido y pactado las cláusulas siguientes:

ARTÍCULO 1: REGLAS DE INTERPRETACIÓN. - En este contrato los términos que se utilizarán tendrán el significado que se detalla a continuación:

- i) Términos como "en este documento", "en el presente", "bajo el presente" y otros compuestos similares a la palabra "presente" significarán y se referirán a este contrato en su totalidad y no a cualquier parte específica o anexo del mismo; y las referencias a Artículos, párrafos y anexos se refieren a artículos, párrafos y anexos del presente contrato.
- ii) Los términos "partes" y "parte" significarán las partes o parte que suscriben este contrato, según el contexto.
- iii) Toda la referencia a días se refiere a días laborables.
- iv) Los encabezamientos serán utilizados únicamente como referencia, en el entendido de que los mismos no pretenden limitar o restringir la interpretación del texto al que anteceden.
- v) Cualquier singular será interpretado como incluyendo el plural y viceversa.
- vi) Las palabras que impliquen cualquier género incluyen cada género y viceversa.

ARTÍCULO 2.- OBJETO DEL CONTRATO. -

2.1. EL ARRENDADOR por medio del presente contrato, y en virtud de los "Contratos de Gestión, Cobro de Alquileres y Arrendamiento de Inmuebles", suscritos ambos en fecha veintiuno (21) del mes junio del año 2024, otorga y cede en alquiler, real y efectivamente con todas las garantías de derecho, sin impedimento alguno, por la duración y condiciones convenidas en este contrato a EL ARRENDATARIO, quien acepta: a) el inmueble denominado Edificio EPOKAL 253, ubicado en la avenida Roberto Pastoriza casi esquina avenida Tiradentes, del sector Ensanche Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, de aproximadamente 9,832 mts2 de construcción, 4,357.25 mts2 en certificados de títulos, 3,830 mts2 de uso y 135 parqueos; propiedad del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I; y b) el inmueble ubicado en la avenida Roberto Pastoriza, del sector Ensanche Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, frente al Edificio EPOKAL 253, con una superficie de 1,080.00 metros cuadrados, para ser utilizado por EL ARRENDATARIO para fines de 50 parqueos, almacenamiento y gaceta para el personal de seguridad debidamente adecuado y condicionado; propiedad del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO RESERVAS I; (denominados en conjunto en el presente contrato como "los inmuebles").

2.2. El Edificio EPOKAL 253 cuenta esencialmente con las siguientes características:

- Once (11) niveles en total: dos (2) niveles comerciales y nueve (9) de oficinas.



- Nivel de calle de 459 mts2, segundo nivel de 444 mts2 y nueve (9) plantas de 325 mts2 de área útil.
- Área social - Comedor y sala de reuniones (Piso 7)
- Dos (2) ascensores marca KONE, de alta velocidad con capacidad de diez (10) personas cada uno.
- Una (1) planta de emergencia de 500 kw insonorizada totalmente instalada.
- La terminación de las oficinas internas es en obra gris, sin ningún tipo de pintura, ni tratamiento de terminaciones en los pórticos de las oficinas.
- Escaleras con sistema de iluminación automatizadas y puertas de incendio certificadas.
- Los cinco (5) sótanos, totalmente equipados.
- Iluminación en todas las áreas comunes.
- Sistema de inyección y extracción de aire fresco.
- Sistema de supresión de incendio. Sprinklers en los techos.
- Señalética en los parqueos y líneas de las rampas.
- La terminación de los techos, es de pintura gris clara, y todas las columnas y vigas son estucadas color cemento, con una mano de primer.
- Puertas contra incendio certificadas, en todos los accesos a las escaleras de emergencia.
- Sistema automatizado de iluminación en las escaleras de los sótanos.
- Ciento ochenta y cinco (185) puestos de estacionamiento.
- Dos (2) bombas sumergibles y un panel de variadores de frecuencia, para garantizar el óptimo uso de las presiones que tengan todas las salidas de agua que tenga el edificio.
- Una (1) cisterna con una capacidad de 24,000 galones para el agua potable.
- Una (1) cisterna para las reservas de las bombas contra incendio con capacidad de 45,700 galones.
- Un (1) pozo de agua con su bomba sumergible, y dos (2) filtrantes en el último sótano.
- Un (1) cuarto para las bombas de incendio, con capacidad para colocar en todo el edificio los sprinklers.
- Una (1) planta de tratamiento, para recibir y filtrar el resultado del tratamiento que se le dará internamente a todas las aguas negras que consume el edificio.
- Cuarto de basura, en la rampa de entrada al semi sótano.

2.3. EL ARRENDATARIO declara y reconoce haber revisado y recibido a su entera satisfacción "los inmuebles".

ARTÍCULO 3: USO DE LOS INMUEBLES. -Mediante el presente contrato, EL ARRENDATARIO declara que el uso de "los Inmuebles" objeto de este contrato será destinado a las oficinas de la Sede Central de la Dirección General de Pasaportes. Igualmente, EL ARRENDATARIO reconoce y acepta que el uso deberá ser y estar conforme a la ley y normativa aplicable. LK

ARTÍCULO 4: GARANTÍA DEL USO Y DISFRUTE PACÍFICO DE LOS INMUEBLES.-

4.1. EL ARRENDADOR garantiza a EL ARRENDATARIO el uso y disfrute pacífico de "los Inmuebles" por el tiempo acordado en el presente contrato de arrendamiento, debiendo EL ARRENDADOR mantener a EL ARRENDATARIO libre e indemne frente a cualquier reclamación de parte de terceros por procesos judiciales conociéndose o pendientes de conocerse por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, o cualesquiera otras jurisdicciones, relativos "los inmuebles". MM



4.2. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1721 del Código Civil dominicano, **EL ARRENDADOR** da a **EL ARRENDATARIO** garantía de todos los vicios y defectos de "los Inmuebles" que impidan su uso, aun cuando no los conociese **EL ARRENDADOR** al momento de suscribirse el presente contrato. Si de estos vicios o defectos resultase alguna pérdida para **EL ARRENDATARIO**, estará obligado **EL ARRENDADOR** a indemnizarle.

ARTÍCULO 5: MANTENIMIENTO DE LOS INMUEBLES. REPARACIONES. -

5.1. **EL ARRENDATARIO** quedará obligado a mantener "los inmuebles" en el mismo estado en que le fueron entregados. A este fin, **EL ARRENDATARIO** tendrá a su cargo la realización de todas las reparaciones locativas respecto de "los inmuebles" y sus mejoras, siempre y cuando las mismas no tengan su origen en vicios de construcción, hechos de la naturaleza o faltas imputables a **EL ARRENDATARIO**, así como todas aquellas que sean requeridas para los efectos necesarios para la operación de sus actividades en "los inmuebles", incluyendo las modificaciones y mejoras que sean necesarias implementar a los fines indicados de adecuar para uso de oficinas, así como el mantenimiento preventivo de la planta eléctrica, bomba de agua, y pinturas de las paredes, tanto internas como externas.

5.2. Cada parte deberá iniciar los trabajos de reparación que le solicite la contraparte en un plazo no mayor de quince (15) días desde que fuera requerida la misma. En caso de que alguna de las partes no lleve a cabo las reparaciones y/o mantenimiento en este término, la otra parte podrá para llevar a cabo dicha tarea por cuenta de la primera, luego de una notificación escrita de advertencia dirigida a dicha primera parte, con quince (15) días de antelación a la fecha en que se llevarán a cabo los trabajos de reparación. El costo de dichos trabajos estará sujeto al reembolso inmediato y devengará intereses automáticamente y sin necesidad de demanda, a una tasa del dos por ciento (2%) mensual desde la fecha en la que la parte que realizó los trabajos de reparación haya hecho los desembolsos de lugar.

ARTÍCULO 6: MODIFICACIONES Y MEJORAS A LOS INMUEBLES. -

6.1. **EL ARRENDATARIO** no podrá hacer ninguna modificación estructural o cambio sustancial en "los inmuebles", o incorporar en estos muebles o equipos cuya instalación pueda requerir modificaciones o cambios sustanciales en su estructura, sin el previo consentimiento expreso y por escrito de **EL ARRENDADOR**, a quien deberá de someter los planos, previo a cualquier modificación a los Inmuebles, quedando entendido que una vez sea aprobada una modificación, **EL ARRENDATARIO** no podrá realizar más modificaciones que las expresamente autorizadas.

6.2. **EL ARRENDATARIO** acepta también que cualquier mejora o cambio que realice no podrá afectar de forma adversa ni la estructura ni el valor de "los inmuebles" y que dichos cambios serán ejecutados cuidadosa y profesionalmente, de acuerdo con los diseños aprobados por **EL ARRENDADOR** y en el cumplimiento con todas las leyes, decretos, y regulaciones nacionales y municipales que rigen la materia, siendo de la exclusiva responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** su cumplimiento.

6.3. **LAS PARTES** acuerdan que las mejoras efectuadas en "los inmuebles" que no puedan ser removidas sin afectar la estética de estos quedarán en beneficio de **LOS FONDOS**, respectivamente, al finalizar el presente contrato, si estos desean conservarlas, sin compensación de ninguna especie. En caso de que **LOS FONDOS** no desearan conservar las mejoras o cambios, **EL ARRENDATARIO** deberá desmantelarlas y entregar los Inmuebles en perfectas condiciones físicas como en las que fueron recibidas y de reparaciones de toda especie, a su costo.



6.4 Igualmente, LAS PARTES acuerdan que el mobiliario, los equipos de alarmas, aires acondicionados, puertas de seguridad o de bóveda, plantas eléctricas, reguladores de energía, equipos informáticos, centrales telefónicas y accesorios, así como cualesquiera otros muebles o equipos que sean instalados en "los inmuebles" por EL ARRENDATARIO durante la vigencia del presente contrato, serán propiedad de este último y deberán ser removidos al término del presente arrendamiento.



ARTÍCULO 7: ACCESO A LOS INMUEBLES.- EL ARRENDATARIO deberá permitir o hacer que se permita a EL ARRENDADOR o a las personas que ésta designe visitar "los Inmuebles" cuantas veces así lo desee durante la vigencia del contrato con el propósito de comprobar su estado. También deberá de permitir la visita a "los inmuebles" por los interesados en caso de encontrarse en venta. EL ARRENDADOR reconoce y acepta que EL ARRENDADOR podrá limitar el acceso a aquellas áreas consideradas sensibles o restringidas por motivos de seguridad, de lo cual informará al personal designado por EL ARRENDADOR al momento de realizarse las visitas aquí acordadas.

7.1. En ambos casos, EL ARRENDADOR deberá notificar con un mínimo de dos (2) días laborables de antelación la hora en que se realizarán las visitas, sin perjuicio de que pueda ser en presencia de una persona designada por EL ARRENDATARIO.

ARTÍCULO 8: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.-

8.1. EL ARRENDATARIO se compromete a pagar a favor de EL ARRENDADOR, con una periodicidad mensual, y por adelantado a cada mes de arrendamiento, la suma de OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS DOMINICANOS CON 69/100 (RD\$8,941,575.69), impuestos incluidos por concepto de arrendamiento de "los inmuebles", más mantenimiento, dicha suma equivalente a CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA CON 69/100 (US\$151,295.69). Los pagos serán realizados en la cuenta corriente en pesos número 960-527940-4, abierta en el Banco de Reservas de la República Dominicana, a nombre de Inmobiliaria Reservas, S. A., quien a su vez se compromete contra factura presentada por LOS FONDOS a pagarle a estos el monto correspondiente a los alquileres y el mantenimiento, en un plazo de treinta (30) días calendarios, exceptuando el primer pago, el cual EL ARRENDATARIO contará con un plazo de noventa (90) días para realizar el mismo.

8.2. AUMENTOS. LAS PARTES acuerdan que el precio de arrendamiento y mantenimiento será incrementado un cinco por ciento (5%) automáticamente, con carácter anual.

LR 8.3. TASA. El precio del alquiler y mantenimiento está calculado en base a la tasa del dólar vigente al momento de la negociación del presente contrato.

8.4. INDEXACIÓN. El contrato por los conceptos de arrendamiento y mantenimiento está indexado al dólar con un precio de arrendamiento de US\$30 dólares por metro cuadrado, en base al total de 3,830 mts² de área de uso por el edificio y de US\$12 dólares por metro cuadrados por los 1,080 mts² del terreno más impuestos. La tasa de cambio a ser utilizada será la tasa del dólar vigente al día anterior a la facturación presentada por el Banco de Reservas de la República Dominicana.

8.5. MONEDA. El pago se hará en pesos dominicanos.

8.6. FACTURACION. EL ARRENDADOR deberá emitir mensualmente una factura con valor fiscal válido a favor de EL ARRENDATARIO por concepto de alquiler de dicho mes. Dicha factura deberá ser



entregada a más tardar el último día hábil de cada mes, con todas las formalidades requeridas por la legislación vigente (en lo adelante la "Factura"). Luego de la recepción de la Factura, EL ARRENDATARIO se compromete a realizar el pago del precio de alquiler dentro de los siguientes diez (10) días laborables mediante transferencia bancaria a la cuenta que sea acordada entre LAS PARTES.

8.7. MANTENIMIENTO ÁREAS COMUNES. LAS PARTES acuerdan que el mantenimiento de las áreas comunes del edificio y el terreno estará a cargo de la sociedad contratada por EL ARRENDADOR para tales fines y EL ARRENDATARIO deberá pagar mensualmente la suma de US\$3.00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado los primeros dos (2) años y US\$5.00 los años subsiguientes, para un total actual en pesos dominicanos de un millón veintisiete mil doscientos cuarenta pesos dominicanos con 74/100 (RD\$1,027,240.74), impuestos incluidos, equivalentes a diecisiete mil trescientos ochenta y un dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 40/100 (US\$17,381.40).

8.8. Las partes acuerdan que el mantenimiento de los pisos arrendados en virtud del presente contrato estará a cargo de EL ARRENDADOR, el cual será acorde a las reglas establecidas por este último para la administración del edificio y el terreno, cuyas reglas le serán oponibles y notificadas oportunamente a EL ARRENDATARIO.

8.9. MORA. - Queda entendido entre las partes que, a falta o retraso de pago del precio de arrendamiento en las fechas acordadas en el presente artículo, EL ARRENDATARIO deberá pagar por concepto de mora el dos punto cinco por ciento (2.5%) a partir del día 15 y un cinco por ciento (5%) a partir del día treinta (30) o último día del mes, conforme aplique, por cada mes o fracción del mismo, vencido y no pagado. EL ARRENDADOR reconoce que EL ARRENDATARIO tiene que realizar y cumplir con los procesos administrativos para la gestión de los pagos propios de instituciones públicas, en virtud de la Ley número 340-06, razón por la cual, si los retrasos en los pagos se deben a estos procesos internos y de requerimientos legales, EL ARRENDADOR tendrá en consideración lo antes descrito para el cobrar la mora de referencia.

ARTÍCULO 9: DEPÓSITOS.

9.1. Al registro del presente contrato ante la Contraloría General de la República, EL ARRENDADOR recibirá por parte de EL ARRENDATARIO la cantidad de DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS DOMINICANOS CON 16/100 (RD\$17,747,684.16) por concepto de depósito, para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones que le impone este contrato.

9.2. EL ARRENDADOR liberará a EL ARRENDATARIO los fondos otorgados en depósito al llegar al término del presente contrato y luego de la entrega de "los inmuebles". La devolución del depósito quedará sujeta a la no existencia de deudas pendientes o reparaciones a cargo de EL ARRENDATARIO.

ARTÍCULO 10: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ESTE CONTRATO.

10.1. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato, ni sub-alquilar "los inmuebles" arrendados, en todo o en parte, sin la previa autorización de EL ARRENDADOR, quien a su discreción podrá si lo entiende pertinente y factible permitir el sub-arrendamiento.

10.2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1, EL ARRENDADOR podrá vender, ceder, aportar o de cualquier forma disponer de "los inmuebles", en cualquier momento, previa notificación en un plazo



no menor a sesenta (60) días hábiles a EL ARRENDATARIO, bajo el expreso entendido de que el contrato de compraventa deberá contener una cláusula expresa mediante la cual el nuevo propietario se subrogue en todas los derechos y obligaciones de este contrato y específicamente acepte todas las condiciones y términos del mismo.



ARTÍCULO 11: PUNTO DE COMERCIO: FONDO DE COMERCIO. - EL ARRENDATARIO reconoce y acepta que, una vez terminado el presente contrato, sin distinguir su causa de terminación, no podrá alegar la existencia o creación de punto o fondo comercial en "los inmuebles", renunciando a cualquier indemnización o compensación por este concepto. EL ARRENDATARIO asume, a su costo y riesgo, cualquier costo, indemnización o concepto resultante del fondo de comercio que pueda(n) reclamar su(s) subinquilino(s), si los hubiere, otorgando indemnidad a EL ARRENDADOR por dicho concepto.

ARTÍCULO 12: INDEMNIDAD. -

12.1. EL ARRENDATARIO se compromete a mantener a EL ARRENDADOR durante la vigencia del presente contrato y cualquier extensión o renovación de la misma acordada por LAS PARTES, libre e indemne de toda responsabilidad por cualquier reclamación de cualquier naturaleza hecha por cualquier persona como resultado del uso que se dé a "los Inmuebles" o las actividades realizadas en el mismo.

12.2. EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir con todas las normas y mejores prácticas en materia de seguridad, incluyendo a instalar los equipos de seguridad contra incendios que fueren requeridos y a cumplir con todas las normas aplicables en el sector de Sanidad. EL ARRENDATARIO reconoce y acepta que indemnizará, defenderá y liberará a EL ARRENDADOR, contra cualquier gasto, responsabilidad, pérdida, costos, honorarios de abogados, daños y fallos ocurridos en "los inmuebles", siempre y cuando tales daños o fallos se produzcan como consecuencia de hechos imputables a EL ARRENDATARIO o por su negligencia o imprudencia.

12.3. SEGURO MOBILIARIO. Por medio del presente documento, EL ARRENDATARIO se compromete y obliga a suscribir y mantener una póliza de seguro emitida por una entidad aseguradora autorizada a operar en República Dominicana, a satisfacción de LOS FONDOS, que cubra cualquier siniestro que suponga un daño al mobiliario e instalaciones interiores de "los inmuebles" arrendados, por la totalidad de su valor según tasación anual notificada por EL ARRENDADOR, así como a endosarla en beneficio y a favor de LOS FONDOS dentro de los dos (2) meses siguiente a la suscripción de este contrato. EL ARRENDATARIO se compromete a mantener vigente dicha póliza y mostrar evidencia de su renovación y vigencia a EL ARRENDADOR a primer requerimiento de éste. En el caso de que EL ARRENDATARIO no muestre evidencia de la renovación de la póliza en un plazo de diez (10) días desde su suscripción y registro del contrato ante la Contraloría General de la República, LOS FONDOS se reservan el derecho de gestionar la póliza y cargar el costo de la misma a EL ARRENDATARIO, todo ello sin perjuicio del derecho de LOS FONDOS de suscribir por su cuenta y costo pólizas de seguro, cuando a su discreción lo entiendan prudente.

12.4. Por medio del presente documento, EL ARRENDADOR se compromete y obliga a suscribir y mantener una póliza de seguro emitida por una entidad aseguradora autorizada a operar en República Dominicana, que cubra cualquier siniestro que suponga un daño a "los inmuebles" en general.

LR



ARTÍCULO 13: DURACIÓN DEL CONTRATO.-

13.1. Este contrato tendrá una duración de cinco (5) años, contados a partir de la suscripción del presente acuerdo. **EL ARRENDATARIO** tendrá la primera opción de renovación del presente contrato si le avisa a **EL ARRENDADOR** su intención, en un plazo de doce (12) meses con antelación a la fecha del término.

13.2. **OPCION DE COMPRA.** Transcurrido el plazo anterior, **EL ARRENDATARIO** tendrá la "opción de compra" acorde a lo estipulado en el Reglamento Interno de **LOS FONDOS**, es decir bajo un precio mayor entre dos tasaciones. **EL ARRENDATARIO** podrá ejercer su derecho de opción de compra en cualquier momento, debiendo notificar a **EL ARRENDADOR** sobre su intención con por lo menos seis (6) meses antes a su decisión de compra, para que durante dicho período ambas partes puedan llevar a cabo la negociación de los términos de la compra de "los inmuebles". Cumplido el término de cinco (5) años y no habiéndose ejecutado la opción de compra, el presente contrato se renueva automáticamente por cinco (5) años adicionales con un aumento equivalente al porcentaje de la depreciación cambiaria del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, adicional al aumento planteado en el artículo 8.2 del presente contrato.

13.3. En caso de que **EL ARRENDATARIO** decidiera unilateral e injustificadamente, dejar sin efecto el presente contrato de arrendamiento, deberá pagar a título de penalidad el veinte por ciento (20%) de las mensualidades de los meses venideros, hasta la fecha del término del presente contrato o de la renovación de éste que se encuentre en curso.

13.4. A los fines indicados en la cláusula anterior se entenderá por terminación injustificada, aquella que no resulte de una violación directa de **EL ARRENDADOR** a las obligaciones sustanciales puestas a su cargo mediante este contrato, que impidan la ejecución del mismo.

13.5. Si existiere un retraso en seis (6) o más cuotas consecutivas del precio mensual de alquiler y **EL ARRENDATARIO** no la subsanare en el plazo de quince (15) días desde la notificación que al efecto le realice **EL ARRENDADOR**, éste podrá terminar este contrato, en cualquier momento y sin responsabilidad a su cargo. Estas penalidades se adicionarán a los intereses moratorios previstos en el artículo 8 de este acuerdo, los cuales quedarán con plena vigencia hasta el efectivo reembolso de los alquileres y penalidades.

13.6. **EL ARRENDADOR** reconoce y acepta que **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho a invocar la rescisión del presente Contrato de manera inmediata, sin necesidad de declaración judicial alguna, sin responsabilidad de su parte ni obligación de pago de indemnización en favor de **EL ARRENDADOR**, por tratarse de una justa causa de rescisión, en los siguientes casos:

- LVR
- 1) Cuando **EL ARRENDADOR** incurra en incumplimiento de una o varias de sus obligaciones en el presente Contrato o por cualquier violación a la ley;
 - 2) Si se realiza el nombramiento de un Administrador Judicial y el mismo toma posesión de todos o sustancialmente todos los activos de **EL ARRENDADOR** o **LOS FONDOS**; o
 - 3) Si **EL ARRENDADOR** o **LOS FONDOS** fuesen demandados o sus bienes, particularmente "los inmuebles", resultaren secuestrados, embargados o en cualquier forma perseguidos.





13.7. Si "los inmuebles" fueren clausurados para uso público o semipúblico por cualquier autoridad competente, el arrendamiento aquí pactado se considerará terminado en la fecha determinada por la autoridad para dicha clausura, sin que tal cosa implique penalidad alguna a cargo de EL ARRENDATARIO.

13.8. En caso de que "los inmuebles" resultaren parcial o totalmente destruidos por huracán, terremoto u otra causa de fuerza mayor de origen externo, el arrendamiento podrá darse por terminado mediante aviso por escrito de EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, en cuyo caso EL ARRENDATARIO sólo estará obligado a pagar la renta hasta la fecha en que dé por terminado este arrendamiento.

ARTÍCULO 14: ENTREGA DE LOS INMUEBLES. FORMALIDADES. -

14.1. A los fines de este acuerdo se entenderá por entrega de "los inmuebles": (a) desocupación definitiva del inmueble; (b) recibo escrito de recepción y aceptación por parte de EL ARRENDADOR de que "los inmuebles" ha sido recibido en las condiciones previstas en este contrato y de que se han cubierto todos los demás costos a cargo de EL ARRENDATARIO; (c) la entrega de las llaves de "los inmuebles"; y (d) que "los Inmuebles" se encuentran al día con el pago de todos los servicios que correspondan a EL ARRENDATARIO, en los términos de este contrato, para lo cual deberá hacer entrega de los comprobantes que hagan constar que no existen deudas pendientes de los servicios contratados.

14.2. Si al momento de la terminación del presente contrato, EL ARRENDATARIO no cumple con su obligación de entregar "los inmuebles" en la forma y términos descritos en esta cláusula, todos los términos y condiciones previstos en este contrato, se mantendrán vigentes hasta concluya el proceso de entrega, sin que ello implique tácita reconducción.

ARTÍCULO 15: AUSENCIA DE SUBORDINACIÓN JURÍDICA. -

15.1. EL ARRENDATARIO reconoce y declara que su vinculación con EL ARRENDADOR es exclusivamente la de un tercero y que en modo alguno podrá interpretarse como constitutiva de un lazo de subordinación propio de una relación laboral, ni de una sociedad de hecho, "joint venture", o algún otro tipo de relación legal en la cual LAS PARTES compartirían o serían responsables de las deudas y obligaciones de la otra parte, más allá de lo resultante del arrendamiento aquí pactado. En consecuencia, existe total independencia corporativa, fiscal, laboral y de responsabilidad entre EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO. Asimismo, LAS PARTES reconocen que ninguna de las disposiciones del presente Contrato podrá ser interpretada como fuente generadora de un vínculo societario, fiduciario, de subordinación laboral y/o de responsabilidad solidaria entre EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO, y/o entre EL ARRENDADOR, sus gerentes, empleados y mandatarios y los gerentes, empleados y mandatarios de EL ARRENDATARIO.

15.2. Reclamación de terceros. Dada la independencia corporativa existente entre LAS PARTES reconocen que responderán de manera individual, bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, frente a cualquier reclamación por parte de terceros, incluyendo funcionarios y empleados o acción por parte de autoridad competente, por el incumplimiento de requisitos, tasas, obligaciones y riesgos, establecidos por las leyes decretos y reglamentos de la República Dominicana en materia fiscal, civil, laboral, así como en virtud de cualquier otra disposición legal obligatoria emanada de autoridades competentes de la República Dominicana, que sea aplicable o que de manera directa o indirecta regule, grave o imponga



responsabilidades que afecten las obligaciones respectivas que LAS PARTES asumen en virtud del presente Contrato.

15.3. Independencia laboral. En consecuencia, queda expresamente convenido entre LAS PARTES que cada una de ellas es responsable, de manera individual y sin excepción, de cumplir todas las obligaciones laborales, patronales sociales con relación a sus respectivos empleados, incluyendo, pero no limitado a: el pago de todos los salarios, las prestaciones laborales, reclamaciones de cualquier tipo y aportes al Seguro Social, beneficios sociales y demás contribuciones que deba pagar según lo dispuesto en las leyes de trabajo y sociales aplicables.

ARTÍCULO 16: GARANTÍAS Y REPRESENTACIONES DE LAS PARTES. - Las partes declaran y se garantizan recíprocamente lo siguiente:

- a) Constitución, existencia y autorización. EL ARRENDADOR es una sociedad comercial debidamente organizada y existente bajo las leyes de la República Dominicana, y posee todos los poderes requeridos para conducir sus negocios como lo hace en el presente contrato y en virtud de los "Contratos de Gestión, Cobro de Alquileres y Arrendamiento de Inmuebles", ambos de fecha veintiuno (21) del mes junio del año 2024 y antes descritos.
- b) Poder y autorización. Las partes poseen las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este contrato. Igualmente, las personas físicas que firman el presente contrato, en nombre y representación de cada una de ellas, están provistas de plenos poderes otorgados por el órgano societario competente para asumir todos y cada uno de los derechos y obligaciones que consagra el presente contrato con respecto de sus representadas.
- c) Litigios. Las partes garantizan que a la firma del presente contrato no hay pendiente ante tribunal, departamento de gobierno, agencia gubernamental o embajada alguna, procedimiento de arbitraje, pleito, reclamación ni procedimiento alguno en su contra que pueda afectar o causar un cambio adverso sustancial en sus condiciones generales del presente contrato. Además, que han cumplido con todas las leyes, reglamentos de las autoridades gubernamentales con jurisdicción sobre ella y no está en rebeldía con respecto a ninguna ordenanza, resolución, norma o mandamiento de las mismas.
- d) Igualmente, EL ARRENDADOR declara que se encuentran liquidados y pagados íntegramente cualquier impuesto y/o arbitrio de cualquier naturaleza relacionado con la propiedad de "los inmuebles" objeto del presente contrato.

ARTÍCULO 17: CONCILIACIÓN Y JURISDICCIÓN APLICABLE.- Cualquier disputa, controversia o reclamación que surja de, concernida con, o relacionada con el presente Contrato, incluyendo cualquier cuestión relativa a la existencia, validez o terminación de este Contrato, o en relación con un incumplimiento del presente Contrato, serán resueltas, en un primer momento, en procedimiento de conciliación, en el que una parte afectada (la "Parte Afectada") presentará por escrito a la otra parte (la "Otra Parte") su queja con la solución propuesta, dentro de los diez (10) días siguientes a la recepción de dicha reclamación, la Otra Parte responderá dicha comunicación indicando su acuerdo o no con la solución propuesta por la Parte Afectada o de otra solución a la disputa. La Parte Afectada deberá responder a la comunicación de la Otra Parte dentro de los diez (10) después de la recepción de esta. Este proceso tendrá una duración no mayor de treinta (30) días. Si durante el mismo LAS PARTES no han llegado a un acuerdo, entonces la disputa será sometida al Tribunal Superior Administrativo.



ARTÍCULO 18: DISPOSICIONES GENERALES.-

18.1. Derogación de acuerdos previos.- Este contrato deroga y sustituye cualquier otro documento verbal o escrito, de la naturaleza que fuese, que haya podido ser suscrito entre las partes con anterioridad a la firma de este contrato y con relación a "los inmuebles" que conforman el objeto del presente contrato.

18.2. Fuerza Mayor o Caso fortuito.- Se entenderá por causas de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, cualquier acontecimiento, incidente o circunstancia imprevisible, o que aun habiendo sido previsible, hubiere resultado insuperable para cualquiera de las partes y que afecte directa y sustancialmente la ejecución de las obligaciones a su cargo en virtud de este contrato, luego de tomadas todas las medidas posibles a su alcance para evitar o, si no es posible evitar, minimizar sus efectos y siempre que imposibiliten el cumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones sustanciales estipuladas en el contrato, incluyendo pero no limitándose a acciones beligerantes, sabotaje, insurrección, disturbios o conmoción social, actos de la naturaleza incluyendo pero no limitándose a terremotos, huracanes, inundaciones y rayos, incendios, confiscación gubernamental, restricciones por cuarentenas y epidemias, guerra, rebelión, revolución, huelga nacional, paro nacional, conmoción interna, actos de terrorismo, entre otros.

18.2.1 En caso de un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito que impida el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por las partes bajo el presente contrato, la parte en falta deberá dar aviso por escrito a la parte afectada en un plazo no mayor de cuarenta y ocho (48) horas, después de tener conocimiento de dicho evento, así como del cese de dicho evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, en el mismo plazo antes indicado, con el fin de reanudar las obligaciones que se vieron suspendidas por la causa señalada, y, en consecuencia, continuar con la normal ejecución de las obligaciones acordadas en este contrato. Es entendido y pactado entre las partes que si transcurrieren más de treinta (30) días contados desde la notificación del evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, y el evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito persiste, las Partes podrán extender la suspensión por plazos iguales y consecutivos hasta tanto consideren dicho evento ha cesado.

18.3. Indemnizaciones.- Cada una de las partes indemnizará, mantendrá a la otra libre e indemne, defenderá a la otra parte de cualquier y todas las pérdidas, daños, reclamaciones, acciones, obligaciones o gastos (incluyendo sin limitación los honorarios de abogado) que surjan de o con relación a cualquier falta en el cumplimiento de sus compromisos, convenios u obligaciones que se requiera realizarse bajo el presente o como consecuencia del presente o por cualquier equívoco o inexactitud material en cualquier seguridad o garantía hecha bajo el presente contrato o como consecuencia del mismo.

LK **18.4. Confidencialidad.-** Cada una de las partes del presente contrato mantendrá bajo reserva toda información que se hubiese revelado en ocasión o en el contexto del presente documento, y no divulgará, publicará o utilizará la misma sin el previo consentimiento por escrito de la contraparte. Esta obligación no se aplicará a cualquier información que, i) ya fuese del conocimiento de dicha parte; ii) es o se convierta de conocimiento público no por falta de dicha parte, o iii) que en lo adelante sea divulgado a dicha parte por un tercero con derecho a la misma o iv) sea preciso divulgar en aras de la adecuada defensa de intereses y derechos en justicia. La obligación de confidencialidad no aplicará respecto de los deberes de información a los respectivos sus reguladores y organismos supervisores y diferentes deberes de divulgar, publicar y/o remitir de información relevante y/o periódica, ya sea para conocimiento del público en general y/o para las autoridades competentes. *MM*

18.5. Cláusulas Nulas.- Si alguna de las cláusulas de este contrato se prueba por algún motivo parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará sólo la parte de dicha cláusula que se anula, y en todos los demás



aspectos este contrato se considerará como si dicha cláusula nula no se hubiese convenido y ninguna otra cláusula de este contrato se verá afectada, anulada o perjudicada, y en el entendido de que en caso de que una cualesquiera de las cláusulas de este contrato, fuese declarada nula por la jurisdicción competente a dichos fines, las partes acordaran de buena fe una nueva disposición que permita cumplir con el objeto de aquella cláusula cuya nulidad se hubiese declarado.

18.6. No pérdida de derechos. - En caso de que una de las partes no ejerza una acción prevista por este contrato en el momento determinado que corresponda, no implica renuncia al ejercicio de dicho derecho o acción en lo sucesivo.

18.7. Notificaciones y elección de domicilio. - Para todos los efectos legales, **LAS PARTES** acuerdan como domicilio los indicados en el encabezado del presente Contrato, bajo el entendido de que todo aviso o comunicación debe ser dirigido en la forma siguiente:

Si es a **EL ARRENDADOR:**

Ave. Abraham Lincoln 504, Edificio Rannik 6to piso, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.
Atención: Rafael Madera Rodríguez
Teléfono: 809-960-5900
Correo electrónico: RMadera@inmobiliariareservas.com

Si es a **EL ARRENDATARIO:**

Avenida George Washington esquina calle Héroes de Luperón, Centro de los Héroes, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional y en los inmuebles alquilados una vez sean ocupados en virtud del presente contrato.
Atención: Sol Ángel Rodríguez
Teléfono: 809-532-4233
Correo electrónico: sol.rodriguez@pasaportes.gob.do

Para todo lo no previsto en el presente contrato, las partes eligen domicilio en sus respectivos domicilios sociales indicados al inicio de este acuerdo.

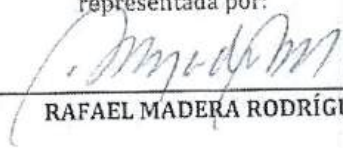
LR
18.8. Ley aplicable y prórroga de competencia territorial. - Este contrato será interpretado y gobernado por las leyes de la República Dominicana. Para todo lo no previsto en el mismo, **LAS PARTES** se remiten al derecho común. Queda entendido que cualquier cambio de domicilio, teléfono o persona contacto deberá ser notificado por escrito, de forma inmediata, por la parte que experimente tal cambio a la otra parte.

HECHO Y FIRMADO en cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) día del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024).

MM
Firmas en la siguiente página.



Por EL ARRENDADOR:
INMOBILIARIA RESERVAS, S.A.,
representada por:


RAFAEL MADERA RODRÍGUEZ

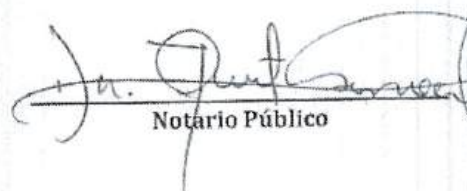


Por EL ARRENDATARIO:
DIRECCION GENERAL DE PASAPORTES
representada por:


LORENZO DAVID RAMÍREZ URIBE



Yo, Dr. Domingo Antonio Sosa E. abogado notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en el Colegio Dominicano de Notarios bajo el número 2595. Certifico y doy fe que por ante mi comparecieron los señores **RAFAEL MADERA RODRÍGUEZ** y **LORENZO DAVID RAMÍREZ URIBE**, de generales que constan, quienes me ha declarado libremente, voluntariamente y bajo la fe del juramento, que las firmas y los sellos que anteceden y acompañan sus firmas son los mismos que acostumbran a usar en todos los documentos de sus vidas privadas y públicas, así mismo que ostentan la suficiente calidad para suscribir el presente acto. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) día del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024).


Notario Público





PRUEBA DOCUMENTAL 5

Memoria anual 2023, del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I.**, donde se hacen constar las distintas propiedades, operaciones y muy especialmente las operaciones futuras con el **INTRANT.**



Memoria Anual 2023

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I



ÍNDICE



Mensaje del Gerente General	4
I - Declaración de Responsabilidad	6
II - Acerca del Fondo Cerrado	7
1. Datos Generales del Fondo	7
1.1. Denominación:	7
1.2. Objetivo de Inversión	7
1.3. Plazo de duración del Fondo	7
1.4. Datos Relativos a su Inscripción en el Registro	7
1.5. Valor nominal de la cuota y el número de cuotas emitidas	7
1.6. Miembros del Comité de Inversiones	8
1.7. Datos del Custodio	10
1.8. Política de distribución de dividendos del Fondo	11
2. Descripción de las Operaciones del Fondo durante el Ejercicio	11
2.1. Excesos de Inversión e Inversiones no Previstas en las Políticas de Inversiones. .	11
2.2. Cantidad de Días con Duración fuera de los Límites Establecidos en el Reglamento Interno.	11
2.3. Hechos Relevantes Ocurridos	12
2.4. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo	14
2.5. Evolución del Valor Cuota del Fondo	18
2.6. Comparativo de la Rentabilidad del Fondo y el Índice de Comparación Elegido... 19	
3. Acerca de la Sociedad Administradora	20
3.1. Denominación y Grupo Económico	20
3.2. Datos Relativos a la Constitución e Inscripción en el Registro, Autorización a Funcionamiento y Fondos Administrados.	20
3.3. Datos Relativos al Capital Autorizado, Suscrito y Pagado.	21
3.4. Estructura Accionaria y Vinculados.	21
3.5. Miembros del Consejo de Administración, Administrador de Fondos, Gerente General y Principales Ejecutivos.	21



3.6. Principales Indicadores Financieros de la Sociedad Administradora.....23

3.7. Procedimiento de elección de la firma de auditores externos que realizará la labor de auditoría de la información financiera del fondo, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el manual de organización y funciones, manual de procedimientos, y los sistemas automatizados de procesamiento de información, por parte de la Sociedad Administradora.....23





Mensaje del Gerente General



depositado en nosotros.

El año dos mil veintitrés (2023) ha sido un hito en la historia de AFI Reservas, S.A., y es un orgullo para mí, como Gerente General, compartir nuestros logros sin precedentes. En un año lleno de desafíos y oportunidades, AFI Reservas, S.A., no solo superó las expectativas, sino que también redefinió los estándares de excelencia en la industria de fondos de inversión en República Dominicana.

Al comenzar el año, nuestra participación de mercado era del 8%. Sin embargo, gracias a la confianza de nuestros clientes y a nuestra estrategia de inversión centrada en el valor, cerramos el año con una participación impresionante del 14%. Este aumento del 6% es una clara muestra de la preferencia y confianza que los inversionistas han

AFI Reservas se destacó como la empresa de mayor crecimiento en el sector, con un impresionante aumento del 164.13% de Fondos Abiertos y Cerrados. Este logro es el resultado de nuestra dedicación incansable a la innovación y a ofrecer soluciones de inversión que cumplen y van más allá de las perspectivas de nuestros clientes.

En el segmento de fondos abiertos, AFI Reservas, S.A., creció un 69.25%, superando con creces el promedio del mercado. Este logro es aún más notable considerando la entrada de nuevos competidores como AFI Popular y Altio. A principios de año, estábamos en segundo lugar con 9,405 millones de pesos administrados. Al cierre del año, aumentamos a 15,918 millones, reduciendo la brecha con nuestro competidor más cercano a solo un 9%. Este esfuerzo nos ha llevado a posicionarnos en un lugar destacado en el mercado de fondos abiertos, una posición que defendemos con orgullo.

Iniciamos el año dos mil veintitrés (2023) en el sexto lugar en términos de participación de mercado. Para fin de año, ascendimos al tercer lugar, quedando a menos de un 1% de alcanzar el segundo puesto. Este logro es particularmente gratificante, considerando que somos una de las empresas más jóvenes del mercado. Nuestra capacidad para escalar posiciones en un tiempo tan corto es un testimonio de la calidad de nuestro equipo y de nuestra oferta de productos.

Nuestros fondos cerrados, el Inmobiliario Reservas I, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Reservas I y nuestro nuevo fondo en dólares, Fondo de Cerrado de Desarrollo Dólares Reservas II, continuaron con sus expansiones, logrando aumentar los portafolios con importantes activos como lo son:

1. La adquisición de 3,250 M2 en la Zona Colonial para la construcción del primer parqueo privado debajo de la marca Parquéate RD y así dar apoyo con un moderno edificio



- mixto, comercial y estacionamientos con capacidad de 400 parqueos y más de 5,000 M2 de área comercial, para inauguración en el mes de noviembre de 2024.
2. La adquisición del edificio corporativo Epokal, en el cual se alojarán las nuevas oficinas de la Dirección General de Pasaportes, en un moderno edificio el cual estará terminado llave en mano y elevará a estándares internacionales esta importante institución del estado, con una ubicación céntrica y de fácil acceso con amplio parqueo.
 3. La compra del edificio de Teleantillas, con una ubicación estratégica e histórica la cual está en remodelación y adecuación para alojar las nuevas oficinas del Intransit, donde tendrán rápido acceso a la avenida y la estación de metro, entre otras características de gran conveniencia para dicha institución.
 4. Seguimos inyectando capital para el desarrollo de Pedernales, ya actualmente sumando 3 hoteles vitales para la primera etapa de dicho nuevo punto turístico.
 5. Compra de solar de 1,100 M2 en el sector de Naco para apoyo de estacionamientos adicionales, para la Dirección General de Pasaportes.
 6. Nuestra primera inversión en dólares y en el sector eléctrico, aprobando una emisión de USD\$80MM para financiar las redes de distribución de la nueva Central de gas natural de manzanillo power land, a tasas preferenciales.
 7. Logramos la firma con dos compañías internacionales para invertir conjuntamente con los institucionales, en un 50% de todos nuestros proyectos de Centros Cívicos Provinciales (CCP's) y proyectos mixtos de estacionamientos, y la otra para alquilar todos estos últimos a rendimientos fijos de un 14% con recompra en 7 años; ambos contratos vinculantes y ya en pleno desarrollo por parte de nuestro equipo de fondos y en el de ellos.

El resultado final de todas estas gestiones financieras y el trabajo arduo de un equipo enfocado sin descanso, con el apoyo de nuestro Banco de Reservas y de nuestras filiales como AFP Reservas, S.A., Inversiones y Reservas, S.A. -Puesto de Bolsa e Inmobiliaria Reservas, S.A., ha traído como resultado que nuestra AFI Reservas, S.A., ha ya alcanzado resultados de beneficios netos históricos. Además, cada uno de sus fondos ha duplicado sus beneficios de manera individual, presentando rentabilidades competitivas en el mercado actual.

Hoy más que nunca estamos convencidos del potencial de esta joven empresa. Hemos consolidado nuestras operaciones y estructura, sumando importantes recursos humanos y consultores de alto nivel en todas nuestras operaciones.

Mirando hacia el futuro, confiamos en que el año 2024 será aún mejor. Estamos comprometidos a sentar las bases para una institución más robusta, transparente y eficiente. Estoy seguro de que alcanzaremos y superaremos ampliamente las diversas metas establecidas en nuestro presupuesto.

Ian Alberto Rondón Castillo

Gerente General de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A.



I - Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I, durante el año 2023.

Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a la normativa del Mercado de Valores de la República Dominicana

Ian Alberto Rondón Castillo
Gerente General

República Dominicana, 8 de mayo de 2024



II - Acerca del Fondo Cerrado

1. Datos Generales del Fondo.

1.1. Denominación:

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I.

1.2. Objetivo de Inversión



El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I es un fondo cerrado inmobiliario que tiene como objetivo realizar inversiones en activos inmobiliarios para la generación de ingresos recurrentes a largo plazo, a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamientos de activos inmobiliarios, siempre y cuando se encuentren situados geográficamente dentro del territorio de la República Dominicana.

El Fondo también realiza inversiones en valores de renta fija y variable, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, cuentas de ahorros, corrientes y depósitos financieros ofertados por entidades de intermediación financiera reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos

1.3. Plazo de duración del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I tiene una duración de quince (15) años, hasta el 24 de marzo de 2037.

1.4. Datos Relativos a su Inscripción en el Registro

El fondo fue aprobado mediante la Primera Resolución, adoptada por el Consejo Nacional de Valores en fecha 24 de noviembre de 2021, y se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIC-060.

1.5. Valor nominal de la cuota y el número de cuotas emitidas

El monto total del programa de emisión única es de hasta diez mil millones de pesos dominicano (RD\$10,000,000,000.00), equivalente a un millón (1,000,000) cuotas de participación, con un valor nominal de diez mil pesos dominicanos (RD\$10,000.00).



Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo alcanzó un total de quinientos ochenta y tres mil novecientos treinta (583,930) cuotas de participación, emitidas y en circulación.

1.6. Miembros del Comité de Inversiones

A continuación, presentamos el perfil de los miembros del Comité de Inversiones, al 31 de diciembre del 2023:



Fernando Arturo Mir Zuleta

Presidente

Desempeña las funciones de director general Senior de Estrategias, Finanzas e Inteligencia Comercial del Banco de Reservas, además es miembro del Consejo de Administración y del Comité de Cumplimiento PLAFT de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas S.A. Cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector financiero, liderando áreas de planificación, tesorería y negocios.

En su formación profesional posee una Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Central del Este (UCE), además de M.B.A y Maestría en Análisis Financiero de la Universidad Carlos III de Madrid.



Omar D. Rojas Santiago

Miembro

Licenciado en Finanzas y Negocios Internacionales, egresado de la Universidad Católica de Santo Domingo e Instituto Tecnológico de Santo Domingo, respectivamente, con máster en Administración (MAE). Actualmente se desempeña como Gerente General de Autobritánica LTD, Grupo Pellerano Nadal.





Héctor Hernández Sainz
Miembro

Desempeña las funciones de vicepresidente de Negocios de Seguros Reservas, miembro del Consejo de Administración y del Comité de Nombramientos y Remuneraciones de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas S.A. Con más de 30 años de experiencia en el mercado asegurador, corporativo multinacional e inmobiliario.

Licenciado en Administración de Empresas con Máster in Business Administration y Dirección General y Estratégica de la Université Du Quebec A Montreal.



Ian Alberto Rondón Castillo
Miembro

Actual Gerente General de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. Con más de 30 años de experiencia administrativa, ha desarrollado negocios en 7 países de Latinoamérica, lo que le ha permitido recibir varios premios internacionales. Adicionalmente, participó en la primera emisión privada de bolsa de valores en el año 2013.

En su formación profesional, cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Pedro Henríquez Ureña (UNPHU) y B.A. de la Universidad de Miami.



Mélido Marte
Miembro

Actual director metropolitano de Remax Metropolitana, S.A., con más de 26 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha elaborado negocios de desarrollo inmobiliario en más de 10 países de Latinoamérica, lo que le ha permitido recibir varios premios locales e internacionales en el sector inmobiliario.



María Alejandra Simó Molina
Secretario con voz sin voto

Administradora de Fondos de Inversión No Financieros de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. con más de nueve (07) años de experiencia en el Mercado de Valores y el sector financiero. Ha desempeñado diferentes funciones en el mercado de valores iniciando como Gerente de Riesgos y luego ocupando posiciones en el área de operaciones e inversiones en una administradora de fondos. Ha participado en la estructuración de nuevos fondos de inversión en su rol como Administradora de la Sociedad.

En su formación académica, cuenta con una licenciatura en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra y un Master in Business Administration (MBA) concentración en finanzas con la Universidad Iberoamericana y Florida International University (FIU). Adicionalmente realizó dos maestrías relacionadas a finanzas en Montpellier Business School (Francia). Actualmente es reconocida por la Superintendencia del Mercado de Valores como Administradora de Fondos.

1.7. Datos del Custodio



El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I es custodiado por CEVALDOM DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES, S. A., RNC No. 1-30-03478-8, sociedad comercial debidamente organizada

de conformidad con la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana y regulaciones aplicables, con domicilio y asiento social en el Piso 3 del Edificio Corporativo "Roble Corporate Center", situado en la calle Rafael Augusto Sánchez No. 86, esquina Freddy Prestol Castillo, sector Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo, representada por Freddy Rossi, Gerente General.

CEVALDOM se encuentra autorizada por el Consejo Nacional de Valores, mediante la Primera Resolución de fecha 06 de marzo de 2004, para ofrecer los servicios de Depósito Centralizados de Valores y, por tanto, para prestar servicio de registro, custodia, transferencia, compensación y liquidación de valores.

El principal accionista de CEVALDOM es la Bolsa de Valores de la República Dominicana con un 33.99%, seguido del Banco de Reservas de la República Dominicana con un 29.99%, Banco Múltiple BHD León con un 11.99% y Banco Popular Dominicano con un 11.99%, en cuanto al 12.04% restante corresponde a participación de accionistas minoritarios.



1.8. Política de distribución de dividendos del Fondo

El Fondo devenga rendimientos diariamente, que se acumulan y se reflejan en el valor de la cuota al momento de la valoración diaria de las cuotas. El pago de dividendos está sujeto a la generación y origen de la rentabilidad o ganancia del fondo.

En los casos en que el Fondo obtenga beneficios, los mismos pueden ser distribuidos parcial o totalmente, tomando en cuenta la composición y procedencia de estos y el impacto de dicha distribución sobre el patrimonio del Fondo. Estas distribuciones se pueden realizar al cierre de cada trimestre, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, contados a partir del cierre de marzo, junio, septiembre y diciembre.

Los dividendos son distribuidos entre los aportantes registrados en CEVALDOM como tenedores reales de las cuotas de participación del Fondo, al cierre del día hábil anterior al pago efectivo de los dividendos. La liquidación de estos rendimientos se realiza mediante transferencia electrónicas y en la moneda del fondo (pesos dominicanos RD\$)

El comité de inversiones podrá instruir a la Administradora distribuir o retener la totalidad o una parte de los beneficios generados por las inversiones realizadas. La decisión de los miembros del comité de inversiones se informa a la Superintendencia del Mercado de Valores como Hecho Relevante y se publica en la página web de la sociedad administradora

2. Descripción de las Operaciones del Fondo durante el Ejercicio.

2.1. Excesos de Inversión e Inversiones no Previstas en las Políticas de Inversiones.

El Fondo se encuentra dentro del periodo de adecuación de tres (3) años, por lo que, durante el año 2023, no se reportaron excesos en los límites establecidos.

2.2. Cantidad de Días con Duración fuera de los Límites Establecidos en el Reglamento Interno.

Durante el año 2023, el Fondo se encontró dentro de los límites establecidos en su Reglamento Interno.



2.3. Hechos Relevantes Ocurridos.

Periodo	Hecho Relevante
Enero	Comparación del Benchmark y rentabilidad del fondo a diciembre 2022.
	Pago dividendos trimestre octubre-diciembre 2022.
	Aviso de colocación primaria del tercer tramo de emisión única.
	Inicio del periodo de colocación de cuotas de participación del tercer tramo de la emisión única.
Febrero	Calificación de Riesgo correspondiente a febrero 2023.
	Conclusión del tercer tramo de colocación de cuotas de participación e inicio del mercado secundario.
	Informe trimestral del representante común de aportantes del fondo del periodo octubre-diciembre 2022.
	Comparación del Benchmark y rentabilidad del fondo a enero 2023.
Marzo	Aviso de colocación primaria del cuarto tramo de emisión única.
	Inicio del periodo de colocación de cuotas de participación del cuarto tramo de la emisión única.
	Conclusión del periodo de colocación de cuotas de participación e inicio del mercado secundario
	Adquisición de inmueble.
	Comparación del Benchmark y rentabilidad del fondo a febrero 2023.
	Convocatoria a la asamblea general ordinaria de aportantes.
Abril	Comparación del Benchmark y rentabilidad del fondo a marzo 2023.
	Inicio del periodo de colocación de cuotas de participación del quinto tramo de la emisión única.
	Aviso de colocación de cuotas de participación del quinto tramo de la emisión única.
	Conclusión del quinto tramo de colocación de cuotas de participación e inicio del mercado secundario.
	Distribución de dividendos, al corte del 31 marzo del 2023.
	Comparación del Benchmark y rentabilidad del fondo a marzo 2023.
	Resolución de la asamblea general ordinaria de aportantes, celebrada por medio de videoconferencia.
Mayo	Comparación del Benchmark y rentabilidad del fondo a abril 2023.
	Informe trimestral del representante común de aportantes del fondo del periodo enero-marzo 2024.



	Aviso de colocación de cuotas de participación del sexto tramo de la emisión única.
	Inicio del periodo de colocación de cuotas de participación del sexto tramo de la emisión única.
	Conclusión del sexto tramo de colocación de cuotas de participación e inicio del mercado secundario.
Junio	Comparación del Benchmark y rentabilidad del fondo a mayo 2023.
	Inicio del periodo de colocación de cuotas de participación del séptimo tramo de la emisión única.
	Aviso de colocación de cuotas de participación del séptimo tramo de la emisión única.
	Conclusión del séptimo tramo de colocación de cuotas de participación e inicio del mercado secundario.
Julio	Pago dividendos trimestre abril - junio 2023.
	Comparación del Benchmark y rentabilidad del fondo a junio 2023.
	Aviso de colocación de cuotas de participación del octavo tramo de la emisión única.
	Inicio del periodo de colocación de cuotas de participación del octavo tramo de la emisión única.
	Conclusión del octavo tramo de colocación de cuotas de participación e inicio del mercado secundario
	Convocatoria a la asamblea general ordinaria de aportantes.
Agosto	Adquisición de inmueble.
	Resolución de la asamblea general ordinaria de aportantes, celebrada por medio de videoconferencia
	Comparación del Benchmark y rentabilidad del fondo a julio 2023.
	Calificación de Riesgo correspondiente a agosto 2023.
	Colocación de cuotas de participación del noveno tramo de la emisión única.
	Aviso de colocación de cuotas de participación del noveno tramo de la emisión única.
	Conclusión del noveno tramo de colocación de cuotas de participación e inicio del mercado secundario
Septiembre	Comparación del Benchmark y rentabilidad del fondo a agosto 2023.
	Aviso de colocación de cuotas de participación del décimo tramo de la emisión única del fondo de inversión cerrado inmobiliario reservas i, (sivfic-060)
	Inicio del periodo de colocación de cuotas de participación del décimo tramo de la emisión única.
	Conclusión del décimo tramo de colocación de cuotas de participación e inicio del mercado secundario



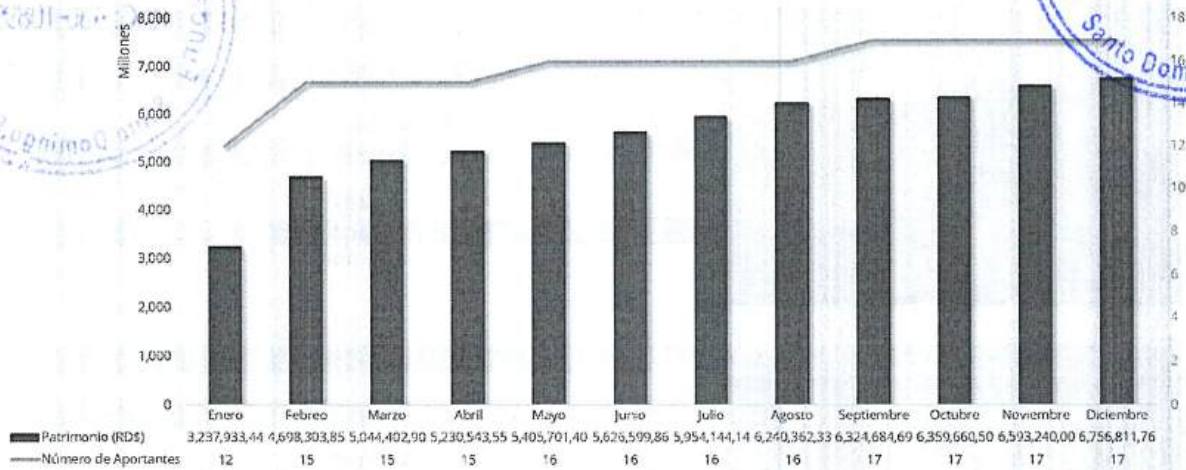
Octubre	Aumento calificación otorgada por feller rate.
	No distribución de dividendos, al corte de 30 de septiembre 2023.
	Comparación del Benchmark y rentabilidad del fondo a septiembre 2023.
Noviembre	Informe trimestral del representante común de aportantes del fondo del periodo julio-septiembre 2023.
	Inicio del periodo de colocación de cuotas de participación del onceavo tramo de la emisión única.
	Aviso de colocación de cuotas de participación del onceavo tramo de la emisión única.
	Conclusión del onceavo tramo de colocación de cuotas de participación e inicio del mercado secundario
Diciembre	Comparación del Benchmark y rentabilidad del fondo a noviembre 2023.

2.4. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo.

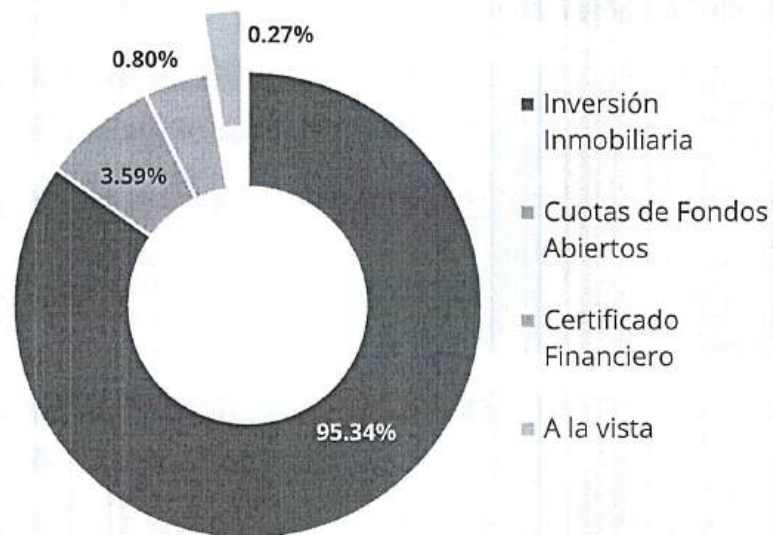
2.4.1. Origen de los principales ingresos, inversiones y gastos

El origen de los ingresos proviene sustancialmente de la valorización y del arrendamiento de los activos que forman parte del portafolio del Fondo y de los intereses generados por las inversiones que realiza en instrumentos financieros, acorde a la política de inversiones de su Reglamento Interno. Para el cierre del año 2023, estos ascendieron a un monto de RD\$629,913,364.

El patrimonio del fondo al cierre del año 2023 ascendió a RD\$6,756,811,766.25, principalmente por las emisiones realizadas en este año, aumento en comparación al cierre del año 2022 en RD\$3,517,038,924.23.



El portafolio de inversiones del Fondo al cierre del año 2023 se distribuye como sigue:



Las inversiones en bienes inmuebles son las siguientes y están arrendados bajo contratos de arrendamientos operativos:



Edificio Corporativo Vista 311	
	Metraje
	6,293 metros
	Ocupación
	62.40%
	Ubicación
	Bella Vista

Edificio Los Prados	
	Metraje
	1,123 metros
	Ocupación
	100%
	Ubicación
	Los Prados

Nave Industrial	
	Metraje
	10,618.92 mt2
	Ocupación
	100%
	Ubicación
	Bayona

UNIBE	
	Metraje
	34,918.64 mt2
	Ocupación
	100%
	Ubicación
	Gazcue

Epokal	
	Metraje
	3,830 mt2
	Ocupación
	0%
	Ubicación
	Naco

En cuanto a los gastos del Fondo, estos corresponden a gastos por comisión por administración, gastos de colocación, gastos administrativos y gastos de seguros, entre otros. Para el cierre del año 2023, el total de gastos fue de **RD\$101,803,652**, de este monto el **58.12%**, corresponde a gastos por comisión de administración, ascendente al **1%** anual sobre la base del activo administrado del fondo. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo hasta un **2%** y es pagadera mensualmente. Para el cierre del año 2023, estos gastos ascendieron a un total de **RD\$59,213,864**.



2.4.2. Compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo

Los principales compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo se clasifican en:

- Gastos de colocación: incluye los gastos asociados al mercado de valores para la emisión de cuotas, como pagos al puesto de bolsa Inversiones & Reservas, a la Bolsa de Valores de la Rep. Dom, a la Superintendencia del Mercado de Valores, entre otros.
- Gastos administrativos: incluye gastos de mantenimiento de los inmuebles, de auditoría externa, gastos legales, gastos de tasación, energía eléctrica, servicios de vigilancia, entre otros servicios contratados.
- Gastos de seguros: incluye los gastos de seguros para los bienes adquiridos.



2.4.3. Fechas de distribución de dividendos

Con relación al pago de dividendos trimestrales del Fondo, el comité de inversiones tomó las siguientes decisiones para el periodo 2023:

Trimestre	Monto por cuota RDS	Cantidad de cuotas	Monto total RDS	Fecha de pago
Enero - marzo	110	458,464	50,431,040	10/4/2023
Abril - junio	140	506,008	70,841,120	7/7/2023
Julio - agosto	No se distribuyeron dividendos			
Septiembre - diciembre	270	583,930	157,661,100	8/1/2024

2.4.4. Variables exógenas que puedan afectar el futuro de los ingresos y gastos

Los principales factores externos a la Sociedad Administradora y al Fondo que representan riesgos a la inversión son los siguientes:

- **Riesgo de siniestros:** cualquier tipo de desastre, que pudiera destruir total o parcialmente las propiedades del Fondo.
- **Riesgo de desocupación:** la falta de arrendamiento de los inmuebles adquiridos por el Fondo.
- **Riesgo por morosidad de inquilinos:** probabilidad de que un inquilino que ocupe algún espacio físico propiedad el Fondo no se encuentre en capacidad de atender los pagos de alquiler a los que está obligado, con lo cual la Administradora podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales por incumplimiento de contrato.
- **Riesgo político y macroeconómico:** situación que afecte la estabilidad política, social y económica del país.
- **Riesgo país:** posibilidades del país de no cumplir en los términos acordados con el pago de su deuda externa.
- **Riesgo cambiario:** posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se devalúa o revalúa la moneda nacional con respecto a otras monedas.

2.5. Evolución del Valor Cuota del Fondo



9.56%
Rentabilidad a 365 días

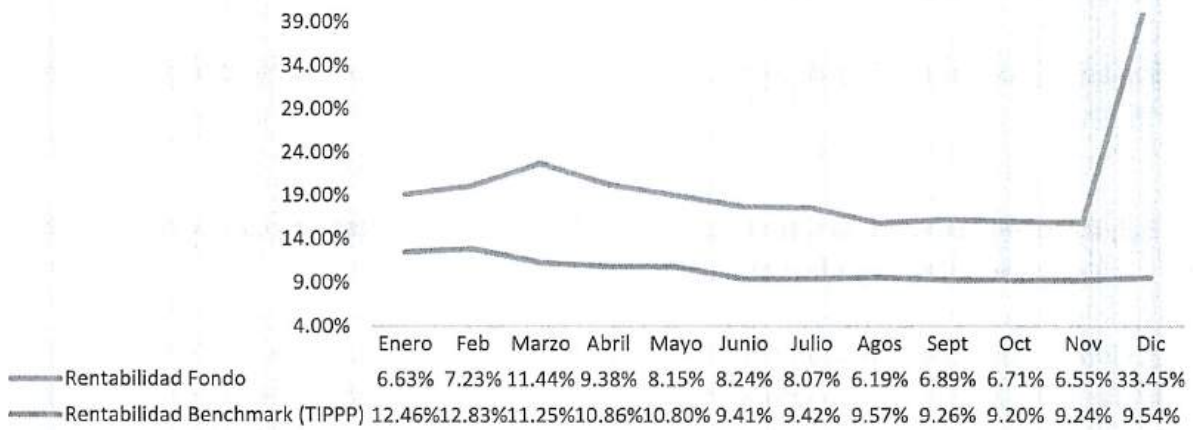
El crecimiento del valor cuota del fondo desde el 31 de diciembre 2022 al 31 de diciembre del 2023 representa una rentabilidad de 9.56%.



2.6. Comparativo de la Rentabilidad del Fondo y el Índice de Comparación Elegido.

El indicador comparativo de rendimiento o Benchmark utilizado para comparar y valorar la eficiencia del Fondo de Inversión es la Tasa de Interés Activa en Moneda Nacional de los Bancos Múltiples Preferencial por Sector Hipotecario y/o Desarrollo, según la publicación del Banco Central de la República Dominicana en su página web <http://www.bancentral.gov.do/>.

A continuación, presentamos el comparativo de la tasa de rendimiento del fondo versus el Benchmark durante el año 2023:





3. Acerca de la Sociedad Administradora.

3.1. Denominación y Grupo Económico

Denominada Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., ubicada en la Ave. Winston Churchill esq. Víctor Garrido Puello, Edificio Empresarial Hylsa, Piso 3, Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana, con los contactos:

afireservas.com

T809 960 5980     AFIReservas

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. forma parte de la familia Reservas.

3.2. Datos Relativos a la Constitución e Inscripción en el Registro, Autorización a Funcionamiento y Fondos Administrados.

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., fue constituida el 30 de noviembre de 2015 y cuenta con Registro Mercantil No. 122266SD, y Registro Nacional del Contribuyente No. 1-31-37781-5, además se encuentra registrada en el Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante el No. SIVAF-013, otorgado el 02 de agosto de 2016.

Durante el 2023, la Sociedad Administradora sostuvo bajo su administración los siguientes fondos:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Fondo Mutuo Corto Plazo Reservas Quisqueya | (SIVFIA-020); |
| 2. Fondo Mutuo Matrimonial Mediano plazo Reservas el Bohío | (SIVFIA-023); |
| 3. Fondo Mutuo Largo Plazo Reservas Larimar | (SIVFIA-024); |
| 4. Fondo Mutuo Dólares Reservas Caoba | (SIVFIA-026); |
| 5. Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I | (SIVFIC-60); |
| 6. Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Reservas I | (SIVFIC-65); |
| 7. Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Dólares II I Reservas | (SIVFIC-73); |
| 8. Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II | (SIVFIC-78). |



3.3. Datos Relativos al Capital Autorizado, Suscrito y Pagado.

Al 31 de diciembre 2023, la Sociedad Administradora cuenta con capital autorizado, suscrito y pagado de RD\$150,000,000.00.

3.4. Estructura Accionaria y Vinculados.

La composición accionaria de la administradora se muestra a continuación:

Accionista	Nacionalidad	Participación
Tenedora Banreservas	Rep. Dominicana	99%
Seguros Reservas	Rep. Dominicana	1%

Las empresas vinculadas a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., a razón de que su accionista mayoritario es Tenedora Reservas, sociedad controlada por el Banco de Reservas, son las siguientes:



3.5. Miembros del Consejo de Administración, Administrador de Fondos, Gerente General y Principales Ejecutivos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., al 31 de diciembre 2023 son:



FERNANDO MIRZULETA
Presidente



JOSE M. ALMONTE RODRIGUEZ
Vicepresidente



DANIEL E. MILADEH JASSIR
Secretario



OMAR DAVID ROJAS SANTIAGO
Tesorero



LEANDRO JOSE VILLANUEVA ACEBAL
Vocal



HÉCTOR HERNÁNDEZ SAIZ
Vocal



AYNEK CIBEL ROMERO RIVERA
Vocal



Los principales ejecutivos de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., al 31 de diciembre 2023 son:

Ian Alberto Rondón Castillo
Gerente General

María Alejandra Simó Molina
Administrador de Fondos No Financieros

Pedro Rafael Ventura Pallero
Director de Fondos Abiertos

Felix Wilfredo Suero Read
Administrador de Fondos No Financieros

Fortunato III Canaan Rivas
Director de Fondos Cerrados

Gabriel Alfonso Robles Quiñones
Gerente de Fondos No Financieros

Sachenka Marina Cabrera Perez
Directora de Negocios

Gregory Alberto Jiménez Patiño
Gerente de Negocios

Hugo M. Beras Goico Ramirez
Director Senior de Operaciones

Yomarky Altagracia Castillo Jiménez
Gerente de Contabilidad

Gustavo Adolfo Gil
Gerente de División de Fondos

Vanessa Suarez Ceballos
Gerente de Riesgos

José Miguel Castillo Aroca
Administrador de Fondos Financieros

Keila Laurie García Mora
Gerente Administrativo



Laura Virginia Ventura Jiménez
Gerente de Operaciones

Carolina Germán Martínez
Gerente de Cumplimiento

Katherine Ninostchka Duran Veras
Gerente de Control Interno

3.6. Principales Indicadores Financieros de la Sociedad Administradora.

RD\$61,811,398
Beneficios netos

Los resultados de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas S.A. fueron de acuerdo con lo estipulado en el plan de negocios y en el presupuesto del año 2023. Al cierre del año 2023, la Sociedad Administradora obtuvo beneficios netos por RD\$61,811,398, con ingresos operacionales de RD\$300,852,848, correspondientes a ingresos por administración de fondos.

En cuanto a la estructura de gastos, los gastos de personal representaron el 64% del total de gastos operacionales, mientras que los gastos generales y administrativos representaron el 36%.

RD\$288,694,136
Activos totales

Respecto a los activos totales de la Sociedad Administradora, al 31 de diciembre de 2023, alcanzaron un total de RD\$288,694,136, mientras que el patrimonio neto fue de RD\$203,782,346 y el pasivo total de RD\$84,911,790.

3.7. Procedimiento de elección de la firma de auditores externos que realizará la labor de auditoría de la información financiera del fondo, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el manual de organización y funciones, manual de procedimientos, y los sistemas automatizados de procesamiento de información, por parte de la Sociedad Administradora.

La Sociedad Administradora y cada uno de los Fondos de Inversión que administra son auditados anualmente por un auditor externo inscrito en el Registro. Asimismo, el Reglamento Interno de cada uno de los fondos administrados por la Administradora, expone la política y procedimiento aplicable para la selección y renovación de la empresa de auditoría externa de los fondos.

En este sentido, la firma de auditores KPMG Dominicana, S.A. fue designada como auditor externo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I. Dicha designación fue conocida en la asamblea de aportantes del fondo en la única resolución del acta de la sesión sostenida el dos (2) de agosto del año dos mil veintitrés (2023).



Durante el 2023, la Sociedad Administradora se mantuvo en cumplimiento a las disposiciones establecidas en los manuales de procesos que regulan las operaciones realizadas en la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A.



En cuanto a los sistemas tecnológicos, la Sociedad Administradora cuenta con el sistema SIFI Fondos, el cual permite realizar el procesamiento de las informaciones de la Administradora y de los Fondos de manera separada, a través de módulos para cada área operativa. Actualmente, cuenta con una modalidad web que permite a los aportantes realizar consultas y retiros en línea. De igual manera, cuenta con una herramienta tecnológica para el proceso de captación de aportantes, en la que se gestiona la documentación y el flujo del proceso mencionado.



PRUEBA DOCUMENTAL 6

Estados Financieros Auditados 2023, del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I.**, donde se hacen constar las distintas propiedades, operaciones.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I

(PRIMER PERIODO DE OPERACIONES)

**Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2022



Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I

Índice

Al 31 de diciembre de 2022

	Página(s)
Informe de los Auditores Independientes	2-6
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera	7
Estado de Resultados	8
Estado de Cambios en el Patrimonio	9
Estado de Flujos de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros.....	11-29





Informe de los Auditores Independientes

A los Aportantes del

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, así como las notas explicativas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**, al 31 de diciembre de 2022, así como el resultado de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*” de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de acuerdo con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos, que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del Gobierno del Fondo por los estados financieros

La Administración del Fondo es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según aplique, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la empresa o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del Gobierno del Fondo son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo.

GUZMAN TAPIA PKF



Asuntos Claves de la auditoria

Los asuntos claves de auditoria son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoria de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoria de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión sobre estos asuntos. Hemos determinado que, para el periodo finalizado al 31 de diciembre del 2022, la empresa posee los siguientes asuntos claves importantes a considerar.

Estimación del valor razonable de las Inversión en instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados.

Asunto clave de Auditoria

Como fue tratado en la auditoria

La Inversión en instrumentos a valor razonable con cambios en resultados representan menos del 1% del total de activos del Fondo, al 31 de diciembre de 2022.

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es relevante para los estados financieros debido a que su determinación involucra el uso de juicios significativos y a que los efectos de calcular las ganancias o pérdidas por cambios en el valor razonable afectan el resultado del Fondo. Esto implica el uso de juicios significativos sobre las diferentes variables financieras y no financieras que son utilizadas en la determinación del valor razonable y que, en efecto, impactan el valor razonable de las propiedades de inversión a una fecha determinada y en los resultados del periodo.

Nuestros procedimientos de auditoria más relevantes en relación con la estimación del valor razonable de las Inversiones en instrumentos a valor razonable con cambios en resultados y su correspondiente contabilización, incluyeron lo siguiente:

- Evaluación de los controles claves en el proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación de la metodología, insumos y supuestos usados por el Fondo en la determinación de los valores razonables.
- Observación de que la metodología utilizada en la determinación del valor razonable sea una de las metodologías establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera.
- Realizamos el recalcu de la valuación de cada uno de las inversiones en instrumentos a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2022, considerando los precios transados en el mercado y confirmados por la proveedora de precios independiente a esta fecha.
- Comparamos los montos resultantes de nuestra evaluación del valor razonable con los montos reconocidos en los resultados y con el valor en libros de las propiedades de inversión.



GUZMAN TAPIA PKF

Asuntos de énfasis

La administración del Fondo es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en la memoria anual, incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría. Se espera que la información en la memoria anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o si, de algún modo, parece contener un error material.

Cuando leamos el contenido de la memoria anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados de la administración del Fondo.

Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad a las NIA's, siempre detecte una incorrección importante cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influya en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, ejercemos juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional en la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude, es más alto que de aquel resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisión intencional, tergiversaciones o el pasar por alto los controles internos.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión de la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación y razonabilidad de las políticas contables usadas por la gerencia para realizar las estimaciones contables y revelaciones relacionadas.



GUZMAN TAPIA PKF

- Evaluamos la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de una manera que logren una presentación razonable.
- Concluimos sobre el uso apropiado de la utilización por la administración de la base contable del principio de negocio en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en el estado financiero o, si tales revelaciones son inadecuadas, para modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de nuestro auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden hacer que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.
- Nos comunicamos con la gerencia en relación, entre otras cosas, con el alcance y el cronograma de la auditoría.

El socio de auditoría que origina este informe de auditoría independiente es el Lic. Héctor Guzmán Desangles.

No. de registro en el ICPARD
12917

GUZMAN TAPIA PKF



16 de marzo del 2023
Santo Domingo, D. N., República Dominicana

Calle 14 No. 3-A, Urb. Fernández Apartado Postal 10-2, Santo Domingo, Rep. Dom
Email: info@guzmantapiapkf.com.do • Telf.: (809) 540-6668 • (809) 567-2946 • Fax.: (809) 547-2708

"PKF GUZMAN TAPIA es una firma miembro de PKF International Limited, una red de firmas legalmente independientes y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones u omisiones de cualquier miembro individual o firma corresponsal o firmas"

"PKF GUZMAN TAPIA is a member firm of the PKF International Limited network of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions on the part of any other individual member firm or firms"

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Estado de Situación Financiera
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



	Notas	<u>2022</u>
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7 y 15	96,868,577
Arrendamientos por cobrar	6.2 y 15	36,598,152
Inversiones en valores	9 y 15.2	2,993,935
Gastos pagados por anticipados		4,143,831
		<u>140,604,495</u>
Propiedades de inversión	6.5 10 y 15	<u>4,790,190,452</u>
Total activos		<u>4,930,794,947</u>
Pasivos y Patrimonio de Accionistas		
Pasivos corrientes:		
Comisiones por pagar a la Administradora	6.3, 8,11	4,079,333
Cuentas por pagar	12	1,681,273,658
Acumulaciones por pagar		5,821,041
Total pasivos		<u>1,691,174,032</u>
Participaciones patrimonios autónomos :	13	
Activos netos atribuibles a aportantes del fondo		<u>3,239,620,915</u>
Total participaciones patrimonios autónomos		<u>3,239,620,915</u>
Total pasivos y participaciones patrimonios autónomos		<u>4,930,794,947</u>

Las Notas en las páginas 11 a la 29, son parte integral de estos estados financieros separados.



Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Estado de Resultados
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados el 31 de diciembre de 2022



	Notas	<u>2022</u>
Ingresos :		
Ingresos netos provenientes de ganancia en tasación de bienes de inversiones	10	206,323,080
Ingresos por pronto pago		213,260
Ganancia en cambio de disponibilidad		164,624
Ingresos por arrendamientos	10, 6.2	43,818,656
Otros ingresos financieros	7	16,811,713
		<u>267,331,333</u>
Gastos de operaciones		
Comisión por administración	6.3 y 8	17,125,949
Otros gastos operativos		5,926,889
Generales y administrativos		18,028,080
Total Gastos		<u>41,080,918</u>
Resultados integral		<u>226,250,415</u>

Las notas en las páginas 11 a la 29 son parte integral de estos estados financieros separados.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Estado de Cambios en Activos Neto de los Aportantes del Fondo
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados el 31 de diciembre de 2022**

	Nota	2022
Balances inicial		
Aportes recibidos	6.6 y 13	3,013,370,500
Resultado integral		<u>226,250,415</u>
Total contribuciones y redenciones de los aportantes del fondo – saldo final		<u>3,239,620,915</u>

Las Notas en las páginas 11 a la 29 son parte integral de estos estados financieros separados.



Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Estado de Flujos de Efectivo
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados el 31 de diciembre de 2022



	Notas	<u>2022</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Beneficios netos		226,250,415
Ajustes por:		
Cambios netos en activos y pasivos:		<hr/>
Cambios en:		
Arrendamiento por cobrar		(36,598,152)
Inversiones en valores	9	(2,993,935)
Gastos pagados por anticipados		(4,143,831)
Comisiones por pagar – Administración de fondos	8,11	4,079,333
Cuentas y acumulaciones por pagar	12	1,687,094,699
Efectivo provisto en las actividades de operación		<hr/> <u>1,873,688,529</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades	10	(4,790,190,452)
Efectivo neto usado en las actividades		<hr/> <u>(4,790,190,452)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos	13	3,013,370,500
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<hr/> <u>3,013,370,500</u>
Aumento en el efectivo y equivalentes de efectivo		96,868,577
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		--
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<hr/> <hr/> <u>96,868,577</u>

Las Notas en las páginas 11 a la 29, son parte integral de estos estados financieros separados.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



1. Entidad que informa

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (el Fondo) fue constituido el 11 de octubre de 2021, de conformidad con las leyes de la República Dominicana, e inició sus operaciones el 8 de abril de 2022. El Fondo está registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores y Productos núm. SIVFIA-060, según la Séptima Resolución del Consejo Nacional de Valores, emitida el 24 de noviembre de 2021; es un patrimonio independiente y distinto del patrimonio de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A. y de los demás fondos que esta administra. El periodo presentado al 31 de diciembre 2022 es su primer año de operaciones.

El objetivo principal del Fondo consiste en generar ingresos recurrentes a corto plazo a través de alquiler, venta y contratos de bienes inmuebles destinados a cualquier uso, generar plusvalías a mediano y largo plazo mediante la venta de los referidos bienes inmuebles, gestionar de manera eficiente la liquidez del Fondo, diversificar el portafolio con la adquisición de valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores y gestionar y explotar de forma eficiente los límites mínimos y máximos de inversión de los activos permitidos a ser adquiridos por el Fondo, para obtener otros medios de ingresos constantes que contribuyan positivamente en el rendimiento del Fondo y con una calificación de bajo riesgo relativo o riesgo soberano, según los límites de la política de inversiones establecida en el Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo.

Aprovechar las posibles apreciaciones de capital de las inversiones en bienes inmuebles, valores de renta fija y variable de oferta pública inscritos en el Registro, a mediano y largo plazo, mediante la compra a descuento de los valores en comparación con su valor de mercado.

Sus ingresos provienen sustancialmente, del arrendamiento de las propiedades de inversión y de los intereses generados por las inversiones que realiza en instrumentos financieros, acorde a la política de inversiones de la administradora del Fondo.

El fondo tiene su domicilio en la Av. Winston Churchill, esq. Víctor Garrido Puello, Torre Empresarial HYLSA Tercer Nivel, Local 302, Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana.

La emisión de los estados financieros fue autorizada por la gerencia del Fondo en fecha 13 de abril del 2023. La aprobación final de dichos estados financieros separados debe ser efectuada por la Asamblea de Aportantes.

2 Bases de contabilidad

Los estados financieros separados que se acompañan han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Un resumen de las políticas contables del Fondo se describe en la nota 7.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros separados están presentados en pesos dominicanos (RD\$), que es la moneda funcional del fondo.

4 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros separados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que los administradores realicen juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas regularmente, las revisiones de las estimaciones se reconocen prospectivamente.

Arrendamientos

El Fondo determina el plazo del arrendamiento como término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

Como arrendador, el Fondo celebra acuerdos de arrendamiento que contienen opciones para rescindir o extender el arrendamiento. Estas opciones son generalmente ejercitables después de un período inicial de uno a dos años. En la fecha de inicio, el Fondo determina si el arrendamiento es razonablemente seguro de extender el plazo del arrendamiento o no rescindir el arrendamiento. Para realizar este análisis, el Fondo toma en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los términos del mercado, cualquier diferencia significativa de realizadas por el arrendamiento en la propiedad, costos relacionados con la terminación del arrendamiento e importancia del activo subyacente para las operaciones del arrendatario. En muchos casos, el Fondo no identifica evidencia suficiente para cumplir con el nivel requerido de certeza.

Clasificación de las propiedades arrendadas – el Fondo como arrendador

El Fondo ha celebrado arrendamientos de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión. El Fondo ha determinado en base a una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, como el plazo del arrendamiento, que no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, que no presentan sustancialmente todo al valor razonable de la propiedad comercial, que retiene todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de esta inversión y representa los contratos como arrendamientos operativos.



Incertidumbres de estimación y supuestos

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en el año que terminará el 31 de diciembre de 2022, se presenta en la nota 15 - Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos - medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por los instrumentos financieros a costo amortizado: supuestos claves para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada.

Medición de los valores razonables

El Fondo tiene establecido un marco general de control con respecto a la medición de los valores razonables. El Fondo tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores de Nivel 3.

Si se utiliza información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios para medir los valores razonables, la gerencia financiera evalúa la evidencia obtenida de terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable, dentro del que se deberían clasificar esas valorizaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fondo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Compañía reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

Las informaciones sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables, se incluyen en la nota 15 instrumentos financieros: valores razonables y administración de riesgos; determinación del valor razonable de los instrumentos financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

La NIIF 9 conserva en gran medida los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

Deterioro del valor de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida de la NIC 39 por un modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato, y las inversiones de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la NIIF 9, las pérdidas por deterioro se reconocen más temprano que bajo la NIC 39.

Para los activos en el ámbito del modelo de deterioro de la NIIF 9, generalmente se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. La Compañía ha determinado que la aplicación de los requisitos de deterioro de la NIIF 9 al 31 de diciembre del 2022, no da lugar a una provisión adicional para deterioro de los instrumentos financieros activos.

5 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las inversiones en instrumentos de deuda corporativa y las inversiones en propiedades de inversión, las cuales han sido medidas a valor razonable con cambios en resultados a las fechas de reporte.

6 Políticas contables significativas

El Fondo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros separados.

6.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fondo a los tipos de cambio en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio en la fecha de presentación. Los activos y pasivos no monetarios que se miden al valor razonable en una moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio cuando se determinó el valor razonable. Los elementos no monetarios que se miden en función del costo histórico en una moneda extranjera, se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las diferencias por moneda extranjera se reconocen generalmente en resultados.



6.2 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fondo y que los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad.

Sus ingresos provienen sustancialmente, del arrendamiento de las propiedades de inversión y de los intereses generados por las inversiones que realiza en instrumentos financieros, acorde a la política de inversiones de la administradora del Fondo.

6.2.1 Ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo

Los ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo comprenden los intereses generados por el efectivo y equivalentes de efectivo y sobre las inversiones en valores. Estos ingresos son reconocidos en los estados de resultados usando el método de interés efectivo. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o pagar a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, un período más corto para el importe en libros del instrumento financiero en el reconocimiento inicial.

Al calcular la tasa de intereses efectiva, el Fondo estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las pérdidas crediticias futuras.

El interés cobrado o por cobrar se reconoce en los estados de resultados como ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo provenientes de instrumentos financieros.

6.3 Gastos por comisiones

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que se presentan los servicios relacionados. Los gastos por comisiones a los que está sujeto el Fondo, corresponden a la comisión de administración ascendentes al 1 % anual sobre la base del activo. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo y pagadera mensualmente, según la proporción devengada.

6.4 Impuestos

Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR), por considerarse un vehículo neutro fiscalmente, acorde a lo indicado en la Norma General núm. 05-2013 de la Dirección General de Impuestos Internos. Sin embargo, el Fondo debe realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta (IR2), a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.



6.5 Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición, mas aquellos otros costos asociados con la transacción. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo se reconocen como gastos en el año en que incurren.

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable, el cual refleja las condiciones del mercado del activo a las fechas de los estados de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del año en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales, al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación se reconocen en los resultados del año en que ocurren.

6.5.1 Reconocimiento y medición inicial

Los instrumentos de deuda emitidos inicialmente, se reconocen cuando se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.


Un activo financiero, a menos que sea una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, o un pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

6.5.2 Clasificación

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medidos a: costo amortizado al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de deuda, al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de patrimonio, o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fondo cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso, todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocio.



Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las condiciones siguientes y no está medido al valor razonable con cambios en resultados:

- ♦ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales.
- ♦ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.
- ♦ Una inversión en deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si cumple con las condiciones siguientes y no está designado al valor razonable con cambios en resultados:
- ♦ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros.
- ♦ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.
- ♦ Una inversión en deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si cumple con las condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados.
- ♦ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros.
- ♦ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fondo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio: política aplicable

El Fondo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera, debido a que esto refleja la manera en que se gestiona el negocio y en el que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- ♦ Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la de los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- ♦ Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y se informa a la administración del Fondo.
- ♦ Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo y cómo se gestionan esos riesgos.
- ♦ Cómo se retribuye a los gestores del negocio, por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos.
- ♦ La frecuencia, el volumen y el calendario de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre la actividad futura de ventas.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o se administran, y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses

Para los fines de esta evaluación, el principal se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El interés se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito asociado con el monto principal pendiente durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos, por ejemplo; el riesgo de liquidez y los costos administrativos, así como también un margen de beneficio.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos de capital e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que podría cambiar el calendario o el monto de flujos de

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



efectivo contractuales de manera que no cumplirían con esta condición. Al hacer esta evaluación el Fondo considera:

- ♦ Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo.
- ♦ Términos que podrían ajustar la tasa del cupón contractual, incluyendo las características de tasa variable.
- ♦ Características de pago anticipado y prórroga.
- ♦ Términos que limitan el derecho del Fondo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos, por ejemplo: características sin recursos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados, que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada se considera consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en los resultados.

Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro, se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses es calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro se reconoce en resultados. Cualquier otra ganancia o pérdida neta en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifica en resultados. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos financieros.

6.5.3 Baja en cuentas

Activos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, y no retiene el control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fondo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada, incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos, se reconoce en resultados.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, solamente cuando el Fondo tiene un derecho que puede ejercer legalmente para compensar los importes y tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

6.6 Patrimonio

6.6.1 Cuotas de participación

Las cuotas de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas cuotas de participación se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas, netas de impuestos.



6.6.2 Reconocimiento de los dividendos

Las distribuciones de los dividendos son reconocidas como un pasivo en sus estados financieros en el periodo que son aprobados por el Comité de Inversiones del Fondo. Según el reglamento interno del Fondo, el Comité de Inversiones debe evaluar si existen condiciones de liquidez para aprobar la distribución de dividendos entre los participantes.

6.6.3 Distribución de los dividendos

En el caso que el Fondo obtenga beneficios, los mismos serán distribuidos parcial o totalmente, tomando en cuenta la composición y procedencia de los mismo, y el impacto de dicha distribución sobre el patrimonio del Fondo. Estas distribuciones podrán realizarse al cierre de cada trimestre.

Los dividendos serán distribuidos entre los aportantes registrados en CEVALDOM como tenedores reales de las cuotas de participación del Fondo.

6.7 Deterioro del valor

6.7.1 Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por activos financieros medidos al costo amortizado e inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

El Fondo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses:

- ♦ Instrumentos de deuda que se determinan que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación.
- ♦ Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato, siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera información razonable y confiable, que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



experiencia histórica del Fondo y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

El Fondo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

El Fondo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- ♦ No es probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito en su totalidad, sin un recurso de acciones, tales como ejecutar una garantía (si existe alguna).

- ♦ El activo financiero tiene una mora de 30 días o más.

El Fondo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo, cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de grado de inversión.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación, o un período más corto si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el cual el Fondo está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas


Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo adeudado, es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir.

Las pérdidas crediticias esperadas se descuentan a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros contabilizados al costo amortizado y los valores de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las evidencias de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluyen los siguientes datos observables:



Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



- ♦ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ♦ Un incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago o con más de 90 días de vencimiento.
- ♦ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fondo en términos que esta no consideraría de otra manera.
- ♦ Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- ♦ La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

La corrección de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deduce del importe en libros bruto de los activos.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte del mismo. Para los clientes individuales, el Fondo tiene una política de castigar el valor en libros brutos cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 120 días basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. El Fondo no espera que exista una recuperación significativa del importe cancelado. Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para cumplir con los procedimientos del Fondo para la recuperación de los montos adeudados.

6.8 Provisiones

Se reconoce una provisión si, como resultado de un suceso pasado, el Fondo tiene una obligación presente, legal o implícita de la que puede hacerse un estimado fiable y es probable que para cancelarla requiera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

6.9 Medición del valor razonable

Valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo, o se pagaría por la transferencia de un pasivo en la fecha de medición en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal o, en su ausencia, el mercado más ventajoso al que tiene acceso el Fondo en esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



Algunas políticas de contabilidad y revelaciones contables en los estados financieros del Fondo requieren la medición de valores razonables de los activos y pasivos financieros.

Varias políticas de contabilidad y revelaciones en los estados financieros del Fondo, requieren la medición de valores razonables, tanto para activos financieros y no financieros como para pasivos.

Los instrumentos financieros a corto plazo, tanto activos como pasivos, son valorizados con base en su valor en libros según están reflejados en los estados de situación financiera del Fondo. Para estos instrumentos financieros, el valor en libros es similar al valor en el mercado debido al período de tiempo relativamente corto entre el origen de los instrumentos y su realización.

El Fondo utiliza los servicios de una proveedora de precios para la determinación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de deuda. Dicha proveedora considera las informaciones disponibles en el mercado, tomando como referencia los precios de transacciones recientes y, cuando no existe dicha información, considera los últimos precios conocidos para instrumentos similares. Cuando la proveedora determina que no existen transacciones suficientes para asignar el valor razonable, utiliza técnicas de valor presente.

La técnica de valor presente descuenta los flujos de efectivo de los cupones y el principal o valor facial, utilizando una curva de tasas de rendimiento o "yield" promedio ponderado del último día de transacción en el mercado del mismo título o de un título con características similares, en términos de tasa nominal, emisor y fecha de vencimiento), obtenidos de la información publicada por la Bolsa de Valores de la República Dominicana, los emisores, la Superintendencia de Valores y el Depósito Centralizado de Valores. Dichas informaciones permanecen hasta la próxima cotización disponible.

Este proceso asegura como mínimo, que los precios aplicados pueden ser verificados y comprobados de manera independiente. Basado en esto, la Administración del Fondo lo clasifica en nivel 2.

Para el descuento de los flujos de efectivo de cada instrumento, se utiliza el método de interpolación lineal para estimar la tasa de descuento a ser aplicada en cada fecha de materialización de los flujos, con base en la curva de rendimiento construida y que se comenta en el párrafo anterior.

6.10 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen todo el efectivo y las inversiones temporales en efectivo con vencimiento de hasta tres meses o menos al momento de su adquisición.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



7 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un detalle del efectivo y equivalente de efectivo, es como sigue:

	<u>2022</u>
Cuentas de corrientes y de ahorro:	
Denominadas en pesos dominicanos	3,219,397
Certificado financiero (depósito a la vista):	
Denominadas en pesos dominicanos (a) (c)	51,455,772
Cuotas de Fondos de inversión:	
Denominadas en pesos dominicanos (b) (c)	42,193,408
	<u>96,868,577</u>

- (a) Corresponden a inversiones en certificados financieros con vencimientos de tres meses o menos en instituciones financieras locales. Al 31 de diciembre 2022, estas inversiones generan intereses de 13.15 % (Banco Santa Cruz).
- (b) Corresponden a cuotas en fondo de inversión variable (tres meses o menos) en instituciones financieras locales. Al 31 de diciembre 2022, estas inversiones generan intereses de interés variado oscila entre los 4.47% y 8.6%.
- (c) Al 31 de diciembre de 2022, los intereses generados, que ascendió a RD\$ 16,811,713, son presentados como parte de los ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados que se acompañan.

8 Balances y transacciones entre relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene cuentas por pagar a Sociedad Administradora de Fondo de Inversión Reservas, S. A. por RD\$4,079,333, correspondientes a comisión por administración.

Transacciones:

El Fondo paga a Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, una comisión por administración ascendente a 1 % de los activos diarios del Fondo, según el prospecto de colocación del mismo. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$ 17,125,949, los cuales se presentan como comisión por administración en el estado de resultados de ese año que se acompaña.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



9 Inversiones en valores

Corresponde a inversiones en certificado financiero por un monto de RD\$2,993,935, con el Banco Santa Cruz, a un plazo de 12 % anual, con vencimiento original mayor a tres meses y menor a un año mantenidos en las principales instituciones financieras del país.

10 Propiedades de Inversiones

Corresponde a inversiones en bienes inmuebles para fines de arrendamientos, adquiridos con vocación comercial ubicados en la ciudad de Santo Domingo. Estos inmuebles están arrendados bajo contratos de arrendamientos operativos. Resumen a continuación:

	<u>2022</u>
Saldo al inicio	
Adiciones	4,747,580,684
Construcción y mejoras	42,609,768
Saldo al final	<u>4,790,190,452</u>

Las ganancias por revaluación basado en tasaciones realizadas a los inmuebles, ascienden a RD\$ 269,057,042. De este monto, se capitalizó RD\$ 62,733,962 y se llevó al resultado la ganancia por tasación de bienes el monto de RD\$ 206,323,079, al 31 de diciembre del 2022.

	<u>2022</u>
Edificio Corporativo Vista 311	1,562,592,000
Edificio Los Prados	107,030,000
UNIBE - Inmuebles	2,868,208,684
Nave Industrial – EDESUR	209,750,000
	<u>4,747,580,684</u>

Al 31 de diciembre del 2022, el fondo generó ingresos por un monto de RD\$ 43,818,656 presentados en el estado de resultado.

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por tasadores externos independientes, con capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración. Los peritos independientemente proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo, que se hará anualmente.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



11 Cuentas por pagar

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

2022

Comisión por administración (nota 8) 4,079,333

12 Otros pasivos y Acumulaciones por pagar

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

2022

Cuentas por pagar – Inmuebles	1,677,465,844
Depósitos por pagar	2,957,460
Proveedores por pagar	366,250
Otra cuentas por pagar	484,104
	<u>1,681,273,658</u>

13 Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo

13.1 Aportes de cuotas de participación

Las cuotas de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas cuotas de participación se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas, netas de impuestos.

La colación primaria de las cuotas de participación del Fondo se realizará mediante el mecanismo de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD) y los inversionistas podrán acceder, través del intermediario de valores autorizados por la Superintendencia y contratado como Agente Colocador.

Durante el período terminado al 31 de diciembre 2022, se emitieron 298,595 cuotas de participación con un valor nominal de RD\$10,000 y RD\$10,248 para un total de RD\$3,013,370,500.

13.2 Redenciones de cuotas de participación

Al ser un fondo cerrado, los cuota-habientes no podrá redimir sus cuotas de participación y de manera anticipada, sino que deberá esperar hasta su vencimiento, o bien acceder al Mercado Secundario para venderlas, acudiendo a cualquier Intermediario de valores autorizado e inscrito en la BVRD a registrar su oferta de venta en la BVRD utilizando para la negociación el sistema de la BVRD.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



13.3 Dividendos

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre del 2022, no se han declarado dividendos.

14 Compromiso y contingencias

Compromisos

El Fondo paga a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A. una comisión por administración ascendente al 1 % anual sobre el total de activo diario del Fondo. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, es pagadera mensualmente, según la proporción devengada.

Contingencias

Al 31 de diciembre de diciembre del 2022, el Fondo, de acuerdo las informaciones indicadas por los abogados del Fondo, no tienen conocimiento de asuntos relacionados con ningún tipo de litigios pendientes, demandas o posibles violaciones de leyes o regulaciones.

15 Instrumentos financieros: valores razonables y administración de riesgos

15.1 Clasificaciones contables y valores razonables

Los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, los cuales incluyen sus niveles en la jerarquía del valor razonable junto con los importes en libros en los estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2022, son como sigue:

2022	Importe en libros			Valor razonable			Total
	Valor razonable con cambios en resultados	Instrumentos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros medidos a valor razonable - inversiones de valores e inversión en propiedades con cambios en resultados	<u>4,793,184,387</u>	-	-	-	-	-	<u>4,793,184,387</u>
Activos financieros no medidos a valor razonable:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	<u>96,868,577</u>	-	-	-	-	<u>96,868,577</u>
Cuentas por cobrar	-	<u>36,598,152</u>	-	-	-	-	<u>36,598,152</u>
	-	<u>133,466,729</u>	-	-	-	-	<u>133,466,729</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable							
cuentas por pagar	-	-	<u>1,691,174,032</u>	-	-	-	<u>1,691,174,032</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en los estados financieros para el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y las cuentas por pagar, fue el Nivel 3, el cual se basó en los flujos de efectivo y resultaron similares a los importes en libros debido al corto período en que los instrumentos financieros son cobrados y pagados.

El nivel en la jerarquía para determinar el valor razonable revelado en los estados financieros para las inversiones en instrumentos inversión y propiedades de inversión, con cambios en resultados, fue el Nivel 3, el cual se basó en la comparación de mercado mediante la cual el valor razonable se estima considerando precios cotizados actuales o recientes para instrumentos idénticos en el mercado.

15.2 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fondo si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Los importes en libros de los activos financieros que representan la máxima exposición al riesgo de crédito, al 31 de diciembre de 2022, son como sigue:

	<u>2022</u>
Instrumentos a tasa fija:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	96,868,577
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	2,993,935
Inversiones en propiedad a valor razonable con cambios en resultados	4,790,190,452
	<u>4,890,052,964</u>

En la aplicación de la NIIF 9, al 31 de diciembre del 2022, el Fondo no reconoció pérdida por deterioro de los instrumentos financieros activos, debido a que los efectos son inmateriales.

La política del Fondo con respecto al riesgo crediticio es minimizar su exposición a contrapartes con un riesgo de incumplimiento más alto, al tratar solo con las contrapartes que cumplen con los estándares de crédito establecidos en las políticas del Fondo.

El riesgo de crédito es supervisado mensualmente por el comité de inversiones de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes. Si el riesgo de crédito no está de acuerdo con la política de inversión o los lineamientos del Fondo, entonces el comité de inversiones está obligado a reequilibrar la cartera.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El deterioro del efectivo y equivalentes de efectivo han sido medidos sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. El Fondo considera que su efectivo y equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes, consecuentemente no reconoció en sus estados financieros la pérdida crediticia esperada por considerarse inmaterial.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



15.3 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fondo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme a sus vencimientos. La política del Fondo para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Fondo. En la actualidad, las operaciones del Fondo están siendo financiadas directamente por las contribuciones de los aportantes del Fondo.

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022:

	<u>Valor en Libro</u>	<u>Flujo de efectivo contractuales</u>	<u>Seis meses o menos</u>
2022			
<i>Pasivos</i>	1,691,174,032	(1,691,174,032)	(1,691,174,032)

15.4 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio, tasas de interés o precios en las cuotas de participación, afecten los ingresos del Fondo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y, al mismo tiempo, optimizar la rentabilidad.

El riesgo de mercado es administrado diariamente por la Administradora del Fondo de acuerdo a las políticas y procedimientos vigentes.

15.5 Exposición al riesgo de tasa de interés

A la fecha del informe, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses, es como sigue:

	<u>2022</u>
Instrumentos a tasa fija:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	96,868,577
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	2,993,935
Inversiones en propiedad a valor razonable con cambios en resultados	4,790,190,452
	<u>4,890,052,964</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022



16 Hechos posteriores después del periodo sobre el que se informa

Pagos de dividendos

A los veinte (20) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros de la Administradora, aprueba la repartición de dividendos por un monto de RD\$19,408,675.00 equivalentes a RD\$65 pesos por cuota y da por conocido la información financiera presentada que respalda esta decisión.

PRUEBA DOCUMENTAL 7

Reglamento interno del **FONDO DE INVERSIÓN
CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I.**



**REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I**

El "Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I" (en adelante, el "Fondo"), un fondo de inversión cerrado de tipo Inmobiliario de largo plazo, que invertirá un mínimo de un setenta por ciento (70%) de su portafolio de inversión en activos inmobiliarios.

El objeto del fondo es que invertirá un mínimo de un setenta por ciento (70%) de su portafolio de inversión en activos inmobiliarios para la generación de ingresos recurrentes a largo plazo a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamientos de activos inmobiliarios, siempre y cuando se encuentren situados geográficamente dentro del territorio de la República Dominicana. Además, este fondo podrá invertir hasta un 30% de su portafolio de inversiones, en cuentas de ahorros, cuentas corrientes, depósitos financieros a corto y largo plazo ofertados por las Entidades de Intermediación Financieras reguladas por la Ley Monetaria y Financiera 183-02 y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SIB). Adicionalmente podrá invertir en opciones de compra para adquisición de bienes inmuebles, valores de renta fija y variable inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana y, demás activos contemplados en la política de inversión y diversificación de este reglamento.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I, es administrado por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversiones Reservas, S.A o AFI Reservas, Registro Nacional de Contribuyente: 1-31-37781-5; Registro del Mercado de Valores: SIVAF-013, de fecha 15 de agosto de 2016. El Fondo está inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-060 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-32-50673-1. La fecha de autorización del Fondo por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores fue el día 24 de noviembre de 2021.

"Este documento contiene la información básica sobre las características del Fondo de inversión y de la sociedad administradora, que el inversionista debe conocer antes de decidir por la adquisición de cuotas, siendo su responsabilidad cualquier decisión que tome.

La sociedad administradora no ofrece pagar intereses ni garantiza una tasa fija de rendimiento sobre la inversión en las cuotas del Fondo de inversión. La rentabilidad del Fondo de inversión es variable, por ello, no es posible asegurar que el inversionista o aportante obtendrá en el futuro una rentabilidad determinada o que el valor de cuota alcanzará un valor predeterminado.

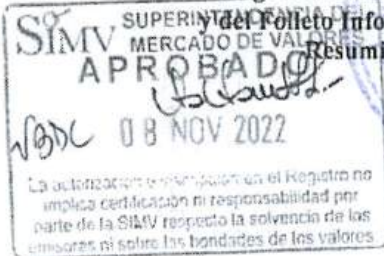
La autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y la inscripción en el Registro del Mercado de Valores no implica certificación, ni responsabilidad alguna por parte de la Superintendencia, respecto de la solvencia de los fondos de inversión inscritos en el Registro, ni del precio, negociabilidad o rentabilidad de las cuotas de participación que se emitan con cargo a los mismos, ni garantía sobre las bondades de dichos valores. El inversionista debe leer las advertencias relativas al fondo descritas en la página siguiente."

Este Reglamento Interno de fecha 7 de Noviembre de 2022 modifica las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno aprobado el 28 del mes de Enero de 2022 en virtud de la autorización de la Asamblea de Aportantes de fecha 11 de Octubre de 2022 y no objeción de la SIMV de fecha 25 de Octubre de 2022."

Ian Alberto Rondón Castillo
Responsable del contenido del
Reglamento Interno,

Pedro Rafael Ventura Palleró
Responsable del contenido del
Reglamento Interno, y del
Folleto Informativo Resumido

Fernando Arturo Mir Zuleta
Representante Legal de la
Empresa



ADVERTENCIAS PARA EL INVERSIONISTA

"Las inversiones que se efectúen con recursos del Fondo de inversión, se realizan por cuenta y riesgo de los inversionistas. La sociedad administradora se encarga de la gestión profesional de los recursos del Fondo de inversión cerrado de acuerdo con las políticas de inversión establecida en el presente documento.

La sociedad administradora y las personas firmantes, respecto al ámbito de su competencia profesional o funcional, son responsables frente a los aportantes por las inexactitudes y omisiones en el contenido del presente documento.

La incorporación del aportante del Fondo de inversión implica su plena aceptación y sometimiento a este reglamento interno y demás reglas que regulen su funcionamiento.

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversiones (AFI Reservas) se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley núm. 249-17 sobre Mercado de Valores, los reglamentos y resoluciones dictadas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo relativo al ejercicio de sus actividades o servicios. Asimismo, serán de aplicación supletoria en los asuntos no previstos específicamente en las anteriores normas, las disposiciones generales del derecho administrativo, la legislación societaria, comercial, monetaria y financiera, el derecho común y los usos mercantiles, conforme aplique a cada caso.

En ese sentido cabe señalar que el cumplimiento regulatorio y normativo de la información plasmada en la documentación correspondiente a la oferta pública (Fondo Cerrado Inmobiliario Reservas I), es de entera responsabilidad de Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (AFI Reservas). Por tanto, en caso de contradicción entre el contenido del presente documento y la normativa vigente al momento, prevalecerán las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, hecho que conllevará a la modificación automática del presente documento, debiendo Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (AFI Reservas) tomar de manera oportuna todas las medidas de forma y fondo necesarias para realizar los ajustes que correspondan.

El Fondo de inversión no tiene relación ni responsabilidad comparativa con ninguna entidad del Grupo Financiero o Económico Reservas o cualquier otra entidad vinculada a la sociedad administradora, debido a que es un patrimonio autónomo e independiente.

La información periódica y los hechos relevantes relativos al Fondo estarán publicados en la página web de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión <http://www.afireservas.com/> y en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores <https://simv.gob.do/>.

El presente Reglamento Interno se encuentra a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores y en el domicilio y página web de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas <http://www.afireservas.com/> donde podrá ser revisado y reproducido.





Índice

Glosario..... 8

1. Características Generales del Fondo..... 13

 1.1 Datos Generales del Fondo 13

 1.2 Disposiciones sobre el indicador comparativo de rendimiento o benchmark 15

 1.3 Tipo y Objeto del Fondo 17

 1.4 Tipo o clase de inversionista a los que se dirige El Fondo..... 17

 1.5 Factores de riesgo a considerar por los aportantes del Fondo..... 18

2. Normas Generales del Fondo 23

 2.1 Política de Inversión..... 23

 2.2 Activos en que invertirá el Fondo Activos en que invertirá el Fondo..... 23

 2.3 Duración del portafolio 24

 2.4 Normas respecto a las operaciones del Fondo con activos pertenecientes a personas vinculadas con la Sociedad administradora..... 25

 2.5 Prohibiciones, Limitaciones o restricciones aplicables a las inversiones..... 25

 2.6 Política de Liquidez..... 26

 2.7 Política de Endeudamiento..... 27

 2.8 Política de Diversificación 30

 2.9 Políticas sobre Excesos de inversión..... 33

 2.10 Política de Riesgos 35

 2.11 Seguimiento, administración y monitoreo del portafolio..... 35

 2.12 Lineamientos y criterios para la selección de Activos 36

 2.13 Estrategia para venta de activos que formen parte del portafolio del Fondo 37

 2.14 Lineamientos sobre la Administración de bienes inmuebles 37

 2.15 Reportes de El Administrador del Inmueble..... 39

 2.16 Cumplimiento Legal..... 40

 2.17 Contratación del Personal, Empleados y Contratos Independientes 40

 2.18 Lineamientos sobre el mantenimiento, reparaciones y Ampliaciones 40

 2.19 Lineamientos sobre creación de provisiones y uso de provisiones para gastos extraordinarios 42

 2.20 Gestión de los atrasos en los alquileres..... 43

 2.21 Condiciones y aspectos a considerar en los contratos de alquiler..... 43

 2.22 Lineamientos para la contratación de seguros..... 45

 2.23 Política de votación..... 46

 2.24 Política de Inversión Responsable..... 47



2.25	Política de Gastos y Comisiones	47
2.26	Condiciones y procedimientos para la colocación y negociación de las cuotas del Fondo.....	52
3.	Colocación Primaria de las cuotas de participación	52
4.	Mecanismo de Ventas de las Cuotas del Aportante por el Mercado Secundario.....	54
4.1	Normas generales sobre la distribución del rendimiento	54
4.2	Procedimiento de valoración del patrimonio del fondo y la asignación del valor cuota.....	56
5.	Procedimientos para la valorización de cuotas	56
5.1	Criterios de valorización de las inversiones de acuerdo a la normativa correspondiente	57
5.2	Fase Pre-Operativa del Fondo	58
5.3	Fase Operativa del Fondo.....	58
5.4	Normas sobre la asamblea general de aportantes	59
6.	Normas sobre la asamblea general de aportantes	59
7.	Tipos de Asambleas y atribuciones	59
8.	Convocatoria y quorum de la Asamblea General de aportantes.....	60
9.	Metodología de Votación	62
9.1	Disposiciones sobre el suministro de información periódica, hechos relevantes y Publicidad..	63
9.1.1.1	Suministro de Información	63
9.1.1.2	Información periódica.....	63
9.1.1.3	Hechos Relevantes.....	64
9.1.1.4	Publicidad del Fondo	65
9.2	Disposiciones para modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Informativo	65
10.	Derechos y obligaciones de los aportantes	66
10.1	Derechos de los aportantes.....	66
10.2	Obligaciones de los aportantes.....	66
11.	Identificación, derechos y obligaciones de la Sociedad Administradora	67
11.1	Datos Generales de la Sociedad Administradora	67
11.2	Son derechos de la Sociedad Administradora	68
11.3	Son Obligaciones de la Sociedad Administradora	68
11.4	Prohibiciones de la Sociedad Administradora	71
12.	Sobre el Comité de Inversiones	71
13.	Objetivo y Funciones	72
13.1	Procedimiento de sus elecciones y reuniones	73
13.2	Perfil de los miembros del Comité de Inversiones.....	73
14.	Responsabilidad de otras instituciones	75
14.1	Tipos de servicios a contratar.....	75
14.2	Criterios de Selección	76
14.3	Renovación, Remoción y Procedimiento de Sustitución	76

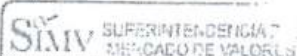


15.	Datos Generales y Responsabilidades de las instituciones contratadas.....	77
16.	Aumentos del capital aprobado.....	83
17.	Procedimiento para la recompra de cuotas de participación del Fondo.....	84
18.	Causales y procedimiento para la liquidación anticipada del Fondo	86
18.1	Liquidación por vencimiento del Fondo	87
19.	Transferencia y Fusión del Fondo de Inversión.....	88
19.1	Transferencia.....	88
19.2	Fusión.....	89
20.	Información sobre los canales de denuncias o consultas	89
20.1	Solución conflictos aportantes	90
20.2	Manejo de conflicto de interés	91



Glosario

ACTIVO	Se refiere al importe total de los valores, recursos, bienes, créditos y derechos que un fondo de inversión tiene a su favor.
ACTIVOS INMOBILIARIOS	son las edificaciones, locales, terrenos que no sean para construcción o desarrollo sobre éstos y/o todo tipo de inmueble, así como documentos que representen derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, y concesiones administrativas sobre bienes inmuebles.
ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN	Servicio financiero provisto por las sociedades administradoras, consistente en la inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley No.249-17 y el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión R-CNMV-2019-28-MV modificado por la Resolución R-CNMV-2021-16-MV.
ADMINISTRADOR DE FONDOS	Es el ejecutivo de la sociedad administradora, facultado por ésta para ejecutar las actividades de inversión en el marco de lo establecido por la Ley No.249-17 y el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión R-CNMV-2019-28-MV modificado por la Resolución R-CNMV-2021-16-MV. "; así como las demás normas aprobadas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y por la Superintendencia del Mercado de Valores que le sean aplicables. Además, el Administrador de Fondos deberá respetar siempre las normas y lineamientos expuestos en el reglamento interno, el folleto informativo y demás normativa interna de la sociedad administradora.
ADMINISTRADORA O SOCIEDAD ADMINISTRADORA	Tipo de Sociedad anónima cuyo objetivo exclusivo es la prestación de servicios de administración de fondos de Inversión y otras actividades relacionadas. En este caso se refiere a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A.
AGENTE DE COLOCACIÓN	Es el agente de valores o puesto de bolsa que actúa entre el emisor y el inversionista con el objeto de realizar la suscripción de la emisión de valores en el mercado primario. En el presente documento, los "Agentes de Colocación" se refiere Inversiones Reservas, puesto de bolsa.
ANOTACIONES EN CUENTA	Son asientos registrales de naturaleza contable que constituyen en sí mismos la representación inmaterial de los valores y otorgan la propiedad de estos al titular que figure inscrito en un depósito centralizado de valores.
APORTANTE	Es el inversionista de un fondo de inversión y propietario de las cuotas representativas de sus aportes al mismo.
AVISO DE COLOCACIÓN PRIMARIA	Es aquel aviso publicado en por lo menos un periódico de circulación nacional, contentivo de los detalles relativos a la colocación primaria de uno o más tramos generados a partir de la emisión única, elaborado y publicado de conformidad con los requisitos que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores, el cual contiene las características de los tramos, la fecha de inicio, la fecha de terminación de la colocación primaria y cualquier otra información



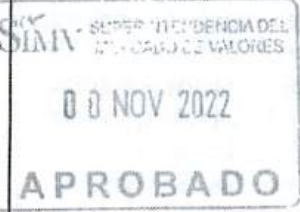

07 NOV 2022


APROBADO



	que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante norma de carácter general.
BENCHMARK O INDICADOR COMPARATIVO DE RENDIMIENTO	Indicador seleccionado de fuentes verificables como referencia para valorar la eficiencia en la gestión de un portafolio de inversión de un fondo de inversión. Estos indicadores deberán tener relación con la política de inversión del respectivo fondo de inversión; y encontrarse detallados en su Reglamento Interno.
BOLSAS DE VALORES	Son mecanismos centralizados de negociación que tienen por objeto prestar todos los servicios necesarios para la realización eficaz de transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar actividades y servicios conexos que sean necesarios para el adecuado desarrollo del mercado de valores, previa aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores.
BVRD	Se refiere a la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A.
CALIFICACIÓN DE RIESGO	Es la opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo. La misma para las cuotas de participación de fondos de inversión será voluntaria.
CEVALDOM	Se refiere a CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S.A.
COLOCACIÓN EN BASE A MEJORES ESFUERZOS	Es el proceso de colocación mediante el cual el agente de colocación se compromete con el oferente de valores a prestarle su mediación para procurar la colocación primaria total o parcial de los mismos, pero sin garantizarla.
COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN	Porcentaje o monto fijo que cobra la sociedad administradora con cargo al fondo de inversión, por su labor de administración y los servicios financieros que provea a los fondos de inversión, de conformidad a lo previsto en el presente Reglamento y en el Folleto Informativo Resumido.
COMITÉ DE INVERSIONES	Es el órgano integrado por un número impar de miembros con derecho a voto, no menor de tres (3) personas físicas, encargado de establecer estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que cada administrador de fondos de inversión ejecute debidamente las decisiones de inversión de los recursos de los fondos. Además, será el responsable de monitorear las condiciones del mercado.
COMPRA DE CUOTAS	Es la operación mediante la cual se adquieren cuotas de un fondo de inversión cerrado mediante aportes de dinero, en mercado primario o secundario, a través de un intermediario de valores.
CONCESIONES ADMINISTRATIVAS	Contrato bajo el cual el propietario de un bien, que por lo general es el Estado o un ente del sector público, cede a una persona física o jurídica, facultades de uso privativo de una pertenencia de dominio público, durante un plazo determinado y bajo ciertas condiciones específicas, otorgando a particulares, personas naturales o jurídicas para que por su cuenta y riesgo construyan, instalen, mejoren,



	<p>adicionen, conserven, restauren, produzcan, operen o administren una obra, bien o servicio público, bajo la supervisión de la entidad pública concedente, con o sin ocupación de bienes públicos. A cambio, el concesionario tendrá derecho a la recuperación de la inversión y la obtención de una utilidad razonable o el cobro a los usuarios de la obra, bien o servicio de una tarifa razonable para mantener el servicio en los niveles satisfactorios y comprometidos en un contrato con duración o plazo determinado, siguiendo la justificación y prioridad establecida por la planificación y el desarrollo estratégico del país.</p>
CONFLICTO DE INTERÉS	<p>Es cualquier situación, a consecuencia de la cual una persona física o jurídica, pueda obtener ventajas o beneficios, para sí o para terceros, y que afecte su independencia al momento de la toma de decisiones.</p>
CONSEJO NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES	<p>Es el órgano colegiado, superior de la Superintendencia del Mercado de Valores, con funciones esencialmente de naturaleza normativa, fiscalizadora y de control, integrado y con las atribuciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores. En el presente documento, "CNMV" se referirá al Consejo Nacional del Mercado Valores.</p>
CUOTAS DE PARTICIPACIÓN	<p>Son cada una de las partes alícuotas, de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión, que expresa los aportes de los aportantes y que otorga a estos últimos, derechos sobre dicho patrimonio. En el presente documento, las "Cuotas" se referirán a las cuotas de participación del Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I.</p>
DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES	<p>Son entidades facultadas para crear y llevar el libro contable que conforma el registro de propiedad de los valores entregados en depósito, mediante el cual se instrumenta el sistema de anotación en cuenta.</p>
DERECHO USUFRUCTO	<p>Consiste en el derecho de gozar de cosas cuya propiedad pertenece a otro, como éste mismo; pero conservando la sustancia de estas.</p>
<div data-bbox="191 1276 500 1486" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">  </div> <p>FASE OPERATIVA</p> <div data-bbox="251 1648 576 1984" style="border: 2px solid blue; border-radius: 50%; padding: 10px; margin-top: 10px;">  </div>	<p>Para iniciar esta fase la sociedad administradora deberá haber satisfecho los requisitos de la fase pre-operativa. El reglamento interno deberá establecer el periodo en el que el fondo de inversión estará completamente adecuado a la política de inversión y la política de diversificación descrita en dicho reglamento interno, el cual no podrá ser superior a un (1) año y deberá ser coherente con el tipo de instrumento, duración y política de inversión del fondo. Este plazo se computará a partir de la fecha de inicio de la fase operativa, y su fecha de conclusión será comunicada por la sociedad administradora a la Superintendencia como hecho relevante.</p> <p>En el caso de los fondos de inversión cerrados de desarrollo y los fondos que inviertan como mínimo el sesenta por ciento (60%) de sus recursos en bienes inmuebles y/o proyectos inmobiliarios, el periodo en el cual deberán estar completamente adecuados a la política de inversión y la política de diversificación descrita en el reglamento interno, no podrá ser mayor de tres (3) años. Este plazo podrá ser prorrogado, de manera excepcional, por el Consejo Nacional del</p>

	<p>Mercado de Valores previa solicitud por escrito de la sociedad administradora debidamente motivada y acompañada de un estudio de factibilidad que sustente la media requerida. En caso de ser otorgada la prórroga no podrá exceder el plazo de dos (2) años.</p>
<p>FASE PREOPERATIVA</p> 	<p>Es el periodo definido en el reglamento interno del fondo necesario para colocar el número de cuotas de participación que permitan contar con el activo administrado mínimo necesario para dar cumplimiento al inicio de la fase operativa, el cual no será mayor a catorce (14) meses contados desde la fecha de inscripción en el Registro del fondo. Este plazo podrá ser prorrogado por el Superintendente, por única vez hasta por seis (6) meses, previa solicitud debidamente justificada realizada por la sociedad administradora.</p> <p>Una vez reunidos la cantidad mínima de aportantes y activo administrado mínimo necesario para iniciar las inversiones contempladas en su reglamento interno, el fondo de inversión iniciará la fase operativa.</p>
FECHA DE EMISIÓN	Fecha en la cual los valores de una emisión empiezan a generar obligaciones y sus derechos de contenido económico
FECHA DE VENCIMIENTO	Es el día en que se hará efectiva la liquidación de la Emisión.
FECHA VALOR	Es la fecha en la que el inversionista desembolsa los fondos suficientes y disponibles para la liquidación de la transacción y en la que el inversionista suscribe efectivamente los valores, adquiriendo la titularidad o propiedad de los valores mediante el traspaso de estos a la cuenta de custodia del inversionista.
FOLLETO INFORMATIVO	Documento con la información más relevante sobre las características del Fondo de inversión, proporcionado a los inversionistas potenciales y a los aportantes del Fondo.
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO	Es el fondo de inversión cuyo número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo y no son redimibles a solicitud de los aportantes directamente por el mismo fondo que los emitió, excepto en los casos establecidos en la <i>Ley No. 249-17</i> , del Mercado de Valores, por lo que son negociables a través de las bolsas de valores. Estos fondos pueden tener un plazo de duración determinado o indeterminado, según el tipo de fondo de que se trate, conforme a lo dispuesto reglamentariamente. Para fines del presente Reglamento Interno, " <i>Fondo de Inversión Cerrado</i> " o " <i>El Fondo</i> " se refiere al Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I.
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO	Es un patrimonio autónomo gestionado por una sociedad administradora, por cuenta y riesgo de los aportantes, cuyo objeto primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación o arrendamiento, así como para obtener rentas provenientes de sus otros activos inmobiliarios según lo establecido en el presente reglamento interno. Además, para obtener esta denominación deberá invertir como mínimo el sesenta por ciento (60%) de su portafolio de

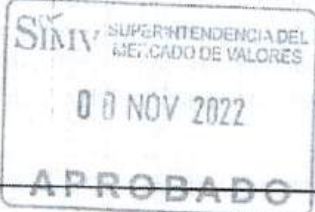


	inversión en activos inmobiliarios que tengan como fin la compra de bienes inmuebles y la obtención de ganancias por medio del usufructo de alquileres y plusvalía por venta de los activos.
GRADO DE INVERSIÓN	Es una de las siguientes categorías de calificación de riesgo: (i) capacidad de pago muy fuerte: Moody's Aaa y AAA para S&P y Fitch, (ii) capacidad de pago fuerte: Moody's Aa y AA de S&P y Fitch, (iii) capacidad de pago buena: A para todas las agencias, y (iv) capacidad de pago adecuada: Baa para Moody's y BBB para S&P y Fitch.
GRUPO FINANCIERO	Es la sociedad controladora que integra a personas jurídicas que mantienen preponderantemente actividades de índole financiera, impliquen estas intermediación o no, actividades de apoyo, conexas o coligadas y que presentan vínculos de propiedad, administración, parentesco o control, en la cual la actuación económica y financiera de sus integrantes, está guiada por intereses comunes del grupo o subordinada a estos.
HECHO RELEVANTE	Es el hecho o evento respecto de un participante del mercado y de su grupo financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o el precio de los valores en el mercado.
INSTRUMENTO FINANCIERO	Es cualquier contrato que dé lugar al derecho de un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento del patrimonio en otra entidad. Están conformados por los activos financieros, los pasivos financieros, los instrumentos de patrimonio y los instrumentos derivados o derivados
INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES	Son las entidades de intermediación financiera, sociedades de seguros y reaseguros, las administradoras de fondos de pensiones, sociedades administradoras de fondos de inversión, los intermediarios de valores, sociedades fiduciarias, sociedades titularizadoras, así como toda persona jurídica legalmente autorizada para administrar recursos de terceros, para fines de inversión principalmente a través del mercado de valores.
INVERSIONISTAS PROFESIONALES	Son clientes o inversionistas profesionales aquellos clientes a quienes se presume la experiencia, conocimientos, capacidad financiera y calificación necesarios para tomar sus propias decisiones de inversión y valorar correctamente los riesgos. La Superintendencia reconocerá como inversionistas profesionales a aquellas personas físicas y jurídicas que cumplan los criterios de evaluación establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Intermediarios R -CNMV-2019-21-MV.
LEY DE FIDEICOMISO	Se refiere a la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.
LEY DE SOCIEDADES	Se refiere la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08 y sus modificaciones.



LEY DEL MERCADO DE VALORES	Se refiere a la Ley 249-17, del Mercado de Valores.
LIQUIDEZ	Comprende el efectivo, los depósitos bancarios a la vista y los equivalentes al efectivo, estos últimos son inversiones a corto plazo de gran liquidez y fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, de conformidad con lo establecido en la Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".
MECANISMO CENTRALIZADO DE NEGOCIACIÓN	Son sistemas multilaterales y transaccionales, que mediante un conjunto determinado de reglas de admisión, cotización, actuación, transparencia y convergencia de participantes, reúnan o interconecten simultáneamente a varios compradores y vendedores, con el objeto de negociar valores de oferta pública y divulgar información al mercado sobre dichas operaciones.
MERCADO DE VALORES	Es el mercado que comprende la oferta y demanda de valores organizado en mecanismos centralizados de negociación y en el Mercado OTC, para permitir el proceso de emisión, colocación y negociación de valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores, bajo la supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores.
MERCADO PRIMARIO DE VALORES	Es aquel en el que las emisiones de valores de oferta pública son colocadas por primera vez en el mercado de valores para financiar las actividades de los emisores.
MERCADO SECUNDARIO DE VALORES	Es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.
NORMA DE VALORACIÓN	Se refiere a la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos, aprobada por la <i>Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha ocho (8) de agosto de dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-17.</i>
NORMA GENERAL NO. 2020-02	Es la Norma General de la Dirección General de Impuestos Internos que modifica la norma 05-2013 que regula el tratamiento fiscal de las sociedades administradoras de fondos de inversión y de los fondos de inversión.
NORMA GENERAL 01-2021	Es la Norma General que modifica algunas disposiciones de las Normas Generales no. 07- 2011, 05-2013, 01-2015 y 02-2020, todas relacionadas con el Mercado de Valores. que regula el tratamiento fiscal de las sociedades administradoras de fondos de inversión y de los fondos de inversión.
OPCIONES DE COMPRA PARA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.	Una opción de compra de bienes raíces le permite a un comprador pagar al vendedor una suma determinada de dinero a cambio del derecho exclusivo de comprar un bien inmueble a un precio determinado durante un período definido de tiempo.



PERIODO DE COLOCACIÓN	Es el lapso durante el cual se realiza la colocación primaria, el cual no podrá exceder los quince (15) días hábiles.
PORTAFOLIO DE INVERSIÓN 	<p>Conjunto de valores, bienes y demás activos permitidos por la Ley No.249-17 y la Norma de Sociedades Administradoras y los fondos de Inversión y el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión R-CNMV-2019-28-MV modificado por la Resolución "R-CNMV-2021-16-MV"; así como las demás normas aprobadas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y por la Superintendencia del Mercado de Valores que le sean aplicables.</p> <p>El portafolio de inversión en el caso de la administración de fondos de inversión por los Gerentes Administradores de Fondos deberá respetar siempre las normas y lineamientos expuestos en el reglamento interno, el folleto informativo y demás normativas internas de la sociedad administradora, adquiridos con los recursos de los fondos de inversión.</p>
PROCESO DE COLOCACIÓN	Es la ejecución sistemática y organizada de las actividades de promoción, oferta, liquidación y entrega de los valores que conforman una emisión, con el objeto de realizar la suscripción de una emisión de valores en el mercado primario de valores, en un período de tiempo predeterminado o período de colocación.
REGISTRO DE MERCADO DE VALORES	Es el registro a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores, el cual podrá ser electrónico, donde se inscribirán las personas físicas y jurídicas que participen en el Mercado de Valores, así como la información pública respecto de los valores inscritos en el mismo y de los participantes del Mercado de Valores regulados por la Ley del Mercado de Valores. En el presente documento, "Registro" o "RMV" se referirá al Registro del Mercado de Valores.
REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES	Es la persona física o jurídica que representa a la masa de aportantes de los fondos de inversión cerrados y actúa en defensa de los intereses de dichos aportantes.
SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGOS	Es aquella cuyo objeto es realizar calificaciones de riesgo de sociedades y valores y que debe obtener la autorización de inscripción en el Registro del Mercado de Valores por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores.
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES	Es una institución autónoma del Estado de la Republica Dominicana, creada mediante la Ley del Mercado de Valores No. 249-17 que tiene como objeto promover un mercado de valores ordenado, eficiente y transparente, proteger a los inversionistas, velar por el cumplimiento de la Ley y mitigar el riesgo sistémico, mediante la regulación y la fiscalización de las personas físicas y jurídicas que operan en el mercado de valores.
SUSCRIPCIÓN PREFERENTE	El derecho de suscripción preferente es el derecho que tienen los aportantes del fondo para comprar nuevas cuotas de participación, antes de que esas nuevas cuotas de participación puedan ser ofrecidas a otras personas. Este procedimiento solo podrá ser llevado a cabo en caso de que se proceda a realizar aumentos de capital mediante la





	colocación de nuevas cuotas de participación en el fondo, con previa autorización de la asamblea de aportantes y la no objeción de la Superintendencia, y su posterior inscripción en el Registro.
TRAMOS	Se entenderá por tramos cada uno de los actos sucesivos o etapas mediante los cuales se emiten valores de una emisión.
VALORES DE RENTA FIJA	Son valores representativos de deuda procedentes del pasivo del emisor, cuyo rendimiento no depende de sus resultados financieros, por lo que representan una obligación de restituir el capital invertido más un rendimiento predeterminado, en los términos y condiciones señalados en el respectivo valor.
VALORES DE RENTA VARIABLE	Son valores que otorgan a sus titulares, derechos o partes alícuotas de participación sobre el patrimonio del emisor a prorrata de la inversión, siendo el rendimiento variable en forma de ganancias de capital o distribuciones periódicas de dividendos, según la política de dividendos establecida.
VENTA DE CUOTAS	operación mediante la cual el aportante hace líquidas sus cuotas de participación de un fondo de inversión cerrado cotizado en el mercado secundario a través de un intermediario de valores.


1. Características Generales del Fondo

1.1 Datos Generales del Fondo

Denominación del Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I.
Denominación de los Valores	Cuotas de Participación.
Calificación de Riesgo de la Sociedad Administradora	La calificación "AA-af" otorgada a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. Por Feller Rate en Mayo 2022.
Moneda de denominación de las cuotas de participación	Pesos Dominicanos.
Monto Total del Programa de Emisión Única	Hasta diez mil millones de pesos dominicanos con cero centavos (10,000,000,000.00).
Cantidad de cuotas de participación del Programa de Emisiones de Emisión Única	Un Millón (1,000,000) de cuotas de participación.
Plazo de vigencia del Fondo	15 años a partir del la fecha de emisión de la emisión única.
Valor Nominal	Diez mil pesos dominicanos con cero centavos (RD\$10,000.00)
Monto Mínimo de Inversión	La inversión mínima para el primer tramo será de diez mil pesos dominicanos con cero centavos (RD\$10,000.00). En caso de que el monto mínimo de inversión para los tramos siguientes cambie, este será definido en el aviso de colocación primaria correspondiente.
Forma de Representación de las cuotas	Las cuotas de participación se representarán mediante anotaciones en cuenta a cargo del Depósito Centralizado de Valores S. A., CEVALDOM
Modalidad de Colocación	Colocación en base a mejores esfuerzos

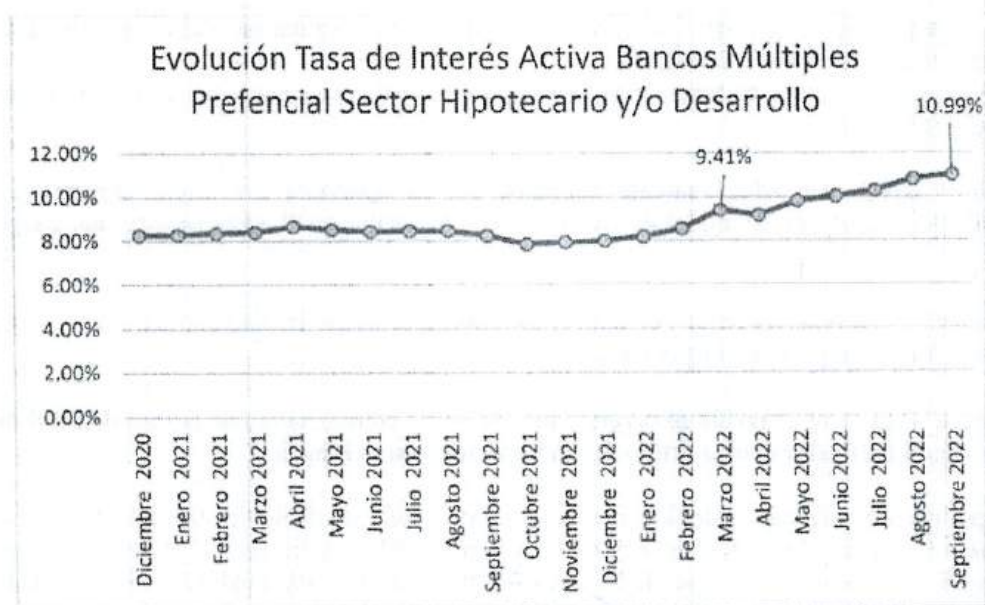


<p>Organismo Supervisor</p>	<p>Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV). Av. César Nicolás Penson No. 66, Gazcue, Santo Domingo. Tel. 809-221-4433. www.simv.gob.do</p>
<p>Marco Legal Aplicable</p> <div data-bbox="272 1171 581 1388" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px;">  </div> <div data-bbox="240 1415 574 1745" style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 10px; margin: 10px;">  </div>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ley No. 249-17 del Mercado de Valores (en lo adelante "Ley", "Ley No. 249-17); 2. Ley de Sociedades No. 479-08 y sus modificaciones; 3. Ley 163-21 de Fomento a la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública de Valores de la República Dominicana; 4. Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión R-CNMV-2019-28-MV modificado por la Resolución R-CNMV-2021-16-MV. 5. Reglamento de tarifas por concepto de regulación y por los servicios de la SIMV (R-CNMV-2018-10-MV), (en adelante, "Reglamento de tarifas"). 6. Instructivo contentivo de las guías para los distintos documentos establecidos en el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión. Circular C-SIMV-2020-01-MV (en lo adelante, el Instructivo de fondos) 7. Ley núm. 155-17 Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo 8. Reglamento que regula la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva en el Mercado de Valores dominicano (R-CNMV-2018-12-MV) (en adelante, "Reglamento de Prevención del Lavado de Activo. 9. Ley núm. 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, la cual establece el régimen tributario general de los Fondos de Inversión, a los cuales se otorga el mismo tratamiento fiscal que a los fideicomisos de oferta pública de valores; 10. Norma General núm. 05-2013 de fecha nueve (9) de diciembre de dos mil trece (2013) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), que establece el régimen tributario específico de las sociedades administradoras y sus fondos de inversión; 11. Norma General núm. 02-2020 de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veinte (2020) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), la cual modifica algunos aspectos de la Norma General núm. 05-2013; 12. Norma general núm. 01-2021 para el fomento y la optimización tributaria del mercado de valores 13. Código Tributario Dominicano, Ley núm. 11-92; 14. Norma General núm. 01-2021 para el Fomento y la Optimización Tributaria del Mercado de Valores; 15. Ley núm. 252-12 para el fortalecimiento de la capacidad recaudatoria del Estado para la sostenibilidad fiscal y el desarrollo sostenible;

	<ol style="list-style-type: none"> 16. Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridos por los patrimonios autónomos, contenida en la Cuarta Resolución del CNMV (antiguo Consejo Nacional de Valores) de fecha ocho (8) de agosto de dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-17; 17. Reglamento de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (R-CNV-2018-12-MV); 18. Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado, R-CNV-2015-33-MV, contenida en la Segunda Resolución del CNMV (antiguo Consejo Nacional de Valores) de fecha veinte (20) de noviembre de dos mil quince (2015) y; 19. Todas las normas y circulares emitidas por el CNMV y la SIMV.
---	---

1.2 Disposiciones sobre el indicador comparativo de rendimiento o benchmark

La rentabilidad mensual del fondo tendrá como indicador comparativo de rendimiento o benchmark la Tasa de Interés Activa en Moneda Nacional de los Bancos Múltiples Preferencial por Sector Hipotecario y/o Desarrollo. Dicha tasa será la versión definitiva de la tasa histórica mensual publicada en la página web del Banco Central de la República Dominicana (<https://bancentral.gov.do/a/d/2536-sector-monetario-y-financiero>). La Tasa indicada ha presentado el siguiente comportamiento en los últimos doce (12) meses, a saber:



Fuente: <https://bancentral.gov.do/a/d/2536-sector-monetario-y-financiero>

La tendencia de la tasa de interés activa era estable hasta agosto 2021, con excepción del mes de abril que muestra un pequeño aumento posicionándose en 8.67%. A partir de septiembre 2021 se observa una caída en la tasa mostrando niveles de 7.85% en el mes de octubre y luego se estabiliza en el mes de noviembre 2021. En diciembre 2021 el Benchmark disminuyó a su punto más bajo en el último año y desde entonces se ha mantenido relativamente estático, oscilando entre 8% y 9.5%. Después de este movimiento lateral, terminó el cierre de julio 2022 con un valor de 10.27%. Durante los dos próximos meses se vió un aumento consecutivo lo cual colocó a la fecha la tasa en un nuevo alto histórico de 10.99% al cierre del mes de septiembre. Durante el mes de julio 2022 la variación del índice de precios al consumidor fue de 0.50%, en agosto de 0.21% y en septiembre de 0.29% lo que nos indica que la relación de aumento de los precios generales no va al mismo ritmo del sector hipotecario y/o desarrollo.

De no encontrarse disponible la Tasa de Interés Activa en Moneda Nacional de los Bancos Múltiples Preferencial por Sector Hipotecario y/o Desarrollo del mes actual se utilizará dicha tasa del mes anterior. En el caso de que dicha tasa deje de estar disponible definitivamente se someterá para aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores una nueva tasa de rendimiento comparativa o benchmark.

La Administradora realizará la comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el benchmark con una periodicidad mensual, a partir de la fase operativa, dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes. Esta información será divulgada como hecho relevante una vez obtenida la misma.

El Riesgo y rendimiento de los activos que forman parte del portafolio del Fondo, no necesariamente corresponden al riesgo y rendimiento de los activos presentados por el indicador de comparativo de rendimiento o benchmark.

Para los fines de la comparación de la tasa de rendimiento efectiva del Fondo con el benchmark, conforme el plazo indicado en este acápite de este Reglamento Interno, se debe utilizar la siguiente expresión:

$$Tasa\ de\ rendimiento = \left(\frac{VCuota2 + RCobra}{VCuota} \right)^{actual/actual} - 1$$

Donde:

VCuota2 = Es el Valor Cuota del Fondo vigente al cierre de operaciones del último día del plazo correspondiente al cálculo del rendimiento.

VCuota1 = Es el Valor Cuota del Fondo vigente al día de inicio de operaciones del plazo correspondiente al cálculo del rendimiento.

RCobrados = Dividendos efectivamente cobrados por el aportante por cuota durante el plazo correspondiente. Para el caso de fondos de inversión que no distribuyan dividendos, este monto será igual a cero (0).

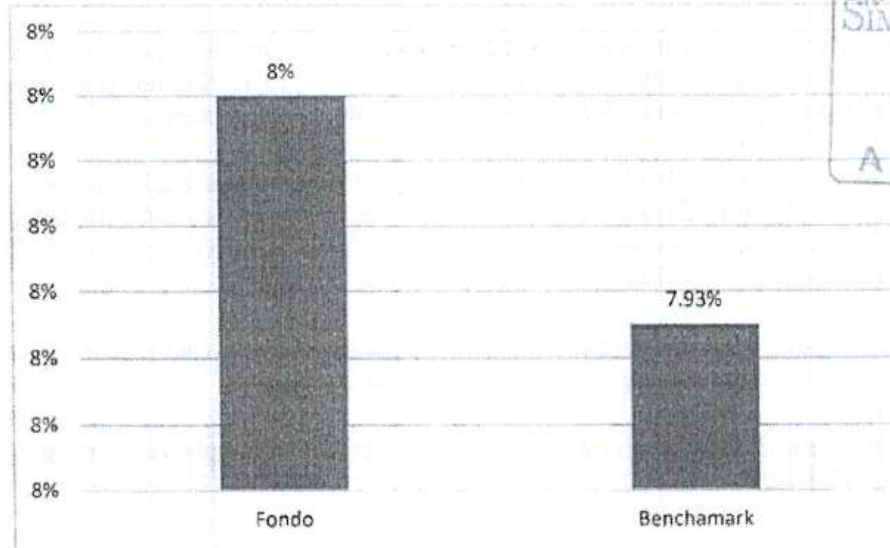
Actual/ Actual = cantidad de días del año correspondiente entra la cantidad de días calendarios transcurridos durante el plazo correspondiente.

Ejemplo para fines de orientación al inversionista sobre la comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el indicador comparativo de rendimiento o benchmark:

Si para el periodo comprendido entre los días uno (01) y treinta (30) de noviembre del año 2021 la tasa rendimiento a 30 días del fondo fue de un ocho por ciento (8.00%). Mientras que la tasa de rendimiento del benchmark (para este caso la Tasa de Interés Activa en Moneda Nacional de los Bancos Múltiples Preferencial por Sector Hipotecario y/o Desarrollo) fue de un 7.93%. La diferencia entre la tasa de



rendimiento a 30 días del fondo y la tasa benchmark será de cero punto cero siete por ciento (0.07%) a favor del fondo.



1.3 Tipo y Objeto del Fondo

El “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I” es un Fondo de Inversión de tipo Cerrado Inmobiliario.

El objeto del fondo es que invertirá un mínimo de un setenta por ciento (70%) de su portafolio de inversión en activos inmobiliarios para la generación de ingresos recurrentes a largo plazo a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamientos de activos inmobiliarios, siempre y cuando se encuentren situados geográficamente dentro del territorio de la República Dominicana. Además, este Fondo podrá invertir hasta un treinta por ciento (30%) de su portafolio de inversiones, en valores de renta fija y variable inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana, así como en cuentas de ahorros, corrientes y depósitos financieros ofertados por las Entidades de Intermediación Financieras reguladas por la Ley Monetaria y Financiera 183-02 y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SIB). Adicionalmente podrá invertir en opciones de compra y en activos contemplados en la política de inversión y diversificación de este reglamento.

El fondo se registrará de conformidad con las reglas establecidas en este Reglamento Interno, en el folleto informativo, y lo establecido por la Ley del Mercado de Valores de la República Dominicana, Su reglamento de Aplicación y la normativa vigente en la materia.

1.4 Tipo o clase de inversionista a los que se dirige El Fondo

La oferta pública de cuotas del Fondo, va dirigida al público en general, personas físicas o jurídicas, inversionistas nacionales o extranjeros.

Los potenciales inversionistas deben estar en la disposición de asumir los riesgos inherentes al perfil de riesgo del Fondo.



1.5 Factores de riesgo a considerar por los aportantes del Fondo

Los principales factores de riesgos internos y externos inherentes a las operaciones de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas y al Fondo, que representa un riesgo asociado a la inversión se detallan en el presente acápite, para el conocimiento de los aportantes.


Este es un fondo de inversión Nivel 3 de Riesgo medio, lo que quiere decir que está dirigido a inversionistas con mediana tolerancia al riesgo. El Fondo se encuentra en esta categoría debido a que la rentabilidad de las cuotas del Fondo puede ser impactada de forma negativa o positiva en función del resultado de la ejecución de la política de inversión del Fondo.

Este perfil puede cambiar bajo un escenario de condiciones adversas, lo cual podría representar una disminución del patrimonio del Fondo y pérdidas para el inversionista.

Los inversionistas de este Fondo deben estar en disposición de asumir los niveles de riesgos señalados en este Reglamento Interno.

Riesgos del Fondo

Los principales factores internos y externos a la Sociedad Administradora de Fondos y al Fondo, que representan un riesgo asociado a la inversión se detallan a continuación

<p>RIESGO DE SINIESTROS</p>	<p>Está relacionado al riesgo que representa cualquier tipo de desastre, natural o no, que pudieran destruir total o parcialmente las propiedades que constituyen el Fondo:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Huracanes b) Tsunamis c) Inundaciones d) Rayos e) Terremotos f) Incendios g) Cualquier tipo de vandalismo h) Huelgas i) Accidentes de tránsito o aéreos j) Explosiones k) Actos terroristas l) Entre otros
<p>  </p>	<p>Esta potencial pérdida representaría la incapacidad temporal o permanente del inmueble de generar rentas, o bien, la reducción de su valor en el mercado, y en consecuencia, una disminución de los rendimientos del Fondo y del Aportante.</p>




RIESGO DE INADECUADA VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES	<p>Este riesgo se presenta cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo. Dado que según el reglamento de este fondo se requiere para la adquisición de los bienes inmuebles dos tasaciones previas, siendo el valor del bien inmueble el menor de los consignados en estas valoraciones, las cuales deben ser actualizadas anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, periodos prolongados de desocupación, inestabilidad macroeconómica recurrente o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dicho activo, lo que generaría una disminución en el valor del inmueble, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de sobrevaloración de los activos del Fondo de Inversión. Las opiniones que cada perito tenga sobre los factores que inciden principalmente en la estimación del valor razonable del activo inmobiliario, pueden incidir positiva o negativamente, o bien no incidir, en la determinación del valor en libros del inmueble, lo que afectaría en forma inmediata el valor de la cuota de participación del Fondo.</p>
RIESGO DE DESOCUPACIÓN	<p>Este tipo de riesgo comprende la exposición financiera que tendría El Fondo como consecuencia de la falta de arrendamiento de los inmuebles adquiridos por este, este riesgo afecta las proyecciones de ingresos de la empresa ya que una disminución de los ingresos por alquileres y mantenimiento disminuirá la proyección de ingresos y el rendimiento esperado por la adquisición del activo.</p>
RIESGO DE CONCENTRACIÓN POR INMUEBLES	<p>Este tipo de riesgo comprende la exposición financiera que tendría el Fondo como consecuencia de un alto nivel de dependencia de un solo tipo o cantidad de inmuebles, de ocurrir un evento de siniestro en el bien, desvalorización en el precio de los inmuebles o desocupación que afecta en forma material y negativa los ingresos del Fondo y el valor de sus participaciones.</p>
RIESGO DE CONCENTRACIÓN POR INQUILINO	<p>Está relacionado con la concentración de uno o muy pocos inquilinos y la posibilidad de que ocurra un siniestro que afecte a un inmueble o periodos de tiempo prolongados en los cuales no se alquile dicho inmueble, disminuyendo la capacidad del Fondo para distribuir rendimientos y afecte el valor de la cuota de participación.</p>
RIESGO DE ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES	<p>La administración de las propiedades implica las acciones necesarias que El Fondo debe tomar para dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario a los inquilinos. Una gestión inapropiada de la administración de las propiedades que conforman el portafolio de inversión del Fondo violaría normas de carácter legal y dispararía procesos judiciales en su contra; impediría la continuidad del contrato de alquiler como consecuencia de períodos de tiempo extensos de desocupación; o bien incidiría en un proceso acelerado de depreciación del activo.</p>
RIESGO POR MOROSIDAD DE INQUILINOS	<p>Se define como la probabilidad de que un inquilino que ocupe algún espacio físico propiedad del Fondo no se encuentre en capacidad de atender los pagos de alquiler a los que está obligado en forma puntual, de conformidad con lo dispuesto en el contrato de alquiler, con lo cual la Administradora podrá verse</p>



	obligada a iniciar procesos judiciales en contra de los alquileres por el incumplimiento de contrato, pudiendo afectar la rentabilidad del fondo.
RIESGO DE LIQUEDEZ DE LOS BIENES INMUEBLES	La inversión en bienes inmuebles implica que, al momento de su liquidación, anticipada o no, exista el riesgo de que no puedan identificarse a tiempo compradores de los inmuebles, lo que pudiese implicar que el Fondo no pueda liquidar sus activos en el tiempo previsto, o bien, asumir precios de venta inferiores a los valores de los inmuebles, pudiendo implicar rentabilidades negativas o pérdidas de capital para los aportantes. Del mismo modo, pudiera darse el caso de no poder realizar la venta, lo que significaría la transferencia de los activos inmobiliarios directamente a los aportantes.
RIESGO POR LA DISCRECIONALIDAD DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA PARA LA COMPRA DE ACTIVO	Dentro de la política de inversión, la Administradora goza de discrecionalidad para la composición específica del portafolio de inversión del fondo, razón por la cual los inmuebles que finalmente se adquieran podrían no llegar las expectativas de un inversor en particular.
RIESGO DE PANDEMIA	Riesgo de que El Fondo, la administradora, la economía nacional y la economía internacional se vean afectados negativamente por el brote de un virus o enfermedad altamente contagiosa sin que exista un ámbito de tiempo predecible para la comunidad médica internacional pueda controlar su propagación y lograr su erradicación y por consecuencia perduren en el tiempo condiciones económicas negativas que afecten directamente los sectores y las sociedades objeto de inversión del Fondo.
RIESGOS POR CONCECIONES ADMINISTRATIVAS	<p>Las concesiones administrativas son actos administrativos en virtud de los cuales se autoriza temporalmente por una administración a una persona particular la gestión privada de un bien público, mediante el pago de un canon. Se rigen por su título, están sujetas al Derecho Administrativo. Esta transferencia de riesgo supone la posibilidad de que no se recuperen las inversiones realizadas ni se cubran los costes necesarios para explotar las obras o servicios adjudicados, en condiciones normales de funcionamiento.</p> <p>Los factores de riesgos, tanto generales como los inherentes al sector inmobiliario, que están identificados en el presente Reglamento Interno, así como los métodos de monitoreo y mitigación están amparados bajo la norma R-CNV-2015-35-MV Sobre la Gestión de los Riesgos para los Intermediarios de Valores y las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, de conformidad con la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha veinte (20) de noviembre de dos mil quince (2015).</p>

Otros Factores de riesgos Asociados al Fondo



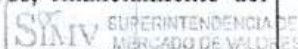
RIESGO DE CONTRAPARTE	Es el riesgo de que la contraparte (parte con quien negociamos) no entregue el valor o título correspondiente a la transacción en la fecha de vencimiento.
RIESGO DE DESINVERSIÓN	Es el riesgo que se tiene cuando concluye el proceso de inversión y no hay una recuperación total del capital invertido, sea de renta fija o variable.
 <p>VARIABILIDAD DE LAS TASAS DE RENDIMIENTO</p>	<p>Los aumentos o disminuciones en las tasas de rendimiento del mercado nacional e internacional afectan directamente el valor de los instrumentos financieros en los que invertirá El Fondo, lo cual podría afectar el rendimiento de los Aportantes. En ese sentido, es preciso destacar que la reducción de las tasas de rendimiento de los instrumentos financieros provoca un incremento del valor de los instrumentos financieros, y que el incremento de las tasas de rendimiento que generan dichos instrumentos, a su vez, disminuyen el valor de los referidos instrumentos financieros, por lo que se refleja una fluctuación evidente en relación a su rendimiento.</p> <p>La variabilidad de la tasa de rendimiento principalmente afecta las inversiones destinadas a Valores de oferta pública, ya que la tasa de interés en el mercado nacional e internacional es un factor determinante en el valor de los instrumentos financieros que se encuentran inscritos en el RMV, por lo que, el impacto sobre las inversiones en bienes inmuebles es reducido al no estar inscritos en el RMV.</p>
RIESGO DE INEXISTENCIA DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA EN EL MERCADO	Se refiere a la posibilidad de que, al momento de las cobranzas de los alquileres, existe una escasez en el mercado dominicano de dólares de los Estados Unidos de América con lo cual tanto los inquilinos al momento de realizar sus pagos, con el Fondo se vean incapacitados para canjear sus pesos dominicanos a dólares de los Estados Unidos de América.
FALTA DE LIQUIDEZ DE LOS VALORES	<p>El mercado de valores dominicano, en el cual se ofrecen las cuotas del Fondo, posee un ritmo de crecimiento acelerado aún mantiene niveles de liquidez generales volátiles para todos los instrumentos que se transan en este, lo que podría generar cierto grado de iliquidez al aportante al momento de buscar la venta en el mercado secundario de las Cuotas que haya adquirido, o bien podría generarle pérdidas de su inversión por el hecho de tener que vender las mismas con descuento.</p> <p>En cuanto a los bienes inmuebles en los que invertirá El Fondo, es importante resaltar que debido a que aquellos no están inscritos en el RMV y no pueden ser transados, El Fondo pudiera enfrentar obstáculos relevantes para liquidarlos.</p>
RIESGOS REGULATORIOS	Existe la probabilidad de que, por el impacto de las normas legales, El Fondo pudiese registrar pérdidas en su patrimonio. Las leyes y regulaciones que gobiernan las actividades económicas en el mercado de valores pueden estar sujetas a aplicaciones que causen un efecto negativo o positivo en el desempeño de las actividades regulares del Fondo, en el valor de sus activos o el en valor de las cuotas en el mercado.
RIESGOS OPERATIVOS	Corresponde a las pérdidas que se puedan generar en el Fondo debido a las diferentes funciones asociadas a cada una de las partes involucradas en el proceso dentro de AFI Reservas. El aportante pudiera verse afectado por



	fallas operativas por parte de AFI Reservas como la falta de control y vigilancia en los procesos, negligencia o dolo.
<p>RIESGOS LEGALES</p> 	<p>AFI Reservas podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales en contra de los arrendatarios por incumplimientos de los contratos de arrendamiento, y por lo tanto estará expuesta a ser sujeto de contra demandas, lo que podría afectar el rendimiento esperado del fondo.</p> <p>La Sociedad Administradora también podrá enfrentar procesos administrativos en su contra debido a la supervisión de que es objeto</p>
<p>RIESGOS FISCALES</p> 	<p>Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la existencia del fondo pueden afectar de forma negativa o positiva al mismo. Existen leyes que regulan la actividad inmobiliaria y los regímenes impositivos en el país que pueden ser reformadas, cuyo impacto puede incidir directa o indirectamente en forma negativa sobre el desempeño del Fondo de Inversión y en su capacidad para generar ingresos netos y para distribuir rendimientos sostenibles en el largo plazo. De igual manera, el cambio en el tratamiento tributario por parte de la DGII puede afectar el portafolio de inversión del fondo.</p>
<p>RIESGO POLÍTICO Y MACROECONÓMICO</p>	<p>Situación que afecte la estabilidad política, social y económica del país podrían influir negativamente en el valor de los instrumentos financieros del Fondo y por lo tanto el valor de sus cuotas emitidas.</p>
<p>RIESGO PAÍS</p>	<p>El riesgo país es un indicador sobre las posibilidades de un país de no cumplir en los términos acordados con el pago de su deuda externa.</p> <p>Un país con riesgo elevado posiblemente tenga que recurrir a cambios en su política monetaria, impositiva, regulatoria, etc., elementos que pueden afectar directamente la economía de un país, provocando grandes cambios en el ámbito financiero, en la estabilidad del tipo de cambio y en la liquidez de los mercados locales debido a la falta de confianza en los valores emitidos por el gobierno, los cuales representan la mayor parte de los instrumentos transados en el mercado. Lo anterior se podría traducir en efectos negativos sobre el rendimiento del Fondo.</p>
<p>RIESGO CAMBIARIO</p>	<p>Se refiere a la posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se devalúa o revalúa la moneda nacional con respecto a otras monedas en las que AFI Reservas mantenga posiciones.</p>
<p>RIESGO DE LIQUIDEZ DE LOS BIENES INMUEBLES</p>	<p>La inversión en bienes inmuebles implica que, al momento de su liquidación, anticipada o no, exista el riesgo de que no puedan identificarse a tiempo compradores de los inmuebles, lo que pudiese implicar que el Fondo no pueda liquidar sus activos en el tiempo previsto, o bien, asumir precios de venta inferiores a los valores de los inmuebles, pudiendo implicar rentabilidades negativas o pérdidas de capital para los aportantes. Del mismo modo, pudiera darse el caso de no poder realizar la venta, lo que significaría la transferencia de los activos inmobiliarios directamente a los aportantes.</p>



RIESGO EMISOR	Los instrumentos financieros en los cuales invertirá El Fondo implican que el mismo asume el riesgo crediticio de los emisores por el cobro periódico de los intereses generados, así como por retorno del capital del instrumento. En caso de que el emisor incumpla o incurra en default, se verá incapaz de cumplir con las obligaciones a los tenedores de bonos, es decir, el Fondo.
RIESGO TRIBUTARIO	Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la vigencia del Fondo, pueden afectar negativa o positivamente al mismo. Los regímenes impositivos pueden incidir directa o indirectamente sobre el desempeño del Fondo y su capacidad de generar ingresos en el largo plazo.
MONITOREO Y CONTROL DE LOS RIESGOS	Monitorear y Controlar los Riesgos es el proceso por el cual se implementan planes de respuesta a los riesgos, se rastrean los riesgos identificados, se monitorean los riesgos residuales, se identifican nuevos riesgos y se evalúa la efectividad del proceso contra los riesgos a través del proyecto. Las respuestas a los riesgos planificadas que se incluyen en el plan para la dirección del proyecto se ejecutan durante el ciclo de vida del proyecto, pero el trabajo del proyecto debe monitorearse continuamente para detectar riesgos nuevos, riesgos que cambian o que se vuelven obsoletos.
RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS	Riesgo de pérdida asociado a que el Fondo sea utilizado directamente o a través de sus operaciones para el lavado de activos, financiamiento del terrorismo, y/o armas de proliferación masiva.



08 NOV 2022

APROBADO

2. Normas Generales del Fondo

2.1 Política de Inversión

El objetivo general de las políticas de inversiones es describir los lineamientos y establecer controles para que la Sociedad Administradora cumpla con los objetivos del Fondo.

Los objetivos específicos de las políticas de inversiones son:

1. Generar ingresos recurrentes a corto plazo a través de alquiler, venta y contratos de bienes inmuebles destinados a cualquier uso.
2. Generar plusvalías a mediano y largo plazo mediante la venta de los referidos bienes inmuebles.
3. Gestionar de manera eficiente la liquidez del Fondo
4. Diversificar el portafolio con la adquisición de valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores.
5. Gestionar y explotar de forma eficiente los límites mínimos y máximos de inversión de los activos permitidos a ser adquiridos por El Fondo, para obtener otros medios de ingresos constantes que contribuyan positivamente en el rendimiento del Fondo.
6. Aprovechar las posibles apreciaciones de capital de las inversiones en bienes inmuebles, valores de renta fija y variable de oferta pública inscritos en el Registro, a mediano y largo plazo, mediante la compra a descuento de los valores en comparación con su valor de mercado.

2.2 Activos en que invertirá el Fondo Activos en que invertirá el Fondo

El fondo podrá invertir en los siguientes activos:

A) Activos inmobiliarios:



- i. Inmuebles ubicados en el territorio nacional.
- ii. Locales comerciales, industriales y de oficinas destinados a las actividades económicas descritas en la política de diversificación del fondo
- iii. Documentos que representen derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, relacionadas al objeto de inversión.

B) Activos financieros en el Registro, entidades de intermediación financiera y otros:

- i. Valores de oferta pública de Renta fija y Variable inscritos en el Registro con una calificación de riesgo igual o superior a BBB-.
- ii. Depósitos en entidades de intermediación financieras nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos. Estas entidades deberán poseer una calificación de riesgo igual o superior a BBB-;
- iii. Cuotas de participación de fondos abiertos debidamente inscritos en el Registro del Mercado de Valores.
- iv. Opciones de compra para adquisición de Bienes Inmuebles siempre que la prima no supere el 5% del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y que no exista ningún impedimento a su libre transferencia.

Los bienes inmuebles en los que invierta el fondo deberán estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad privada o pública, industrial o comercial o de cualquier otro sector productivo que estén contemplados en la política de inversión del presente Reglamento Interno, en la que se tenga la expectativa de generar alquileres y/o plusvalías atractivas para el Fondo, dentro del Territorio Nacional. El Fondo podrá invertir en bienes inmuebles sin edificaciones (terrenos), con la finalidad de obtener ganancias por la plusvalía. Los flujos provenientes de estos alquileres podrán recibirse en dólares de los Estados Unidos o en pesos dominicanos.

Los límites de inversión en cuanto al tipo de inmuebles a adquirir por el Fondo dependerán de las condiciones del mercado y la estrategia de adquisición dictada por el Comité de Inversión.

Los inmuebles que se incorporen al Fondo podrán adquirirse parcial o totalmente desocupados.

Para determinar su ubicación óptima, se tomará en cuenta el crecimiento y desarrollo inmobiliario de la zona y las oportunidades de plusvalía que puede generar el inmueble en el largo plazo.

No existe límite con relación al área de construcción que posean los inmuebles a ser incorporados al portafolio del Fondo.

El plazo mínimo de permanencia de los bienes inmuebles en el portafolio de inversión será de seis (06) meses después de su fecha de adquisición.

Los valores de oferta pública en los que invierta el Fondo deberán estar inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana, y, a excepción de los fondos mutuos, deberán ser negociados a través de un mecanismo centralizado de negociación autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. La Sociedad Administradora podrá acceder a través de un intermediario de valores autorizado. En el caso de las cuotas de fondos abiertos y los depósitos en general con entidades de intermediación financiera serán negociados con la propia entidad.

2.3 Duración del portafolio



"No aplica" en virtud de que la denominación del Fondo es inmobiliario debido a que invierte al menos un sesenta por ciento (60%) de su portafolio de inversión en la adquisición de activos inmobiliarios,

La clasificación de los fondos según el plazo de duración (corto, mediano y largo plazo) es de carácter mandatorio para los fondos que invierten un mínimo de sesenta por ciento (60%) de su portafolio de inversión en valores de renta fija, de conformidad a la clasificación requerida por el art. 77 del Reglamento R-CNMV-2019-28-MV

2.4 Normas respecto a las operaciones del Fondo con activos pertenecientes a personas vinculadas con la Sociedad administradora

El Fondo podrá poseer hasta el veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión, en valores de renta fija emitidos por personas vinculadas a la Administradora, siempre y cuando estos cuenten con una calificación de riesgo igual o superior al grado de inversión o BBB-. En adición, podrán poseer este porcentaje del portafolio de inversión en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a la Administradora. El Fondo no podrá invertir en valores de renta fija ni en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a los miembros del Comité de Inversiones.

El fondo de inversión podrá poseer hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de su Liquidez, en cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de una entidad de intermediación financiera regidas por la Ley núm. 183-02 Monetaria y Financiera vinculada a su sociedad administradora.

Todas transacciones realizadas con personas vinculadas deberán realizarse a valor de mercado y deberán estar aprobadas por el Consejo de Administración de AFI Reservas

Las operaciones con personas vinculadas a AFI Reservas que realice el Fondo serán incluidas en los informes periódicos generados por el Fondo.

La sociedad administradora, miembros del consejo de administración y del comité de inversión y, en general, todos sus ejecutivos y empleados, no podrán arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, los valores o bienes propiedad de los fondos de inversión que administren, ni enajenar o arrendar de los suyos a estos.

2.5 Prohibiciones, Limitaciones o restricciones aplicables a las inversiones

El Fondo deberá en todo momento dar cumplimiento a la normativa vigente, en relación con los prohibiciones y restricciones en materia de inversión de los instrumentos que conforman el portafolio del Fondo, en adición a las ya mencionadas anteriormente en este Reglamento, a saber:

- a) No podrá poseer cuotas de participación de un fondo cerrado por encima del treinta por ciento (30%) del portafolio de inversión del Fondo.
- b) Podrán invertir en cuotas de un fondo abierto hasta un treinta por ciento (30%) del portafolio de inversión.
- c) No podrá poseer menos del setenta por ciento (70%) del portafolio de inversión en activos inmobiliarios, esto es, bienes inmuebles y/o documentos que representen usufructo sobre bienes inmuebles y/o concesiones administrativas, en conjunto y de acuerdo con la política de inversión detallada en la política de diversificación.
- d) No podrá poseer más de un treinta por ciento (30%) en un mismo emisor o grupo económico del portafolio de inversión del fondo.



- e) No podrá adquirir más del treinta por ciento (30%) de una misma emisión de valores de renta fija y el valor invertido en dicha emisión no podrá exceder el quince por ciento (15%) del portafolio de inversión del fondo. Igualmente, solo se podrá invertir el cinco por ciento (5%) del portafolio en emisiones vinculadas a la Sociedad Administradora, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de grado de inversión o superior.
- f) No podrá adquirir más del cuarenta y cinco por ciento (45%) del portafolio en un mismo bien inmueble.
- g) No podrá percibir ingresos de un mismo inquilino mayor a un setenta por ciento (70%) del ingreso total del fondo. Esto cuando el fondo se encuentre totalmente colocado.

El Fondo no podrá invertir en otros activos que no sean los establecidos en el objetivo general de la política de inversiones, conforme a los criterios de diversificación establecidos el presente Reglamento.

2.6 Política de Liquidez

El límite mínimo de liquidez del Fondo será de cero por ciento (0.0%) del patrimonio neto del Fondo. La liquidez estará conformada por efectivo mantenido en cuentas corrientes y/o de ahorro y/o depósitos a corto plazo (hasta 90 días) en entidades que cuenten con una calificación de riesgo igual o superior al grado de inversión o BBB- y/o en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos o mutuos que no estén sujetos a pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo.

El porcentaje máximo de liquidez es de treinta por ciento (30%) del patrimonio neto del fondo. Además, El Fondo podrá mantener hasta el cien por ciento (100%) de la liquidez en cuentas corrientes o cuentas de ahorros, en una misma institución financiera, regida por Ley núm. 183-02 Monetaria y Financiera.

El fondo de inversión podrá poseer hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de su Liquidez, en cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de una entidad de intermediación financiera regidas por la Ley núm. 183-02 Monetaria y Financiera vinculada a su sociedad administradora.

El porcentaje máximo de liquidez podrá alcanzar valores mayores en el caso de que se trate de una venta o desinversión de activos inmobiliarios y deberá adecuarse conforme al plazo establecido en el acápite 2.9. En el caso de que dicho exceso se produzca por otras razones referirse al acápite 2.6.1 del presente reglamento.

En caso de que se deseen modificar estos límites máximos dado que el Comité de Inversiones considere que las condiciones del mercado así lo ameritan, deberá contar con la previa no objeción de la Superintendencia del Mercado de Valores y la aprobación de la Asamblea de Aportantes.

SE
07 NOV 2022
APROBADO

Límites políticas de liquidez	Mínimo de Liquidez del Patrimonio neto del Fondo	Máximo de liquidez del Patrimonio neto del Fondo
Depósitos en cuenta corriente o de ahorro en Entidades de intermediación financiera o instituciones financieras regidas por la Ley No. 183-02.	0%	30%

Fundación Primero Justicia/FPJ Inc.
RNC: 430-10899-5
Santo Domingo, R.D.

26

Depósitos a plazo con vencimiento menor o igual a 90 días de instituciones financieras	0%	30%
Cuotas de participación de fondos abiertos de corto plazo, sin pactos de permanencia debidamente registrados en el Registro del Mercado de Valores y cuyo riesgo sea bajo; las cuotas de fondos abiertos en las que invierta el Fondo, no requerirán calificación de riesgo.	0%	30%

Los límites establecidos para la liquidez del Fondo no pueden exceder los límites de inversiones establecidos en la Política de Inversión del Fondo respecto al portafolio de inversiones.

2.6.1 Política de adecuación sobre excesos de liquidez

AFI Reservas deberá subsanar el exceso de los porcentajes máximos de la liquidez, dependiendo de si las causas son atribuibles o no a la Sociedad Administradora.

En el caso de que el exceso sea por causas imputables a la Sociedad Administradora, se deberá remitir un hecho relevante notificando la situación a más tardar al día hábil siguiente de ocurrido el hecho, adicionalmente se deberá remitir a la SIMV de manera confidencial un plan de regularización el cual deberá contener como mínimo una relación fundada de las situaciones o deficiencias que dieron lugar a su ocurrencia, las medidas que se adoptarán para reforzar los sistemas de control y gestión de inversiones, el procedimiento para regularizar la situación según el tipo de activo, el plazo razonable para subsanar el hecho tomando en cuenta el tipo de activo y las condiciones de mercado, conforme art. 87 del Reglamento de Fondos.

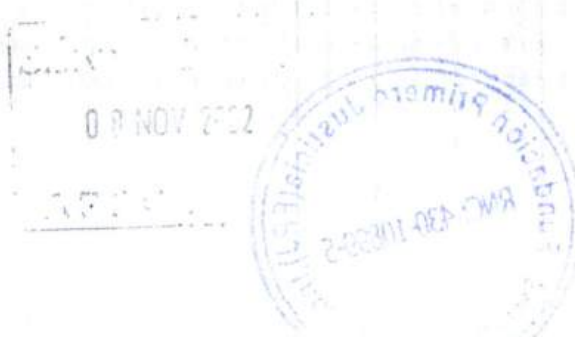
Cuando sean excesos no imputables a la Sociedad Administradora, se darán a conocer al público mediante publicaciones que realice la sociedad en la página web.

Independientemente si el exceso de inversión o las inversiones no previstas son atribuibles o no a la Sociedad Administradora estas deben ser señalados en las publicaciones periódicas que se encuentran a disposición de los aportantes y al mercado en general en la página web de la sociedad administradora acorde al Párrafo III del Art. 87 del Reglamento de Fondos.

La sociedad administradora deberá subsanar el exceso de los porcentajes máximos de liquidez, dentro de los treinta (30) días calendario de producidos si es por causas atribuibles a la sociedad administradora, de lo contrario tendrá hasta noventa (90) días calendario.

2.7 Política de Endeudamiento

El máximo de endeudamiento permitido independientemente de cual sea la razón será de un cuarenta por ciento (40%) del patrimonio del fondo.



El fondo podrá endeudarse para desarrollar su estrategia de inversión, con el objetivo de maximizar el rendimiento de los activos adquiridos. El endeudamiento no podrá exceder el treinta por ciento (30%) del patrimonio del fondo, cuando este forme parte de la estrategia y funcionamiento de este.

En caso de que ocurriese un exceso en el límite de endeudamiento las sociedades administradoras procederán a corregir esta situación en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario y deberá proceder a publicarlo como un Hecho Relevante e informar cuando sea subsanado.

Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo de Inversión no podrán, en ningún caso, constituirse en garantía de los préstamos previstos.

08 NOV 2022

AFI Reservas realizará una debida diligencia en la selección de la institución bancaria que otorgará los financiamientos, la cual deberá estar regulada por la Ley Monetaria y Financiera dominicana 183-02. En los casos de elegir una institución extranjera, la misma deberá estar regulada por la Institución destinada para los fines en su respectiva jurisdicción. Los créditos negociados por el Fondo podrán o no incluir pagos periódicos de capital como amortización al balance de la deuda, los cuales serán deducidos del cálculo para el pago de dividendos trimestrales del Fondo.

La moneda para la contratación de las deudas del fondo será en pesos dominicanos, y podrán ser de largo plazo, siempre que el plazo de los financiamientos no exceda el vencimiento del Fondo. El repago de estos financiamientos se realizará con los flujos provenientes de los alquileres, recibidos, así como de cualquier excedente registrado. Los gastos financieros a ser asumidos por el Fondo como resultado de la estrategia de financiamiento dependerán de las tasas de interés del mercado al momento de la contratación del Préstamo. No obstante, el Fondo no podrá contratar préstamos con una tasa de interés que supere el dos por ciento (2%) por encima de la tasa activa promedio ponderada (TAPP), de los bancos múltiples de la República Dominicana, la cual es publicada por el Banco Central de la República Dominicana en su página web. La tasa específica a tomar como referencia será el promedio de la TAPP del mes anterior.

En caso de que el Fondo se viese en la necesidad de endeudamiento por razones de fuerza mayor, caso fortuito o imposibilidad sobrevenida, podrá acceder a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera por un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas, con las condiciones de endeudamiento desarrolladas para su estrategia de inversión en el presente acápite, tales como moneda, límite máximo de tasa de interés, acciones a tomar en caso de exceder los límites de endeudamiento, cuyos montos no podrán exceder el diez por ciento (10%) del patrimonio neto del Fondo. En caso de acceder a este tipo de financiamiento, este porcentaje máximo del diez por ciento (10%) será adicional al treinta por ciento (30%) del límite de endeudamiento mencionado de los párrafos anteriores. Se entiende que el acceso a este tipo de financiamiento se hará exclusivamente cuando el Fondo tenga necesidad de cubrir sus gastos regulares y no pueda acceder a la liquidación de sus inversiones.

2.7.1 Política de adecuación a excesos por la política de endeudamiento

En caso de ocurrir un exceso en el límite de endeudamiento o en la tasa máxima de financiamiento por causa atribuibles a la Sociedad Administradora, esta procederá a corregir esta situación en un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles y deberá comunicar a la SIMV como un Hecho Relevante a más



tardar el día hábil siguiente de que AFI Reservas haya tomado conocimiento del suceso, y deberá enviar a la SIMV un plan de regularización confidencial, incluyendo una relación fundada de la situación o deficiencias que dieron lugar a su ocurrencia y las medidas que se adoptarán para reforzar los sistemas de control y gestión de inversiones. En estos casos, AFI Reservas compensará al Fondo asumiendo el costo del financiamiento en exceso. Dicha compensación será deducida por el Fondo del monto a pagarle a la sociedad administradora por concepto de comisiones mensuales, durante el o los meses en que presente el exceso.

Para los casos en que se presenten excesos en los límites de endeudamiento o en la tasa máxima de financiamiento por causas no atribuibles a la Sociedad Administradora, esta tendrá un plazo máximo de ciento veinte (120) días hábiles para subsanar dicho exceso sin que esta tenga la responsabilidad de asumir ningún costo por dicho exceso, debiendo ser asumidos por el Fondo.

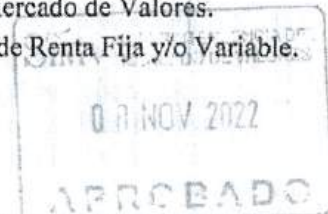
Con la finalidad de subsanar los excesos presentados en el límite máximo de endeudamiento AFI Reservas procederá de la siguiente forma:

- a) Evaluará y determinará si la causa del exceso es o no atribuible a AFI Reservas, con el fin de determinar el plazo para subsanar.
- b) Se procederá con la emisión de tramos adicionales de cuotas de participación.
- c) Se liquidarán las inversiones en activos financieros para cubrir el exceso de endeudamiento en el siguiente orden:
 - i. Depósitos a la vista en instituciones de Intermediación financiera.
 - ii. Depósitos a plazo en instituciones de Intermediación financiera.
 - iii. Valores de renta fija, Letras y Bonos del Ministerio de Hacienda y/o Banco Central
 - iv. Valores de renta fija del sector privado, inscritos en el Registro del Mercado de Valores.
 - v. Valores titularizados inscritos en el Registro del Mercado de Valores de Renta Fija y/o Variable.
 - vi. Valores de fideicomisos de Oferta Pública de Renta Fija.
 - vii. Cuotas de participación de fondos abiertos.
 - viii. Cuotas de participación de fondos cerrados.

En el caso en que el Fondo no disponga de inversiones suficientes para cubrir el exceso de endeudamiento y no haya posibilidad de emisión de un nuevo tramo dentro de la Emisión Única del Programa de Emisiones del Fondo, AFI Reservas someterá a la Asamblea General de Aportantes la decisión sobre aumentar el porcentaje máximo de endeudamiento permitido por el Fondo, o proceder a la cancelación de la inversión que provoco el exceso y el endeudamiento asociado a la misma, exponiendo las implicaciones y riesgos de proceder con dicha cancelación; mientras dure esta situación, el Fondo deberá asumir el costo de estos excesos cuando ocurren por causa no atribuible a AFI Reservas. Si la Asamblea General de Aportantes resolviera aumentar el límite de endeudamiento, aplicara la modificación del presente Reglamento, según las formalidades establecidas para tal efecto por la normativa vigente. Dicha modificación, será comunicada a la SIMV mediante el correspondiente Hecho Relevante.

Todos los excesos a los límites de endeudamiento serán señalados en las publicaciones periódicas del Fondo en la página web de AFI Reservas (www.afireservas.com).

En el caso de que las tasas de interés de los financiamientos obtenidos se posicionaran por encima del límite anteriormente expuesto, por causas atribuibles a la Sociedad Administradora, AFI Reservas compensará al Fondo cualquier costo por financiamiento que supere la tasa máxima establecida en este Reglamento Interno. AFI Reservas deberá compensar al Fondo el costo de cualquier financiamiento que



supere el límite máximo establecido en el presente Reglamento. En estos casos, la compensación se realizará deduciendo el costo mensual a compensar de la factura a pagar a AFI reservas por concepto de administración, y en caso de que el monto fuera superior a la facturación por administración, el Fondo facturara directamente a AFI Reservas el costo restante.

2.8 Política de Diversificación

El Fondo podrá invertir un mínimo de un 70% y un máximo de un 100% de su portafolio de inversión en activos inmobiliarios. Además, el Fondo podrá invertir un mínimo de 0% y un máximo de 30% de su portafolio, en activos financieros que pudieran ser depósitos en general de entidades de intermediación financiera, valores de renta fija, valores de renta variable, inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana y opciones de compra de bienes inmuebles. La política de inversión del Fondo está orientada a ejecutar inversiones preferiblemente de largo plazo.

Inversión máxima en opciones de compra: El fondo no podrá invertir en opciones de compra de bienes inmuebles más del diez por ciento (10%) del portafolio del fondo. Para este efecto, las opciones de compra se valorarán por el monto total de la prima pagada, no podrá exceder el 5% del valor del inmueble, su vencimiento no sea mayor a un (1) año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia.

Inversión máxima por un bien inmueble: El Fondo podrá invertir máximo un cuarenta y cinco por ciento (45%) de su portafolio en un bien inmueble. Para estos efectos del cálculo y/o cumplimiento del presente límite deberán aplicarse las siguientes consideraciones:

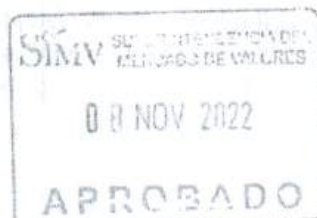
- a) El conjunto de unidades inmobiliarias que formen parte de un edificio, urbanización, complejo habitacional u otros de similares características serán considerados como un mismo bien inmueble, aun cuando se encuentren registrados de forma independiente en el Registro inmobiliario.
- b) No existe límite con relación al área de construcción que posean los inmuebles a ser incorporados a portafolio del Fondo y estos podrán adquirirse parcial o totalmente desocupados. Siempre y cuando se encuentren libres de Cargas o gravámenes, de Litis sobre derechos registrados y debidamente deslindada.

El porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios podrá ser temporalmente menor de un 70%, en caso de ocurrir una desinversión o venta de alguno de los activos del Fondo. Para estos casos la Sociedad Administradora contará con un plazo máximo de seis (6) meses para reinvertir los recursos en activos inmobiliarios cumpliendo las políticas de inversión establecidas en el presente Reglamento Interno.

El plazo mínimo de permanencia de los bienes inmuebles en el portafolio de inversión será de seis (6) meses después de su fecha de adquisición.

El máximo de concentración de ingresos por inquilino será de hasta un 70% del ingreso total del fondo.

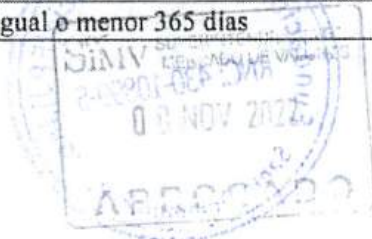
El fondo podrá invertir hasta un máximo del 30% de su portafolio de inversión en dólares de los Estados Unidos de América de su patrimonio total neto, mientras que el resto de las inversiones, las cuales pudieran ser de hasta un 100% del portafolio, serán realizadas en la moneda de valor cuota, que es el peso dominicano.



Los bienes inmuebles en los que invierta el fondo deberán estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad privada o pública, industrial o comercial o de cualquier otro sector productivo listado en la política de diversificación estipulada en el presente Reglamento Interno, en la que se tenga la expectativa de generar alquileres y/o plusvalías atractivas para el Fondo, dentro del Territorio Nacional. Además, para determinar su ubicación óptima, se tomará en cuenta el crecimiento y desarrollo inmobiliario de la zona y las oportunidades de plusvalía que puede generar el inmueble en el largo plazo. El Fondo podrá invertir en bienes inmuebles sin edificaciones (terrenos), con la finalidad de obtener ganancias por la plusvalía. Adicionalmente los bienes inmuebles que se incorporen al Fondo podrán adquirirse parcial o totalmente desocupados. Además, el fondo podrá adquirir terrenos con fines de usufructuarlos, a los fines de obtener ganancias por plusvalía o ingresos por alquiler, sin embargo, por su naturaleza no podrá construir o dirigir sus fondos a construcción sobre estos, salvo en los casos que se necesiten ampliación u adecuaciones en las mejoras o infraestructuras que podrían tener dichos terrenos.

El detalle de la política inversión del fondo, se presentará a continuación en el cual se establecen los límites, como porcentaje del portafolio de inversión del fondo:

Tipo de Valor	% Mínimo de inversión del portafolio de inversión	% Máximo de inversiones del Portafolio de Inversión
Por tipo de activo:		
Activos Inmobiliarios	70%	100%
Bienes inmuebles	0%	100%
Documentos que represente usufructo sobre bienes inmuebles	0%	30%
Concesiones administrativas	0%	20%
Instrumentos financieros	0%	30%
Por tipo de instrumento Financiero:		
Depósitos en cuentas corrientes o de ahorro de instituciones financieras	0%	30%
Valores de Renta Fija (bonos)	0%	30%
Valores de renta fija (papeles Comerciales)	0%	30%
Depósitos a plazo (vencimiento menor o igual a un año (1 año) de instituciones financieras	0%	30%
Valores de Fideicomiso de Renta Fija de Oferta Pública	0%	30%
Valores de Titularización de Renta Fija de Oferta Pública	0%	30%
Valores de Titularización de Renta Variable de Oferta Pública	0%	30%
Valores de Oferta Pública de Renta Fija emitidos por Banco Central de la República Dominicana	0%	30%
Valores de Oferta Pública de Renta Fija emitidos por el Ministerio de Hacienda	0%	30%
Cuotas de fondos de inversión abiertos	0%	30%
Cuotas de fondos de inversión cerrados	0%	30%
Opciones de compra sobre bienes inmuebles	0%	10%
Por plazo de los instrumentos financieros:		
Corto Plazo igual o menor 365 días	0%	30%



Mediano Plazo mayor a 365 días e igual o menor a 1,080 días	0%	30%
Largo Plazo mayor a 1,080 días	0%	30%
Por Calificación de Riesgo:	Calificación de Riesgo Mínima	
Valores de Renta Fija de Corto Plazo	Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo C-1,c-2,C-3 o sus equivalentes; Fitch Republica Dominicana SRL, F-1+, F-1, F-2, F-3 o sus equivalentes.	
Valores de Renta Fija de Largo Plazo	BBB – o su equivalente.	
Cuotas de participación en fondos cerrados inscritos en el Registro	BBBfa– o su equivalente.	
Valores de fideicomisos	BBBfo– o su equivalente.	
Valores de Titularizados	BBB – o su equivalente.	
Cuotas de participación en fondos abiertos inscritos en el Registro del Mercado de Valores	No se requiere calificación de riesgo.	
Por emisor o grupo económico y financiero:	% Mínimo de inversión del portafolio de inversión	% Máximo de inversiones del Portafolio de Inversión
Organismos multilaterales de los cuales la República Dominicana sea Miembro	0%	30%
Instrumentos emitidos o garantizados por una misma entidad o grupo económico y financiero	0%	30%
Por Moneda:	% Mínimo de inversión del portafolio de inversión	% Máximo de inversiones del Portafolio de Inversión
Pesos Dominicanos	70%	100%
Dólares de los Estados Unidos	0%	30%

Porcentaje Mínimo y Máximo por Tipo de Inmueble del Portafolio del Fondo	Tipo de Inmueble	% Mínimo de inversión sobre el total de inversiones permitidas en bienes inmuebles en el portafolio de inversión	
		% Mínimo de inversión sobre el total de inversiones permitidas en bienes inmuebles en el portafolio de inversión	% Máximo de inversión sobre el total de inversiones permitidas en bienes inmuebles en el portafolio de inversión
	Terrenos Urbanos	0%	20%
	Plazas y Locales Comerciales	0%	100%
	Torres empresariales y Corporativas	0%	100%
	Edificaciones Comerciales	0%	100%
	Edificaciones Industriales	0%	100%
	Edificaciones Turísticas	0%	100%
	Edificaciones Gubernamentales	0%	100%
	Edificaciones del Sector Salud	0%	50%

SI-MIV SUP-PRINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

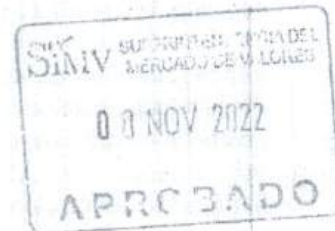
09 NOV 2022

APROBADO



	Edificaciones del Sector Educación	0%	50%
	Edificaciones del Sector Almacenamiento	0%	50%
	Edificaciones del Sector entretenimiento	0%	50%

Sectores Económicos	<p>El fondo podrá invertir en bienes inmuebles ocupados por personas físicas o jurídicas cuya actividad económica se desarrolle dentro de los siguientes sectores:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Comercio 2. Comunicaciones 3. Electricidad, Gas y Agua 4. Hoteles, Bares Restaurantes 5. Intermediación Financiera, Seguros y Otros 6. Servicios de Educación 7. Servicios de Salud 8. Zonas Francas 9. Transporte y Almacenamiento 10. Administración Pública 11. Construcción 12. Industria Manufacturera 13. Agropecuaria 14. Artes, Entretenimiento y Recreación. 15. Actividades Administrativas y Servicios de Apoyo.
----------------------------	---

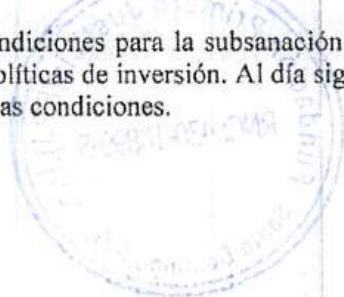


2.9 Políticas sobre Excesos de inversión

Si el Fondo tuviere determinados valores o activos que inicialmente califican dentro de las inversiones permitidas para éste y posteriormente perdieren tal carácter y/o se produjera un exceso por causas atribuibles a la Administradora, esta informará a la Superintendencia sobre los excesos o inversiones no previstas que se produzcan, a más tardar al día hábil siguiente de que la sociedad administradora haya tomado conocimiento de tal circunstancia.

En caso de que el exceso se produjera por causas no atribuibles a AFI Reservas, se procederá de la siguiente forma:

- a) AFI Reservas deberá enajenar los valores o activos en exceso dentro de un plazo máximo de seis (6) meses.
- b) Si así no ocurriese, se citará a asamblea general de aportantes, a celebrarse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al vencimiento del plazo en que debieron enajenarse los respectivos valores o instrumentos, la cual, con los informes presentados por la Sociedad Administradora resolverá sobre los mismo.
- c) La asamblea general de aportantes deberá acordar las condiciones para la subsanación de los excesos de inversiones o inversiones no previstas en las políticas de inversión. Al día siguiente, AFI Reservas deberá presentar a la Superintendencia, dichas condiciones.



- d) De no existir acuerdo de la asamblea general sobre las condiciones para la subsanación de los excesos de inversiones o inversiones no previstas en las políticas de inversión, AFI Reservas deberá informar este hecho a la SIMV, dentro de los ocho (8) días calendario de realizada la referida asamblea general de aportantes y presentar, para su evaluación, un plan para su regularización, el mismo que será aprobado por la SIMV en función a las características y naturaleza del Fondo.
- e) Si los valores o activos recuperan su calidad de inversión permitida dentro del plazo establecido en el párrafo precedente, cesará la obligación de enajenarlos.

Si el exceso de inversión se debiera a causas imputables a la sociedad administradora, se procederá de la siguiente forma:

- a) Si el exceso de inversión se debiera a causas imputables a la sociedad administradora, deberá eliminarse dentro de los tres (3) meses siguientes de producido, cuando los valores o instrumentos sean de transacción bursátil, exceptuando los instrumentos de renta fija, o de hasta seis (6) meses, si el exceso de inversión corresponde a valores o activos que no tengan transacción bursátil exceptuando los certificados financieros y de depósito.
- b) Para el caso de las inversiones en valores de renta fija, así como en certificados financieros y de depósito, la sociedad administradora deberá subsanar los excesos de inversión o las inversiones no previstas en la política de inversión, originada por causas atribuibles a ella, dentro de los treinta (30) días calendario de producidos, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia al día hábil siguiente de ocurrido el exceso una propuesta para proceder a corregir dicho exceso o inversión no prevista, dentro del plazo estipulado.
- c) Para ambos casos, AFI Reservas deberá remitir a la Superintendencia un hecho relevante notificando la situación a más tardar al día hábil siguiente de que la sociedad administradora haya tomado conocimiento de tal circunstancia, adicionalmente un plan de regularización confidencial que deberá contener como mínimo una relación fundada de las situaciones o deficiencias que dieron lugar a su ocurrencia, las medidas que se adoptaran para reforzar los sistemas de control y gestión de inversiones, el procedimiento para regularizar la situación según el tipo de activo y el plazo razonable para subsanar el hecho, dentro de los plazos estipulados en esta sección.
- d) La Sociedad Administradora está obligada a restituir al Fondo y a los aportantes las pérdidas derivadas de la realización de las inversiones señaladas en esta sección, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar por la comisión de dicha infracción.
- e) Si los instrumentos o derechos sobre bienes recuperasen su calidad de inversión permitida, cesará la obligación de enajenarlos.

Se entiende que los excesos de inversiones no previstas se originan por causas atribuibles a AFI Reservas, cuando estos se producen directamente por sus actos de gestión.

Los excesos de inversión, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión del Fondo deben ser señalados en las comunicaciones que periódicamente se encuentran a disposición de los aportantes y el mercado en general en la página web de AFI Reservas (www.afireservas.com).

La sociedad administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de instrumentos de entidades involucradas en el exceso o inversión no previstas, ni realizar operaciones que incrementen su exposición financiera teniendo como contraparte a estas entidades, hasta que se regularice su situación.

La sociedad administradora deberá subsanar el exceso de los porcentajes máximos de liquidez, dentro de los treinta (30) días calendario de producidos si es por causas atribuibles a la sociedad administradora, de lo contrario tendrá hasta noventa (90) días calendario. Dependiendo de la causa del exceso se deberá proseguir acorde a lo estipulado en el acápite 2.6.1 del presente reglamento.



2.9.1 Restituciones sobre excesos de inversión o inversiones no previstas en el Fondo

La sociedad administradora deberá restituir al fondo de inversión y a los aportantes que correspondan, los perjuicios que ocasionen las variaciones negativas (pérdidas) resultantes del exceso de inversión o de las inversiones no previstas en las políticas de inversión, originados por causas atribuibles a ella misma.

Se considera perjuicio el resultado negativo producto de la diferencia entre el monto de venta de la inversión y la valoración en base al mayor valor entre el monto invertido y el valor de mercado vigente. Además, esta compensación no exime a la Sociedad Administradora de las sanciones a que hubiera lugar por haber excedido los límites de inversión o haber realizado inversiones no previstas en las políticas de inversión.

2.10 Política de Riesgos

Los principales factores de riesgos internos y externos inherentes a las operaciones de la Sociedad Administradora de Fondos Reservas y al Fondo, que representa un riesgo asociado a la inversión se detallan en el presente acápite, para el conocimiento de los aportantes.

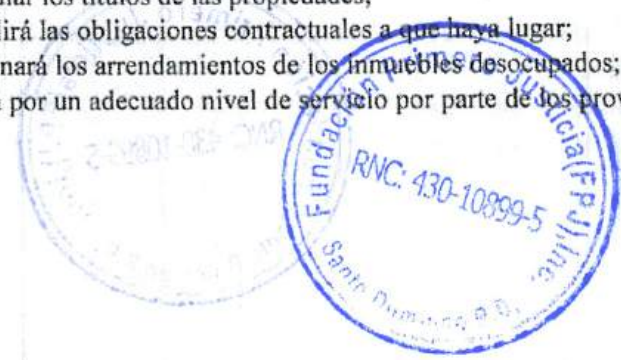
Este es un fondo de inversión Nivel 3 de Riesgo medio, lo que quiere decir que está dirigido a inversionistas con mediana tolerancia al riesgo. El Fondo se encuentra en esta categoría debido a que la rentabilidad de las cuotas del Fondo puede ser impactada de forma negativa o positiva en función del resultado de la ejecución de la política de inversión del Fondo por esto AFI Reservas aplicara los siguientes lineamientos con fines de proteger las inversiones que conformen el portafolio de inversión del Fondo:

2.11 Seguimiento, administración y monitoreo del portafolio

AFI Reservas realizará un seguimiento y administración permanente de las inversiones del Fondo. En el desarrollo de las funciones de seguimiento, administración y monitoreo del portafolio, AFI Reservas:

- a) Velara por el aseguramiento permanente y renovación de pólizas de seguro de los riesgos que deban asegurarse, siempre y cuando su costo sea económicamente razonable en relación con el valor asegurado;
- b) Velará por la adecuada administración de los contratos y relaciones con los inquilinos o usuarios de los inmuebles, para lo cual podrá contratar terceros especializados;
- c) Velará por la existencia y adecuada implementación de programas de mantenimiento adecuados que preserven el valor de las inversiones del Fondo, para lo cual podrá contratar terceros especializados;
- d) Velará por el pago oportuno de los impuestos, tasas, contribuciones por valorización y demás pagos asociados a los activos del Fondo, para lo cual podrá contratar terceros especializados;
- e) Ejercerá a nombre del Fondo los derechos políticos, patrimoniales y contractuales a que haya lugar;
- f) El administrador del Fondo tendrá la responsabilidad de dar seguimiento al cobro de los alquileres y al buen mantenimiento de los inmuebles;
- g) Custodiar los títulos de las propiedades;
- h) Cumplirá las obligaciones contractuales a que haya lugar;
- i) Gestionará los arrendamientos de los inmuebles desocupados;
- j) Velara por un adecuado nivel de servicio por parte de los proveedores de servicios contratados;

y;



- k) Evaluará Permanentemente los riesgos del portafolio e implementará las estrategias de mitigación que considera adecuadas.

2.12 Lineamientos y criterios para la selección de Activos

El Gerente Administrador de Fondos y el Gerente General de la Sociedad Administradora serán los responsables del contacto inicial con los propietarios, ejecutivos o asesores designados por los propietarios de los activos inmobiliarios, Entidades de intermediación financiera, fondos abiertos, fondos cerrados, valores de renta fija y variable inscrito en el Registro.

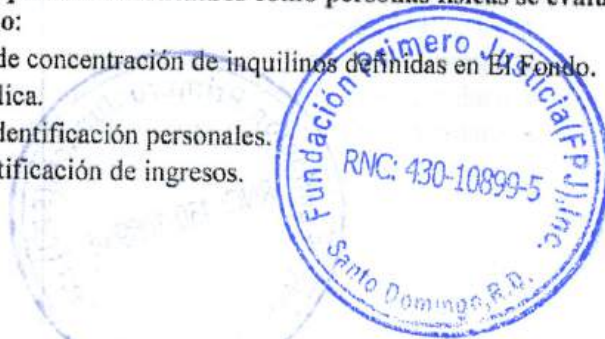
El proceso de preselección y selección de inversiones descritos en la política de Inversión del presente Reglamento, será la base para definir los lineamientos y criterios para la selección de activos.

Las entidades de Intermediación Financiera reguladas por la ley Financiera y Monetaria de la República Dominicana 183-02; supervisadas por la Superintendencia de Bancos, y las entidades y valores de oferta pública, cuotas de fondos abiertos y cerrados que se encuentren en el Registro de la Superintendencia de Valores, llevan un procesos de depuración para su elección y aprobación por el comité de inversiones diferentes a los activos inmobiliarios por la SIMV.

- Proceso de apertura de ficha inversión para incorporación al registro del Fondo: para la incorporación del emisor como candidato apto para invertir por el Gerente Administrador de Fondos debe crear un perfil o ficha de inversión del emisor, para después ser presentado al Comité de Inversiones en caso de no estar dentro del Registro, de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas S.A. El contenido mínimo que debe tener este documento es el siguiente:
 - a) Calificación de riesgo: La calificación de riesgo del Emisor debe estar clasificada como mínimo en nivel de grado de inversión BBB-.
 - b) Valoración de Riesgo, elaborada por el departamento de riesgo.
 - c) Análisis de Riesgo-Rentabilidad, el mismo debe exhibir y mostrar las ventajas de incorporar este emisor dentro del registro del Fondo.
 - d) Presentar al Comité de Inversiones para desestimación o aprobación.
- **Criterios de selección de Bienes inmuebles:**
 - Estudios de Mercado, Económicos, legales y Valoraciones.
 - Documentación legal de la empresa o del edificio.
 - Depuración por debida diligencia de los inquilinos y el propietario del bien inmueble.
 - Determinar Prima de Riesgo por impago y desocupación, costo del seguro en caso de activos inmobiliarios
 - Niveles de concentración por inquilinos del bien inmueble.
 - Determinar la frecuencia de pago de los inquilinos, y determinar si existe atrasos en los pagos de la mensualidad por el alquiler de la propiedad y el mantenimiento.

A.1) Criterios de selección de inquilinos constituidos como personas físicas se evaluarán los siguientes criterios como mínimo:

- Analizar los Niveles de concentración de inquilinos definidas en El Fondo.
- Buró de Crédito si aplica.
- Dos documentos de identificación personales.
- Carta de trabajo o certificación de ingresos.



- Carta de Referencia Bancaria.
- Estado de cuenta bancario de los últimos 6 meses.
- Depuración por debida diligencia.

A.2) Criterios de selección de inquilinos constituidos como personas jurídicas se evaluarán los siguientes criterios como mínimo:

- Historial de pagos de alquileres previos.
- Estados Financieros.
- Buró de Crédito si aplica.
- Carta de Referencia Bancaria de la empresa.
- Estados Financieros de los últimos 3 años, o proyecciones y/o por Análisis de Crédito Ampliado, en su defecto.
- Documentación legal de la empresa.
- Contrato de alquiler.
- Depuración por debida diligencia.
- Plan de Negocios.



Una vez la institución depurada, y la inversión aprobada por los miembros del comité y ratificada en el acta de comité, el Administrador del Fondo tendrá la responsabilidad de negociar la compra del inmueble y de ejecutarla desde el punto de vista financiero, operativo y legal.

2.13 Estrategia para venta de activos que formen parte del portafolio del Fondo

La sociedad administradora tendrá la potestad para vender los activos descritos en la política de inversión y diversificación de activo del Fondo siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Por motivo de identificación de un posible evento de riesgo extremo interno o externo cuya probabilidad de ocurrencia debido a cambios en el comportamiento de las variables de medición, impacte negativamente el valor en libro y de mercado del activo financiero, cuya mejor opción para eliminar el mismo, será la liquidación o venta del activo, debido a su alto nivel de sensibilidad ante situaciones de estrés financieros, macroeconómicos, y desastres naturales.
- Cuando se demuestre que la venta del activo representa un beneficio para El Fondo, ya sea por ganancias por concepto de plusvalía o para liquidar posiciones cuya tasa interna de retorno sea menor al rendimiento esperado por el activo, y cuya sustitución sea más conveniente para la consecución de los objetivos estratégicos del Fondo.
- Cuando exista algún tipo de incumplimiento en las políticas de inversión y diversificación de activos del Fondo, cuyo exceso deba ser corregido en el tiempo establecido por el reglamento para administradora de fondos de inversiones aplicable para el presente tipo de fondo cerrado.
- Por algún otro tipo de razón justificable que el consejo de administración y el comité de inversiones de la sociedad administradora considere pertinente.
- En caso de ventas de los activos inmobiliarios del fondo, el precio del bien a tomar será el de la última tasación realizada en base a su valor de mercado, en caso de que el precio del activo inmobiliario sea mayor al precio de la última tasación, debido a factores intangibles, resultados contables, plusvalía u otro tipo de factores no considerados en la última tasación, será responsabilidad del administrador de fondo someter una actualización de la misma.

2.14 Lineamientos sobre la Administración de bienes inmuebles

La administración de los inmuebles adquiridos por el Fondo podrá estar a cargo de la Administradora de Fondos de Inversión Reservas, de una o varias empresas especializadas en Administración de

Condominios y Bienes Raíces, o por el propio inquilino si cumple con la capacidad técnica y gerencial para su administración. La persona encargada de la administración del inmueble se le denominara en adelante "El Administrador del Inmueble". Los servicios de administración a ser prestados por El Administrador del Inmueble al Fondo comprenden las actuaciones y responsabilidades requeridas para la conservación y administración eficiente de los inmuebles, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Servicios dispuesto para tales fines, que dispondrá, de manera enunciativa y no limitativa, lo siguiente:

- a) Asegurar en todo momento la satisfactoria operación y funcionamiento de los inmuebles conforme lo más altos niveles operacionales y de seguridad para edificios comerciales.
- b) Mantener el servicio a los inquilinos en forma armoniosa y satisfactoria, conforme los más altos niveles en la materia.
- c) Asegurar el cumplimiento por parte de los Inquilinos de las obligaciones asumidas por ellos en los respectivos Contratos de Arrendamiento.
- d) Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de los Inquilinos y visitantes de los inmuebles.
- e) Llevar a cabo la administración y operación de los inmuebles conforme a las instrucciones de AFI Reservas, los términos del Contrato de Servicios de Administración y lo consignado en los Contratos de Arrendamiento.
- f) Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de AFI Reservas, incluyendo asistencia a reuniones que fueren requeridas.
- g) Remitir a AFI Reservas dentro de un plazo no mayor de veinticuatro (24) horas de ser recibida, toda documentación, notificación, correspondencia, paquetes, etc., que sea enviado a los inmuebles, y cuyo destinatario sea AFI Reservas.
- h) Anualmente, organizar una agenda de reuniones a sostener con AFI Reservas, las cuales pueden ser presenciales o por cualquier otra vía de manera electrónica.
- i) Mantener a AFI Reservas debida y prontamente informada sobre todo hecho, acontecimiento, novedad o evento, que ocurra en los inmuebles, tanto de carácter material como de carácter personal.
- j) Con el concurso y aprobación de AFI Reservas preparar el Presupuesto Operacional anual de los inmuebles.
- k) Asesorar a AFI Reservas en todo lo que fuere requerido respecto de la administración, operación, explotación, mantenimiento, reparación y mercadeo de los inmuebles.
- l) Contratar el personal necesario para la debida limpieza de las áreas comunes interiores y exteriores como: parqueos, lobby principal, lobby de cada piso, escaleras, áreas exteriores, áreas de equipos y maquinarias, techos, patinillos interiores, baños exteriores, baños interiores y demás áreas comunes de los inmuebles que sea responsabilidad de la empresa que brinda los servicios de administración del inmueble.
- m) Contratar la empresa para el mantenimiento adecuado de los jardines exteriores de los inmuebles, en lo que se refiere a podrá, siembra, embellecimiento, abonos, etc., cuando aplique.
- n) Contratar la empresa para el suministro de servicios de fumigación cuando fuere requerido.
- o) Contratar la empresa encargada de brindar los servicios de vigilancia y seguridad conforme a las necesidades de los inmuebles.

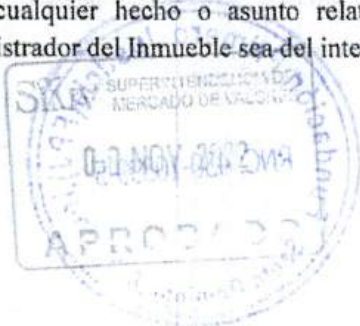


08 NOV 2022

- p) Contratar la empresa que brindara los servicios para el mantenimiento de las plantas eléctricas de emergencia, bombas de agua, luminarias de áreas comunes, y demás equipos eléctricos de los inmuebles, tales como postes de control acceso a parqueo, sistemas y cerraduras de controles de acceso, cámaras de circuito cerrado de TV (CCTV), etc.
- q) Contratar la empresa que brindara los servicios de mantenimiento y limpieza de equipos de aires acondicionados, incluyendo suministro de gases refrigerantes y lubricantes.
- r) Contratar la empresa que brindara los servicios de mantenimiento de ascensores.
- s) Contratar la empresa que brindara los servicios de mantenimiento y reparaciones de los baños del interior de los locales y de las áreas comunes de los inmuebles.
- t) Contratar la empresa que brindara los servicios de suministro de combustibles y lubricantes de las plantas eléctricas de los inmuebles.
- u) Contratar la empresa que brindara los servicios de reparaciones menores y mayores que sean requeridas por los inmuebles, según sea el caso, incluyendo sus mejoras y equipos, de conformidad a lo establecido en los Contratos de Arrendamientos.
- v) Contratar la empresa que brindara los servicios de mantenimientos menores y mayores que sean requeridos por los inmuebles según sea el caso, incluyendo sus mejoras y equipos, de conformidad a lo establecido en los Contratos de Arrendamientos.
- w) Cualquier otro tipo de actuación o servicio que AFI Reservas y el Administrador del Inmueble, entiendan útil, necesario o requerido para la buena y satisfactoria operación de los inmuebles y el debido servicio a los inquilinos y sus necesidades.
- x) La suscripción del Contrato de Servicios de Administración no exime a AFI Reservas de las responsabilidades que le corresponden por la administración del Fondo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales funciones a la Superintendencia en la oportunidad que esta lo requiera. En ese mismo sentido, la contratación de servicios prevista no implica en ningún caso la cesión de las obligaciones y responsabilidades de AFI Reservas ni la liberación de las obligaciones y responsabilidades que le corresponden de conformidad a lo establecido por la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana. Reglamento R-CNMV-2019-28-MV y demás disposiciones aplicables. AFI Reservas será responsable de todas las operaciones y actos que se realicen de conformidad a lo dispuesto en el contrato señalado y garantizará la confidencialidad de la información que pueda ser materia de referida contratación y de aquella que pueda ser obtenida como consecuencia de la misma.

2.15 Reportes de El Administrador del Inmueble

Debe suministrar reportes de toda transacción financiera que ocurra en relación a la administración de los inmuebles que conforman el Fondo durante los primeros quince (15) días calendario de cada mes, respecto del mes que antecede. El reporte debe incluir todas las facturaciones, ingresos, cobros, atrasos, cuenta o partidas incobrables, gastos, balance de cuentas operativas, reparaciones, mantenimientos, locales vacantes, informe sobre potenciales inquilinos para locales vacantes, y en fin de toda información sobre cualquier hecho o asunto relativo a los servicios de administración, o que juicio de El Administrador del Inmueble sea del interés del conocimiento de AFI Reservas. El reporte debe de incluir



una relación comparativa sobre los gastos operativos, y el proceso de ejecución actualizado del Presupuesto de Operación de El Administrador Del Inmueble.

No obstante, lo establecido en el párrafo precedente no exime a El Administrador Del Inmueble deberá mantener en todo momento disponible para AFI Reservas toda la información y documentación de soporte.

Cuando el inquilino sea designado Administrador Del Inmueble, queda exonerado de lo descrito en el presente acápite.

2.16 Cumplimiento Legal

El Administrador del Inmueble deberá cumplir con todas las leyes, ordenanzas y regulaciones, nacionales y municipales, relativas a los inmuebles y los servicios de administración. Cualquier violación a tales leyes, ordenanzas o regulaciones que sea del reconocimiento de El Administrador del Inmuebles, deberá ser informada de inmediato y por escrito a AFI Reservas.

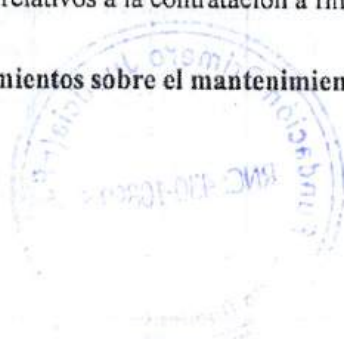
El Administrador del Inmueble no es responsable del pago a tiempo de las rentas por parte de los inquilinos, al igual que de las facturas por gastos operativos o gastos de mantenimiento; sin embargo, esta disposición no exime, limita o libera El Administrador Del Inmueble de su obligación de hacer los 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.

2.17 Contratación del Personal, Empleados y Contratos Independientes

Todo lo relativo a las relaciones laborales del personal contratado por el **Administrador Del Inmueble** para la ejecución de los Servicios de Administración, correrá por cuenta y cargo de En consecuencia cualquier aspecto laboral en relación a dicho personal, incluyendo pero no limitado a supervisión, compensación, promoción, terminación de relaciones laborales, seguridad social, fondos de pensiones, entre otros, será de la exclusiva del Administrador del Inmueble, en calidad de patrono de los mismos. Es derecho de AFI Reservas objetar, sin necesidad de dar razones justificativas, la contratación de cualquier persona o entidad para realizar labores en los inmuebles que conforman el Fondo, El Administrador Del Inmueble mantendrá a AFI Reservas y al Fondo libre e indemne de cualquier responsabilidad, reclamo, demanda o condenación relacionada con el personal El Administrador Del Inmueble.

A excepción del personal contratado por El Administrador Del Inmueble 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 inmuebles, los mismos serán contratados por el Administrador del Inmueble previa autorización expresa y escrita de AFI Reservas. A tales fines, EL Administrador del Inmueble hará la solicitud de autorización correspondiente por escrito, y proporcionará todos los datos, detalles e informaciones relativos a la contratación a fin de que AFI Reservas pueda evaluar la solicitud.

2.18 Lineamientos sobre el mantenimiento, reparaciones y Ampliaciones



PRUEBA DOCUMENTAL 8

Ficha de Superintendencia de Bolsa de Valores del
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO
RESERVAS I.

Registro del Mercado de Valores
 Ficha de Registro

Número de Registro SIMVFC 010	Nombre FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I
RNC 102-50073-1	Administradora de Fondo INVERSIÓN RESERVAS I FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS S.R.L.
RNCD 1-11-0791-S	Fecha Resolución 24/11/2022
Resolución EP/MS/RA	Fecha Inscripción 28/11/2022
Tipo Fondo CERRADO	Auditor Externa AUDITORES EXTERNOS S.R.L.
Custodia CUSTODIA S.R.L.	Bolsa de Valores BOLSA DE VALORES DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, S.A.
Representante de Aportantes SOLAS PLANTAS ASOCIADOS, R.F.L.	Administrador del Fondo RUBEN WILFREDO SERRA BLAS
Dirigido a Personas físicas y jurídicas, nacional y/o extranjera y al público en general.	Comisión por Administración 2.000%
Estados RESERVAS	Marco Normativo REGLAMENTO R-CMV-2011-01-MV Y SU MODIFICACIÓN R-CMV-2021-10-MV
Cantidad de Cuentas Autorizadas 1,000,000	Cantidad de Cuentas Recompuestas 0
Cantidad de Cuentas Pendientes de Colocar 416,000	Observación N/A
Objetivo del Fondo El objeto del fondo es que invierta un máximo de en acciones por el 70% (70%) de su patrimonio de inversión en activos inmobiliarios para la generación de ingresos provenientes a largo plazo a través de la venta, alquileres, comisiones administrativas, alquiler o arrendamientos de activos inmobiliarios. Asimismo y cuando se encuentren afectadas geográficamente dentro del territorio de la República Dominicana, dicho fondo podrá invertir hasta un 30% de su patrimonio de inversiones, en cuentas de ahorros, cuentas corrientes, depósitos bancarios a corto y largo plazo orientados por las Entidades de Intermediación Financiera reguladas por la Ley Monetaria y Financiera 382-02 y supervisada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SB). Adicionalmente, podrá invertir en acciones de compañías de Bienes inmuebles, valores de renta fija y variable inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana y, demás activos contemplados en la política de inversión y diversificación de su Reglamento Interno.	

PROGRAMA DE EMISIONES DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN									
MONTO	MONEDA	CANTIDAD DE CUOTAS COLOCADAS	CÓDIGO ISIN	FRECUENCIA DE COLOCACIÓN	MONTO MÍNIMO DE INVERSIÓN	INICIO	VENCIMIENTO	PAGO	REDENCIÓN DE LAS CUOTAS
0	DO	56,979,000	5697900128	DIARIO	10,000.00	24/11/2022	28/11/2022	TRIMESTRAL	A VENCIMIENTO

COMITÉ DE INVERSIÓN			
OMBRE	POSICIÓN	FECHA	
EDUARDO RICARDAN RIVERA	INTEGRANTE PLACASANTE	21/06/2021	
IAN ALBERTO HERNANDEZ CASTILLO	MIEMBRO	25/11/2021	
EMERSON CORDERO PALACHE	MIEMBRO	16/09/2024	
FABIAN WILFREDO SERRA BLAS	SECRETARIO	22/09/2021	
FERNANDO GUSTAVO MORALES	PRESIDENTE	25/11/2021	
FRANCISCO AVELLANES RODRIGUEZ	INTEGRANTE PLACASANTE	12/06/2021	
MELBOR EDUARDO MARTÍ GARCÍA	MIEMBRO	25/11/2021	
OMAR DAVID RIVERA SANTIAGO	MIEMBRO	25/11/2021	

ESTADOS FINANCIEROS	
TIPO	ESTADO
Estado Financiero Interno	REVISIÓN EXTERNA TRIMESTRAL Y ANUAL
Estado Financiero Externo	REVISIÓN EXTERNA TRIMESTRAL Y ANUAL
Estado Externo Auditado	REVISIÓN EXTERNA
Estado Financiero Auditado	REVISIÓN EXTERNA

REGLAMENTO INTERNO	
DESCRIPCIÓN	FECHA
REGLAMENTO INTERNO	28/11/2022

FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO	
DESCRIPCIÓN	FECHA
FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO	28/11/2022

Nota: La documentación de carácter pública que aparece a este registro, se encuentra al alcance en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV).

Toda decisión de invertir en las cuotas de participación debe estar basada en la consideración por parte del inversor en el Prospecto de Emisión y Reglamento Interno del Fondo de Inversión en su conjunto, que reflejará las características y los riesgos inherentes asociados al fondo. La información del valor en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores de la RD, no implica que recomende la suscripción de sus cuotas o garantice o opine favorablemente sobre la estabilidad o calidad de los ingresos del fondo de inversión y la gestión de la administración de fondos.

2024 Todos los Derechos Reservados. Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

