

FE DE ERRATA

NOTA: La presente Resolución No. 6-05 del 14 de enero del 2005, publicada en la Gaceta Oficial No. 10305, de fecha 15 de enero del año 2005, se publica nuevamente en esta edición por haberse deslizado un error material en su anterior publicación.

Res. No. 6-05 que aprueba el contrato suscrito entre el Ingenio Ozama y la compañía Constructor Consulting & Ingeneering, Inc., sobre la venta de una porción de terreno en Guerra, Distrito Nacional (REPRODUCCIÓN).

EL CONGRESO NACIONAL **En Nombre de la República**

Res. No. 6-05

VISTO el Inciso 19 del Artículo 37 de la Constitución de la República.

VISTO el contrato de venta suscrito en fecha 13 de julio del 2004, entre el **Ingenio Ozama y Constructor Consulting & Ingeneering, Inc.**, representada por el señor José Ramón Brea González.

R E S U E L V E:

UNICO: APROBAR el contrato de compra-venta de terrenos, suscrito en fecha 13 de julio del 2004, entre el **Ingenio Ozama**, debidamente representado en este acto por el Director Ejecutivo **ING. VICTOR MANUEL BAEZ**, de una parte; y de la otra parte, **Constructor Consulting & Ingeneering, Inc.**, debidamente representada por el señor **JOSE RAMON BREA GONZALEZ**, por medio del cual el primero traspasa a la segunda, a título de venta una porción de terreno con una extensión superficial de **CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y OCHO (479,763.58)** metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de la Parcela No. 89 (Parte), D. C. No. 30, Proyecto Europa, sección Guerra, provincia Santo Domingo Este, valorada en la suma de **CUARENTITRES MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS ORO DOMINICANOS CON 20/100 (RD\$43,178,722.20)**; que copiado a la letra dice así:

**CONSEJO ESTATAL DEL AZUCAR
CEA**

**LUGAR: PROYECTO DE LOTIFICACION DE PARCELAS EUROPA
CF-2003-10879**

CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE TERRENOS

E N T R E: De una parte, el **INGENIO OZAMA**, institución autónoma del Estado Dominicano, organizada y existente de conformidad con la Ley No. 7, de fecha 19 del mes de agosto del año 1966, válidamente representado por el Director Ejecutivo, **ING. VICTOR MANUEL BAEZ**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0166750-9, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, quien actúa en virtud del Poder No.605-03, que le fuere otorgado por el Presidente de la República, en fecha veinticuatro (24) de octubre del año dos mil tres (2003), quien en lo que sigue del presente contrato se denominará **EL INGENIO**; y de la otra parte, **CONSTRUCTOR, CONSULTING & INGENEERING, INC.**, debidamente representada por su Presidente, el señor **JOSE RAMON BREA GONZALEZ**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0140184-2, domiciliado y residente en la calle Armando Rodríguez Esq. Avenida Bolívar, sector La Esperilla, de esta ciudad de Santo Domingo, quien en lo que sigue del presente contrato se denominará **EL COMPRADOR**.

PREÁMBULO

VISTO: El Poder Especial marcado con el No. 478-03 de fecha Trece (13) del mes de Agosto del año Dos Mil Tres (2003), otorgado por el Presidente de la República al Secretario de Estado de Finanzas y al Gerente General del Banco Nacional de la Vivienda, para que a nombre y representación del Estado Dominicano suscriban un Convenio de Crédito con The International Bank of Miami, N.A., por la suma de **CUARENTA MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (40,000,000.00)**, y la firma del Contrato Comercial con la empresa Constructor, Consulting and Engineering, Inc.(y que se anexa) que fuera remitido por la Secretaría de Estado de Finanzas, mediante oficio N. 6668 de fecha 12 de Julio del 2004.

VISTO: El Poder Especial marcado con el número 605-03 de fecha veinticuatro (24) del mes de Octubre del año Dos Mil Tres (2003), otorgado por el Presidente de la República al Director Ejecutivo del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), para que a nombre y representación del Estado Dominicano, represente a los ingenios **“RIO HAINA” y “OZAMA”** en la operación de venta de dos porciones de terreno a favor de la sociedad comercial **CONSTRUCTOR, CONSULTING AND ENGINEERING, INC.**

VISTO: El Contrato Modalidad Llave en Mano para la construcción del Proyecto Habitacional Ciudad del Este, suscrito entre el Banco Nacional de la Vivienda (BNV) y la razón social Constructor, Consulting and Engineering, Inc., en fecha Cinco (5) del mes de Agosto del año Dos Mil Dos (2002), autorizado mediante Poder Especial No. 478-03 de fecha 13 de Agosto del año Dos Mil Tres (2003) y que se anexa al presente Contrato.

CONSIDERANDO: Que en fecha Seis (6) de octubre del año Dos Mil Tres (2003), contenida en el Acta No. 55, la Comisión de Ventas adoptó la Resolución No. 110, recomendando la venta de terrenos a favor de **EL COMPRADOR**.

CONSIDERANDO: Que la citada Resolución fue debidamente presentada al conocimiento y decisión del Consejo de Directores, la cual autoriza al C.E.A., a iniciar el proceso de venta de una porción de terrenos en el Proyecto Europa a favor de **EL COMPRADOR**, mediante la Octava Resolución, contenida en el Acta No. 1227, de fecha 17 de Febrero del 2004.

CONSIDERANDO: Que el citado adquiriente, pagó LA SUMA DE RD\$4,612,552.00, correspondiente al treinta y cinco por ciento (35%) de la suma de RD\$13,178,722.20, por concepto de inicial al pago del precio fijado para el presente traspaso.

POR TANTO: y en el entendido de que el preámbulo de este contrato forma parte integrante del mismo, LAS PARTES,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

PRIMERO: EL INGENIO VENDE, CEDE Y TRASNFIERE, con todas las garantías ordinarias de derecho, a favor de **EL COMPRADOR**, quien acepta, el siguiente inmueble:

“Una porción de terreno con una extensión superficial de **CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y OCHO (479,763.58)** metros cuadrados, ubicados dentro del ámbito de la Parcela No. 89 (Parte) D.C. No. 30, Proyecto Europa, Sección Guerra, Provincia Santo Domingo Este, con los siguientes linderos:

Al Norte: Carretera Guerra-Santo Domingo
Al Este: Resto Parcela No. 89
Al Sur: Resto Parcela No. 89
Al Oeste: Resto Parcela No. 89

SEGUNDO: EL INGENIO justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la presente venta, en virtud del Certificado de Título No. 59-3635 de fecha Dieciocho (18) de Diciembre del año 1959, perteneciente a la Parcela No. 89 (Parte), D. C. No. 30 del Distrito Nacional.

TERCERO: El precio convenido y pactado para la presente operación de compra-venta de terreno es de **CUARENTA Y TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS ORO DOMINICANOS CON 20/100 (RD\$43,178,722.20)**, o sea, a razón de **NOVENTA PESOS ORO DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$90.00)** por metro cuadrado, el cual será pagado por **EL COMPRADOR**, de la siguiente manera:

- a) La suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS ORO DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$30,000,000.00)**, serán pagados con Bonos Habitacionales para beneficiar a seiscientos (600) adquirientes de solares y/o viviendas a razón de **CINCUENTA MIL PESOS ORO DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$50,000.00)** por solar y/o vivienda, como bono habitacional, según Poder Especial No. 605-03. expedido por el Presidente de la República a favor del Director Ejecutivo del CEA en fecha 24 de octubre del 2003, anexo al presente contrato.
- b) La suma de **TRECE MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTIDOS PESOS ORO DOMINICANOS CON 20/100 (RD\$13,178,722.20)** será pagado en numerario por **EL COMPRADOR**, de la siguiente manera:
 - 1.- La suma de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ORO DOMINICANOS CON 00/100 RD\$4,612,552.00)**, como pago inicial al suscribirse el presente contrato, valor que declara **EL INGENIO** haber recibido mediante comprobante de caja y Banco No. 2003-63453, de fecha 13-11-2003, razón por la cual este acto sirve a **EL COMPRADOR** como recibo de descargo y finiquito legal por dicha suma; y
 - 2.- La suma restante ascendente a **OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA PESOS ORO DOMINICANOS CON 20/100 (RD\$8,566,170.20)**, en el plazo de **Cinco (5)** años, mediante **SESENTA (60)** cuotas, iguales y consecutivas, más los intereses legales correspondientes, a razón de **CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SETENTA Y UN PESOS ORO DOMINICANOS CON 71/100 (RD\$198,071.71)**, pagaderos a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

PARRAFO: Queda entendido entre LAS PARTES que el El precio de **NOVENTA PESOS ORO DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$90.00)** por metro cuadrado, fue establecido tomando en consideración las tasaciones hechas por la Dirección General del Catastro Nacional, de fecha diecinueve (19) de noviembre del 2002 y una firma de tasadores privados, mediante avalúo de fecha veintiocho (28) de noviembre del 2002.

PARRAFO II: Queda convenido entre las partes contratantes, que la suma adeudada por **EL COMPRADOR** ascendente a **OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA PESOS ORO DOMINICANOS CON 20/100 (RD\$8,566,170.20)**, devengará intereses a razón del **UNO POR CIENTO (1%)** mensual, a partir de la fecha de la suscripción del presente contrato.

CUARTO: Para seguridad y garantía del pago íntegro del precio convenido para la venta **EL INGENIO** se reserva un privilegio del Vendedor No pagado por la suma adeudada, ascendente a **OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA PESOS ORO DOMINICANOS CON 20/100 (RD\$8,566,170.20)**, todo de acuerdo a lo consagrado en el Artículo 2103 del Código Civil Dominicano, para que, en caso de incumplimiento por parte de **EL COMPRADOR** de satisfacer el pago de las cuotas convenidas, proceder en consecuencia al Embargo Inmobiliario y ejecución del privilegio inscrito sobre el inmueble objeto de la presente venta, por lo que **EL COMPRADOR** autoriza al Registrador de Títulos del Distrito Nacional a inscribir dicho privilegio a favor de **EL INGENIO**.

PARRAFO I: Queda entendido que el presente privilegio se extiende a todo lo clavado o adherido al suelo, muros, techos, anexidades, dependencias, mejoras actualmente existentes y a las que en lo sucesivo haga **EL COMPRADOR**.

PARRAFO II: Queda entendido entre las partes que si **EL COMPRADOR** se atrasa en el pago convenido durante un período de **CINCO (5)** meses, a partir de la fecha de su obligación de pago conforme al presente Contrato, **EL INGENIO** se reserva el derecho de rescindir el presente contrato, expropiando cualquier mejora que haya sido fomentada en el terreno, como pago compensatorio a la deuda contraída por **EL COMPRADOR**.

PARRAFO III: Queda entendido entre las partes que en caso de que el Congreso Nacional no procediera a ratificar el presente Contrato o a falta de cumplimiento –total o parcial- de las obligaciones contractuales por parte de **EL COMPRADOR** -transcurrido el plazo de TREINTA (30) meses, a partir de la fecha de la ratificación del presente contrato por el Congreso Nacional-, **EL INGENIO** exigirá a **EL COMPRADOR** el pago en numerario –total o parcial- de la suma pendiente de pago de los bonos habitacionales, ascedente a **TREINTA MILLONES DE PESOS ORO DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$30,000,000.00)**, con los mismos privilegios y garantías indicados en el Artículo Cuarto de este contrato, sin perjuicio de los intereses legales correspondientes.

QUINTO: Las partes acuerdan que el inmueble puesto en garantía no podrá ser vendido, hipotecado o modificado, ni variado en forma alguna que pueda producir un cambio sustancial en el valor o uso del mismo, sin obtener previamente y por escrito el consentimiento del Consejo Estatal del Azúcar (CEA).

SEXTO: **EL COMPRADOR** se obliga a pagar los gastos que se originen al momento del pago de la deuda, así como todos los gastos que ocasione o pueda originar el presente contrato, ya sean judiciales o extrajudiciales, honorarios, impuestos, tasas, contribuciones y

en general los que se originen con la redacción, inscripción, legalización y todos aquellos gastos que realice el **CEA**, como consecuencia del presente contrato.

SEPTIMO: Queda convenido entre las partes que, si al elaborar el plano catastral definitivo, surge alguna diferencia en cuanto a la extensión del terreno, **EL COMPRADOR** debe pagar el área que exceda, al precio estipulado en el Párrafo I, del Artículo Tercero de este Contrato; si el área resultare menor, **EL INGENIO** acreditará la diferencia al monto adeudado por **EL COMPRADOR**.

OCTAVO: El presente contrato, después de suscrito entre las partes, si procede, deberá ser sometido al Congreso Nacional, a través de la Consultoría Jurídica del Poder Ejecutivo, para su aprobación definitiva, por la parte más diligente.

NOVENO: Para lo no previsto en este contrato, las partes se acogen a las disposiciones legales que rigen los contratos de compra y ventas de inmuebles.

DECIMO: Para los fines y consecuencias legales del presente contrato, las partes eligen su domicilio del siguiente modo: **EL INGENIO**, en el edificio del **Consejo Estatal del Azúcar (C.E.A.)**, en el Centro de los Héroes de Santo Domingo; y **EL COMPRADOR** en la dirección indicada en el inicio de este contrato.

HECHO Y FIRMADO, en Cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes y otro para ser depositado ante el Registrador de Títulos correspondiente; así se han distribuido a los **Trece** (13) días del mes de **Julio** el año Dos Mil Cuatro (2004), en Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana.

POR EL INGENIO:

ING. VICTOR ML. BAEZ
Director Ejecutivo

POR CONSTRUCTOR, CONSULTING AND ENGINEERING, INC.:

JOSE RAMON BREA GONZALEZ

Yo **DRA. PELAGIA MATEO ADAMES**, Abogado Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, **CERTIFICO Y DOY FE**: que por ante mi comparecieron libre y voluntariamente, los señores: **ING. VICTOR ML. BAEZ Y JOSE RAMON BREA GONZALEZ**, de generales que constan más arriba, quienes me han declarado bajo la fe del juramento que las firmas que aparecen al pie de este contrato, son las mismas que acostumbran usar en todos los actos de sus vidas, por lo que debe dársele a las mismas entera fe y crédito.

En la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los **Trece** (13) días del mes de **Julio** del año Dos Mil Cuatro (2004).

DRA. PELAGIA MATEO ADAMES
NOTARIO PUBLICO

Exonerado de Impuestos,
En virtud de la Ley No. 7,
de fecha 19 de agosto de 1966.



Hipólito Mejía Presidente de la República Dominicana

P. E. No.478-03

PODER ESPECIAL AL SECRETARIO DE ESTADO DE FINANZAS Y AL GERENTE GENERAL DEL BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA (BNV)

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 55 de la Constitución de la República, y de conformidad con las disposiciones de la Ley No.1486, de fecha 20 de marzo de 1938, sobre la representación del Estado en los actos jurídicos, por el presente documento otorgo **PODER ESPECIAL:** a) al **Secretario de Estado de Finanzas**, para que a nombre y en representación del Estado Dominicano suscriba un Convenio de Crédito con The International Bank of Miami, N. A., por la suma de CUARENTA MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (US\$40,000,000.00), destinados a financiar la primera fase de un proyecto de desarrollo de aproximadamente cuatro mil (4,000) unidades residenciales denominado Proyecto de Vivienda Ciudad del Este, lo que comprenderá financiar el costo de adquisición de propiedad, el desarrollo de la infraestructura y el otorgamiento de préstamos hipotecarios a los compradores de las mencionadas unidades; y b) al **Gerente General del Banco Nacional de la Vivienda (BNV)**, para que a nombre y en representación del Estado Dominicano suscriba el (o los) contrato (s) comercial (es) correspondiente (s) al mismo proyecto.

Los términos para el convenio financiero en alusión incluyen lo siguiente: el monto principal de US\$40,000,000.00, que corresponde al financiamiento de la primera fase del proyecto, el cual podrá ser desembolsado en dos (2) o más entregas parciales; las comisiones y honorarios establecidos en el Convenio de Crédito; treinta y tres (33) pagos iguales del principal, trimestrales, comenzando en dos años a partir de la fecha del desembolso; una tasa de interés calculada a 9.5% por año, pagadera trimestralmente, aplicable a las obligaciones correspondientes de acuerdo con su antigüedad y calculados en base de un año de 360 días. El Prestatario tendrá la opción de prepagar el préstamo en veinticuatro (24) o treinta (30) meses a partir de la fecha del desembolso de conformidad con los términos previstos en el convenio.

El presente Poder deja sin efecto el Poder No.133-03, de fecha 24 de febrero del año 2003.

Dado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de agosto del año dos mil tres (2003).

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

HIPÓLITO MEJIA

Amalia Chia Shum
Intérprete Judicial
P.O. Box 248-9
Santo Domingo, República Dominicana
Tels. (809) 952-5288 / 208-1133

Yo, AMALIA CHIA SHUM, Intérprete Judicial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, debidamente juramentada para el ejercicio legal de mis funciones;

CERTIFICO: Que he procedido a la traducción de un documento escrito en el idioma inglés cuya versión la español, según el criterio de quien suscribe, es la siguiente:

Financiamiento Hipotecario Banco Nacional de la Vivienda
Fase I: Términos de Financiamiento Puente
19 de junio del 2002

Descripción de

Financiamiento Puente

El financiamiento propuesto para el Banco Nacional de la Vivienda ("BNV") proveerá el fondo para la primera etapa (Financiamiento Puente Fase I) para el desarrollo de aproximadamente 4,000 unidades residenciales referidas como Proyecto de Vivienda Ciudad de Este (el "Proyecto"). La transacción permitirá al BNV financiar la adquisición de propiedad, desarrollo de infraestructura y el otorgamiento del BNV préstamos hipotecarios a los compradores de las viviendas. Una vez que el BNV haya preparado un portafolio de préstamos para las viviendas elegibles totalizando US\$60,000,000.00 en préstamos hipotecarios pendientes (estimados a ejecutarse dentro de 12 meses a partir de la fecha del desembolso del Préstamo Puente Fase I en cuestión, el BNV podría proceder con la Garantía Hipotecaria Fase II. Los ingresos de la Garantía Hipotecaria Fase II, podrían utilizarse para prepagar el Préstamo Puente Fase de, conformidad con sus Disposiciones Reembolso (descrito más adelante).

Los términos y las condiciones generales aplicables a la Garantía Hipotecaria Fase II se establecen de manera separada.

Prestatario

Banco Nacional de la Vivienda

Garante

La República Dominicana proporcionará su garantía incondicional e irrevocable aprobada por el Congreso Nacional.

Prestamista

El Banco Internacional de Miami, N.A. y/o sus representantes.

Monto del préstamo	US\$40,000,000.00
Período de reembolso	El Préstamo Puente será reembolsado mediante 33 cuotas trimestrales iguales de capital que inicia en dos años y termina en diez años a partir de la fecha del desembolso del Préstamo Puente. No obstante lo establecido en el Período de Reembolso, el Prestatario tendrá opción de prepagar el Préstamo Puente únicamente sea en 24 meses ó 30 meses a partir de la fecha de su desembolso (la “Opción de Reembolso”). El Prestamista puede ejercer su opción de Reembolso mediante notificación con 30 días de antelación al Prestamista siempre que a partir de la fecha de la ejecución de la opción pague todos los intereses acumulados, más (a) 101.213% del capital pendiente del Préstamo Puente si la Opción de Reembolso se realiza en el 24^{to} mes ó b) 101.052% del capital pendiente del Préstamo Puente si la Opción de Reembolso se realiza en el 30^{mo} mes.
Tasa de Interés	Los balances pendientes del Préstamo Puente acumularán interés a la tasa de 9.5% p.a., pagadero trimestralmente aplicable a las obligaciones correspondientes de acuerdo con su antigüedad y calculados en base a un año de 360 días.
Precio de Colocación	96.835% del Monto del Préstamo Puente.
Tarifa de Colocación	Al cierre, el Prestamista descontará y retendrá para su beneficio y distribución, a su entera discreción, un Descuento no reembolsable, calculado como el valor actual del equivalente al interés de 1.50% p.a. sobre el Monto del Préstamo Puente por los dos primeros años de su duración establecidos.
Cuota Administrativa	US\$50,000 por año, pagadero anualmente por adelantado al Banco Internacional de Miami, N.A.
Tarifas y Gastos Legales	El Prestatario cubrirá el costo de todas las tarifas y gastos legales razonables relativos a la preparación y ejecución de la documentación del crédito, el acuerdo de opción de reembolso, y las opiniones legales de consultoría al Prestatario y Prestatario independientemente de la ejecución o no ejecución de este financiamiento.

Impuestos	Todos los pagos de capital, interés, descuentos, cuotas, gastos, sellos e impuestos serán realizados por el Prestatario libres de todos los impuestos y cargos dominicanos para el Prestamista y su asesor.
Ley Aplicable	Las leyes del Estado de Florida, EUA, excepto donde el Prestamista pueda convenir en una instancia específica a la aplicación de las leyes de la República Dominicana. Hasta tanto permita la ley aplicable, las disputas serán resueltas mediante arbitraje en Miami, Florida, Estados Unidos, bajo las regulaciones aplicables de la Asociación Americana de Arbitraje.

Aceptado & Acordado en nombre de:

Banco Nacional de la Vivienda	La República Dominicana
Nombre: Ing. Manuel Troncoso Cuesta	Nombre: Lic. Rafael Calderón Martínez
Cargo: Gerente General	Cargo: Secretario Técnico de la Presidencia de la República Dominicana
Fecha:	Fecha:

EN FE DE LO CUAL, firmo y sello el presente documento a petición de la parte interesada, en Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de junio del año dos mil dos (2002). La presente es una traducción legal conforme a su original.

Amalia Chía Shum
Intérprete Judicial

Sellos de Rentas Internas Nos.: 3836641 y 5902541

Amalia Chía Shum

Intérprete Judicial

P.O. Box 248-9

Santo Domingo, República Dominicana

Tels. (809) 952-5288 / 208-1133

Yo, AMALIA CHIA SHUM, Intérprete Judicial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, debidamente juramentada para el ejercicio legal de mis funciones;

CERTIFICO: Que he procedido a la traducción de un documento escrito en el idioma inglés cuya versión la español, según el criterio de quien suscribe, es la siguiente:

**Financiamiento Hipotecario Banco Nacional de la Vivienda
Fase II: Términos de Financiamiento de Garantía
Hipotecaria Preliminar
19 de junio del 2002**

Descripción del Financiamiento	El programa de financiamiento propuesto con el Banco Nacional de la Vivienda (“BNV”) para actuar como agente principal utilizará el portafolio hipotecario del BNV como lo necesario y aceptable para los inversionistas y la Agencia de Tasación adquirir y desarrollar aproximadamente 4,000 unidades residenciales referidas como el Proyecto de Viviendas Ciudad de Este (el “Proyecto”). La transacción será una garantía de los activos hipotecarios (las “Cuentas por Cobrar”). El BNV puede contratar S&L’s y otras instituciones financieras y subagentes en nombre del BNV.
Programa	Un programa de fideicomiso principal que permitirá la emisión de aproximadamente US\$150 millones o más bonos de garantía, en principio establecido a ser emitidos en tres partidas de US\$50 millones (cada una “Serie”) durante un período de dos años.
Período Inicial De Serie	Hasta 12 años para Pagarés Clase A y Clase B.
Serie Inicial	El Emisor preparará una serie inicial (los “pagarés Serie 1 Clase A), los “Pagarés Serie 1 Clase B” y en conjunto los “Pagarés Serie 1”) para un total aproximado de US\$50,000,000.00 y comprendidos hasta aproximadamente US\$45,000,000.00 de Pagarés Serie 1 Clase A y alrededor de US\$5-7 millones de Pagarés Serie 1 Clase B. Los pagarés se realizarán sobre un esfuerzo exclusivo por el Coordinador y Los Agentes.
Monto Inicial de Emisión	El monto inicial de emisión será aproximadamente US\$50,000,000.00, compuesto de Pagarés Serie 1 Clase A y Pagarés Serie 1 Clase B con

	unos US\$45,000,000.00 de Pagarés Clase A, a ser vendidos por los Agentes, más alrededor de 5-7 millones de Pagarés Clase B a ser vendidos por el Coordinador. Los Pagarés Serie 1 Clase A y Clase B serán asegurados por aproximadamente del 10-15% sobre-garantía del monto de emisión. Los porcentajes de sobre-garantía serán determinados por el flujo de efectivo disponible sobre las hipotecas contraídas y los montos requeridos por el Asegurador.
Duración Promedio	Aproximadamente 7 a 8 años para los Pagarés Serie 1.
Emisor	Un Fideicomiso Principal EUA u otra compañía de control-quiebra, propósito especial, establecida para fines de adquirir las hipotecas contraídas y emitir los Pagarés para financiar el Proyecto.
Uso de las utilidades	Proveer liquidez para financiar compras de viviendas.
Elegibilidad del Colateral	Las hipotecas deberán cumplir ciertos requisitos de elegibilidad que incluirán, pero no estarán limitadas a, asegurar que las hipotecas contraídas estén libres de historial de faltas y delincuentes anteriores; tener un período de pago, patrón, e ingreso promedio sopesado predecible, satisfacer ciertos criterios de diversificación y concentración.
Clasificación sobre Los Pagarés	Los Pagarés Serie 1, Clase A recibirán una clasificación a largo plazo estructurado sea de A – de Estándar y Pobre (S&P) ó A3- de Servicio de Inversionista Moodys (Moodys). En lo sucesivo se denominará S&P o Moodys como “Agencia de Clasificación”. Si se espera que el precio mejore de manera sustancial, el Emisor y/o el Garante puede decidir obtener ambas clasificaciones en los Pagarés.
Garante	La República Dominicana proporcionará su garantía incondicional e irrevocable aprobada por el Congreso Nacional para el capital, interés y otros valores relativos a los Pagarés Serie 1.
Agente Principal	Banco Nacional de la Vivienda.
Coordinador	El Banco Internacional de Miami, N.A.
Agentes de Colocación	El Banco Internacional de Miami, N.A., y su representante (un intermediario registrado) a la entera discreción del Coordinador.
Inversionistas	Ciertas instituciones financieras e inversionistas institucionales según sean indicados por los Agentes.

Precio para los
Inversionistas

Los Pagarés Serie 1 Clase A se establecerán a un precio sobre base fijada del Pagaré de Tesorería de los Estados Unidos, de Duración Promedio, el cual se considera ser unos 7 a 8 años. A modo indicativo, la base fija actualmente estimada es aproximadamente 375 puntos base (3.75%) sobre el Pagaré de Tesorería de Duración Promedio, el cual se espera ser 7 a 8 años. A la fecha, el Pagaré de Tesorería de EUA interpolado a 7 años es alrededor de 4.76% de manera que si el precio fuese establecido hoy día el cupón será de aproximadamente 8.51% p.a.

Sujeto a las condiciones del Mercado a la fecha de emisión, los Pagarés Serie 1, Clase B no incrementados pueden colocados a precio con base fija de 675 puntos base (6.75%) sobre el Pagaré de Tesorería de Duración Promedio. De esta manera, si el precio fuese establecido hoy día el cupón será de aproximadamente 11.51% p.a.

El precio se establecerá una vez se reciba el compromiso por parte del inversionista calificado y toda la documentación sea aceptable para todas las partes y dependerá de la utilidad efectiva en ese entonces del Pagaré de Tesorería de los Estados Unidos interpolado de 7 años.

Aseguradora

El Agente coordinará para cubrir mediante una compañía aseguradora una cantidad predeterminada de Pagarés Serie Clase para obtener la clasificación sobre los Pagarés arriba establecidos. La aseguradora cargará con la Tarifa de Incremento para dicha cobertura.

Tarifa de Incremento

En adición al certificado pagado a los Inversionistas, el Emisor pagará una Tarifa de Incremento actualmente estimada en aproximadamente 1.5% - 2.0% por año sobre el monto pendiente de los Pagarés Clase A que requieren la cobertura para la clasificación sobre los Pagarés arriba establecidos.

Otras tarifas y
Gastos.

Véase la Tabla Anexa a continuación.

El resto de la página ha sido intencionalmente dejada en blanco

Tarifas y Gastos de Emisión

Monto Inicial de Emisión US\$ 50,000,000 Hasta un período de 12 años		Pagaré Clase A \$45,000,000	Pagaré Clase B \$5,000,000	Gasto Unico	Equivalente al año (a)
Gastos Fase Inicial:	Tarifa Clasificación	\$ 150,000		\$150,000	0.043%
	Asesoría del Emisor	\$ 250,000		\$250,000	0.071%
	Asesoría Inversionista	\$ 50,000	\$25,000	\$75,000	0.021%
	Tarifa Precio / Modelo	\$125,000		\$125,000	0.036%
	Tarifa Asesoría Fideicomiso	\$ 25,000		\$25,000	0.007%
	Anticipo / Gastos	\$ 150,000	\$50,000	\$200,000	0.057%
Subtotal Gastos Fase Inicial		\$750,000	\$75,000	\$825,000	0.236%
Tarifa Administrativa		\$800,000	\$150,000	\$950,000	0.271%
Tarifa de Negociación de Incremento		\$1,100,000		\$1,100,000	0.314%
Tarifa de Colocación (Result)	3.25% de la Oferta	\$ 1,462,500	\$162,500	\$1,625,000	0.464%
Gasto Total de Oferta		\$4,112,500	\$387,500	\$4,500,000	1.286%
Tarifas Anuales Recurrentes:	Clasificación	\$ 20,000			0.040%
	Fideicomisario	\$ 35,000			0.070%
Estimado Global en Equivalente Anual de Gasto Unico de Emisión y Tarifas Anuales Recurrentes					1.396%
Interés Anual Estimado & Gasto de Incremento:					
Margen de Interés Anual Nominal / Promedio Ponderado (b)		3.750%	6.750%		4.050%(b)
Tarifa de Incremento Anual Estimado / Promedio Ponderado (b)		2.000%			1.800%(b)
Indicador de Tasa Duración Promedio de Tesorería		4.760%	4.760%		4.760%
Estimado Promedio Ponderado Global – en Costo de Emisión Anual					12.006%(b)
Notas: EL Equivalente Anual derivado de dividir el Gasto Único entre el Monto de Emisión y entonces entre Duración Promedio de emisión de 7 años. Promedio Ponderado derivado de los costos pro-clasificación de cada Clase de Pagaré.					

El Banco Internacional de Miami, no garantiza ni se compromete sobre la cabalidad, precisión, pertinencia o utilidad de la información estipulada en el presente documento. Además, los términos del financiamiento incluidos en el mismo son resumen y preliminares en naturaleza y no pretenden ser una descripción completa o precisa del financiamiento. El Coordinador y Agente se sentirían complacidos de proveer una propuesta más detallada y carta de intención si estos términos son de interés para el BNV.

Aceptado & Acordado en nombre de:

Banco Nacional de la Vivienda

La República Dominicana

Nombre: Ing. Manuel Troncoso Cuesta

Nombre: Lic. Rafael Calderón Martínez

Cargo: Gerente General

Cargo: Secretario Técnico de la Presidencia
de la República Dominicana

Fecha:

Fecha:

EN FE DE LO CUAL, firmo y sello el presente documento a petición de la parte interesada, en Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de junio del año dos mil dos (2002). La presente es una traducción legal conforme a su original.

Amalia Chía Shum
Intérprete Judicial

Sellos de Rentas Internas Nos.: 3836642 y 5902542

**CONTRATO MODALIDAD LLAVE EN MANO PARA LA CONSTRUCCION DEL
PROYECTO HABITACIONAL
CIUDAD DEL ESTE**

ENTRE: De una parte, **EL BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA, (BNV)**, institución autónoma del Estado Dominicano, con sus oficinas principales instaladas en el número cincuenta y tres (53) de la Ave. Tiradentes, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo, debidamente representada para los fines y consecuencias del presente acto, por su Director General, **ING. MANUEL TRONCOSO CUESTA**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número _____, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, autorizado para la firma del presente contrato por la resolución del Consejo Directivo numero _____ acta número _____ de fecha _____, quien en lo sucesivo se denominará **EL COMPRADOR**; y de la otra parte **CONSTRUCTOR & CONSULTING AND ENGINEERING INC. ()**, sociedad de comercio, organizada de acuerdo a las leyes del Estado de La Florida, con su domicilio y oficinas instaladas en 2279 N.W. 101 Place, 33172, Miami, Fl., debidamente representada para los fines y consecuencias del presente acto, por **ALDO WRVES**, portador del Pasaporte No. 127-40-4207, ciudadano de los Estados Unidos, a quien en lo sucesivo se denominará **EL VENDEDOR**.

EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR en conjunto, en lo sucesivo se llamarán **LAS PARTES**.

CLAUSULA 1. DEFINICIONES

En el presente contrato, los siguientes términos serán interpretados de la manera que se indica a continuación:

- a. **EL CONTRATO:** es el presente convenio celebrado entre el Comprador y el Vendedor, incluido todos sus anexos y apéndices y todos los documentos incorporados a él por referencia, los cuales forman parte integra del mismo.
- b. **EL PRECIO DEL CONTRATO:** es el precio a cancelar a **EL VENDEDOR** de conformidad con **EL CONTRATO** por el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- c. **EL PROYECTO LLAVE EN MANO:** son el conjunto de bienes y servicios que **EL VENDEDOR** esté obligado a suministrar al **EL COMPRADOR** de conformidad con el contrato y sus anexos, los cuales forman parte integra del mismo.
- d. **EL BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA**, en adelante **EL COMPRADOR**, es la institución que adquiere los bienes y servicios objeto de **EL CONTRATO**.

- e. **EL VENDEDOR:** Es la persona jurídica que ha de suministrar los bienes y servicios en virtud de EL CONTRATO.
- f. **EL LUGAR DEL PROYECTO:** entiéndase el lugar destino final donde será ejecutado el proyecto habitacional, definido en los anexos de **EL CONTRATO**.
- g. **DIA:** entiéndase un día calendario.
- h. **BANCO FINACIADOR:** Banco a través del cual se canalizarán los instrumentos de crédito para financiar los objetos de **EL CONTRATO**. En el caso específico del presente contrato, lo es el International Bank of Miami, N.A.
- i. **CONVENIO FINANCIERO:** El contrato de préstamo, carta de crédito o en general, cualquier mecanismo financiero que asegure la existencia de fondos en las cuantías fijadas en **EL CONTRATO**, del International Bank of Miami.
- j. **PUERTO:** Entiéndase que puede ser utilizado el término, tanto para puerto marítimo como para puerto aéreo.

ARTICULO 2. BASES

La base del presente contrato, lo es la oferta comercial presentada por **EL VENDEDOR** de fecha de 9 de Octubre de 2001 al BNV.

ARTICULO 3. OBJETO

Construcción del Proyecto Habitacional Ciudad del Este localizado en la Provincia de Santo Domingo Este, donde serán construidas 4,000 (cuatro mil) unidades habitacionales en sus diferentes modelos A, B, C y apartamentos, todos dotados de los servicios básicos (calles asfaltadas, agua potable, drenaje pluvial, drenaje de aguas servidas, y energía eléctrica), en las condiciones que se especifican más adelante, y de acuerdo a los planos, presupuestos y especificaciones contenidas en los anexos del presente contrato para EL BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA en la ciudad de Santo Domingo Este, mediante la modalidad de proyecto "Llave en Mano" en un todo, de acuerdo a lo ofrecido en la oferta comercial presentada el nueve de Octubre del 2001.

PARAFO: Si **EL VENDEDOR**, considera necesario, y en provecho de la buena ejecución de la(s) obra(s), modificar los planos y especificaciones, deberá a tales fines obtener la aprobación de **EL COMPRADOR**.

ARTITULO 4. PRECIO

El precio estimado por la ejecución de la obra enunciada en el presente contrato se establecerá de común acuerdo en la suma de US\$150,000,000.00 (CIENTO CINCUENTA

MILLONES DE DOLARES ESTADOUNIDENSES). El cual incluye los costos de materiales, mano de obra, administración, dirección técnica, beneficios, así como los gastos de póliza de accidentes de trabajo, porcentajes de seguro social. Esta suma es solo provisional. EL COMPRADOR pagará a EL VENDEDOR por la ejecución de las obras, la suma determinada por el total de las unidades de trabajo ejecutadas, multiplicadas por los precios unitarios establecidos en el Contrato; estos precios serán fijos y no se renegociarán los mismos al cambiar las cantidades de trabajo indicadas en la propuesta presentada por EL VENDEDOR y aprobada por EL COMPRADOR, sea por un aumento o disminución de las mismas, siempre que los trabajos se realicen dentro de los lineamientos definidos por los documentos y planos del proyecto que sirvió de base para la oferta. El monto del pago final fijará el precio del Contrato.

ARTICULO 5. MEDICIONES, CERTIFICACIONES Y PAGO

En acuerdo con la financiación propuesta, las mediciones, certificaciones y pagos se harán de **EL COMPRADOR a EL VENDEDOR** de acuerdo a las siguientes condiciones:

- 1) Un anticipo o avance inicial ascendente a la suma de **US\$30,000,000.00 (TREINTA MILLONES DE DOLARES ESTADOUNIDENSES)**, equivalente al veinte por ciento (20%) del monto del Contrato.
- 2) Cubicaciones periódicas, de cuyos valores totales se deducirá el veinte por ciento (20%), para fines de amortización del anticipo o avance inicial.
- 3) EL COMPRADOR pagará a EL VENDEDOR mediante cheque o depósitos en cuentas bancarias de EL VENDEDOR, abierta en un banco comercial de la Republica Dominicana.

PARRAFO I: EL VENDEDOR deberá someter a EL COMPRADOR, en triplicado y en una forma aprobada, la cubicación por el trabajo ejecutado durante el periodo comprendido entre la anterior cubicación y la presente. El contenido y el formato de la cubicación deberá concordar con los requisitos de EL COMPRADOR. La cubicación deberá incluir:

- a) Las cantidades de la obra completadas para cada partida de precio unitario.
- b) El porcentaje completado para las partidas de suma global de acuerdo con el presupuesto acordado;
- c) Los costos de partidas de materiales, tales como cemento, acero de refuerzo, tuberías, conductos, alambre y otros artículos, que se lleven a la obra, con la autorización de EL COMPRADOR, para incorporarlos posteriormente a las obras permanentes. Los materiales sobre los que se efectúen pagos parciales, serán de propiedad de EL COMPRADOR y no deberán ser retirados del sitio.
- d) Trabajos por administración;

- e) Compensaciones por paralización parcial o total, no imputables a EL VENDEDOR.
- f) La citada cubicación deberá ser verificada por EL COMPRADOR dentro de los cinco (5) días laborables siguientes, para luego formular la liquidación a que dé lugar.
- g) En caso de disconformidad con alguna partida, se dará curso a la ubicación, colocando las partidas sobre las que no haya acuerdo en una estimación separada y abonado el resto hasta que se verifique en la estimación inmediatamente siguiente.
- h) EL COMPRADOR autoriza el pago de la cubicación una vez evaluada y aceptada dentro del plazo de cinco (5) días a partir de la fecha de su aprobación.
- i) EL VENDEDOR deberá presentar, dentro de los noventa (90) días contados a partir del recibo por parte de EL VENDEDOR del último de los pagos, los comprobantes de gastos que muestren que la totalidad y los pagos adelantados han sido utilizados para cubrir los gastos de movilización e inicio de la construcción de las obras comprendidas dentro de este Contrato.

PARRAFO II: Esta cantidad a percibir por **EL VENDEDOR** estará exenta de cualquier impuesto, derecho, tasa impositiva u obligación tributaria creada o a crearse en la República Dominicana.

PARRAFO III: El conjunto de estos pagos serán realizados con cargo a la financiación cuyas condiciones se reflejarán en el Convenio Financiero a celebrarse entre la entidad financiera propuesta por **EL VENDEDOR** a **EL COMPRADOR**.

PARRAFO IV: Los gastos correspondientes a la negociación del mencionado Convenio Financiero y su posterior instrumentación, a través de Carta de Crédito, u otro instrumento acordado por las partes, estarán a cargo del **COMPRADOR** dentro de la financiación.

ARTICULO 6: VARIACIONES EN LOS PRECIOS DEL CONTRATO.

Queda entendido entre las partes que el valor final a pagar por el BNV a EL VENDEDOR por la ejecución de estos trabajos, dependerá del diseño final implementado, así como la sumatoria de multiplicar los precios unitarios del presupuesto oficial por los volúmenes y cantidades que de cada partida de LA OBRA hayan sido ordenados y cubiertos por el BNV.

- 6.1 Las partidas, volúmenes y eventualmente algunos precios unitarios, serán ajustados para tomar en cuenta los cambios en el costo de los materiales u otros conceptos que pudiesen resultar como consecuencia del diseño definitivo de LA OBRA; los ajustes

serán sometidos a la Supervisión y conciliados de común acuerdo entre las partes. Entendiéndose, en consecuencia, que el monto final que deberá pagar el BNV por este contrato, es aquél que sea determinado por la correspondiente cubicación final o de cierre.

- 6.2 Si en cualquier momento durante la vigencia de este contrato, el costo comprobado de la mano de obra especializada y régimen de salario mínimo y/o beneficios sociales y/o los precios de la gasolina, diesel, cemento asfáltico y/o cemento portland, se incrementan por expresa disposición gubernamental y en escala nacional, los precios unitarios, sumas globales y/o tarifas de alquiler de equipo indicadas en la lista de precios donde intervienen tales insumos, deberán incrementarse como se estipula más adelante. Dicho incremento de los precios unitarios, sumas globales y tarifas de alquiler de equipo, entrará en vigencia en la fecha en que ocurra tal eventualidad, y solamente será aplicable a trabajos ejecutados después de la fecha estipulada.
- 6.3 Con el propósito de determinar los ajustes a efectuarse, si los hubiera, los porcentajes o valores de cada precio unitario, suma global y tarifas de alquiler de equipo, deberán estar estipulados en la Lista de Precios y los porcentajes correspondientes a los costos de mano de obra especializada o régimen de salario mínimo y beneficios sociales y los de gasolina, diesel, cemento asfáltico y cemento portland para cada partida, deberán estar estipulados en la lista de índices de reajuste.
- 6.4 Los cambios en los costos de los materiales o mano de obra, deben afectar directamente el valor y ser un elemento importante del contrato, el valor original acordado para la ejecución de la obra será ajustado en base al desglose de los precios unitarios aprobados por LA SUPERVISION contenidos en el presupuesto y sus análisis de composición de precios, que es parte integral de este contrato, pero sólo si se refieren a uno de los siguientes casos: leyes o decretos que produzcan cambios en el régimen de salario mínimo, cuotas de seguro social o cualquiera otra de las prestaciones señaladas por la ley; o que autoricen aumentos en los precios de los combustibles, cemento portland o acero industrial; o que establezcan nuevos gravámenes o que hayan sido establecidos por leyes anteriores.
- 6.5 El ajuste del valor original del contrato se aplicará a los saldos físicos de la obra no ejecutada, a partir de la entrada en vigor de los cambios hasta la terminación del plazo establecido en el contrato.
- 6.6 Si durante la ejecución de la Obra se presentase algunos de los cambios antes mencionados, EL VENDEDOR deberá presentar a la Supervisión una solicitud de ajuste acompañada de los documentos justificativos, para los efectos de consideración y aprobación del ajuste solicitado.

ARTICULO 7. ENTRADA EN VIGOR Y EN EFECTIVIDAD DEL CONTRATO

EL CONTRATO entrará en vigor en el momento de su firma y tendrá plena efectividad cuando se hayan cumplido las siguientes condiciones:

Que se hayan cumplido todas las condiciones de los instrumentos financieros que soportan **EL CONTRATO** para que las facilidades financieras estén a disposición de **EL VENDEDOR**, siendo estas condiciones, entre otras, las siguientes:

- a. Que se hayan obtenido todas las aprobaciones legales en la República Dominicana necesarias para que los Instrumentos Financieros que financian **EL CONTRATO** tengan legalmente la garantía soberana de la República.
- b. Que se haya emitido por **EL VENDEDOR** la confirmación de haber recibido el **20% (VEINTE POR CIENTO)** de anticipo como está establecido en el presente **CONVENIO**.
- c. Que el Banco Pagador comunique a las partes la plena efectividad de los convenios financieros.

ARTICULO 8. RESPONSABILIDADES

A. DE EL VENDEDOR

Se obliga a proveer todos los materiales, equipos de construcción y mano de obra necesarios para realizar la obra objeto de este contrato. Excepto en las partidas en las cuales se estipule expresamente lo contrario.

- El contrato comprende la construcción, terminación y garantía hasta la recepción final de la obra, incluyendo obras provisionales y todo aquello que sea necesario, ya sea temporal o permanente para los fines de la construcción, de acuerdo a las buenas normas de la ingeniería y a los planos, especificaciones particulares y estimaciones de este contrato.
- Realizar la Obra Civil de acuerdo al anteproyecto establecido en la oferta y posterior documentación a desarrollar durante la ejecución del proyecto.
- Suministrar los Servicios conexos asociados.
- Enviar a **EL COMPRADOR** previo al embarque, la documentación requerida para éste realizar los trámites aduanales para el retiro de los bienes puestos en puerto, comprometiéndose además, a que luego de liberada la misma, tras su nacionalización, sean llevados a destino.

B. DEL COMPRADOR

- Realizar los trámites necesarios en la República Dominicana para que **EL CONTRATO** pueda entrar en efectividad así como los convenios de crédito que lo financiarán.
- Aceptar las prestaciones de **EL VENDEDOR**, cuando cumplan lo dispuesto en **EL CONTRATO** y sus ANEXOS.
- Realizar el pago a **EL VENDEDOR** de la suma establecida en el ARTICULO 4 de acuerdo al procedimiento establecido en el ARTICULO 5.
- Realizar el pago o tramitar la exención de cualquier impuesto, derecho, tasa impositiva u obligación tributaria creada o por crearse en la Republica Dominicana que afecten este contrato durante la vigencia del mismo.
- Realizar a su cargo y costo todos los trámites de desaduanaje y nacionalización de los bienes objeto del presente contrato.
- Informar a **EL VENDEDOR** dentro de los DIEZ (10) días de la entrada de efectividad del presente contrato, sobre la documentación requerida para realizar los trámites aduanales para el retiro de los bienes puestos en puerto.
- Obtener a su entero cargo el conjunto de permisos que, eventualmente, fueran necesarios para la ejecución del proyecto (permisos de construcción, licencias de uso y aprobación de instalaciones, etc.)
- Nombrar un **OFICIAL DEL PROYECTO**, el cual tendrá a su cargo actuar en representación de **EL COMPRADOR** para todas las tareas que se desprenden del presente contrato. Al mismo tiempo designará dos suplentes para realizar las tareas a cargo de éste para el caso en que el primero no pudiera realizarlas.

PARRAFO I: LAS PARTES tomarán todas las medidas, que estén a su alcance, para favorecer la buena ejecución del presente contrato.

ARTICULO 9. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución estipulado para la terminación de la obra y entrega de la misma se establece en **1,095 (MIL NOVENTA Y CINCO)** días contados a partir de la entrada en efectividad del contrato. No se incluyen en este plazo mencionado los servicios de postventa que comienzan a partir de la Recepción Provisional.

PARRAFO I: En el caso de que se requiera una extensión del tiempo para cumplir con los trabajos que se hubiesen retrasado por causas ajenas al control y responsabilidad de **EL**

VENDEDOR por causas no imputables a éste, dicha extensión de tiempo será acordada de común acuerdo entre las partes.

PARRAFO II: En caso de que se produzcan demoras en los plazos a que se obliga **EL COMPRADOR** a ejecutar sus responsabilidades, automáticamente se extenderá el plazo de ejecución del proyecto por igual período.

PARRAFO III: EL VENDEDOR se compromete a entregar un plan de trabajo en forma de cronograma detallado de obras conjuntamente con la entrega del Proyecto Ejecutivo de Obra a los 60 (sesenta) días de la entrada en efectividad del presente contrato.

ARTICULO 10. INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN

Durante todo el proceso de ejecución de los trabajos, el BNV tendrá libre acceso a la obra y al emplazamiento e inspeccionará y supervisará todo el desarrollo de la misma con estricta sujeción a lo pactado en este contrato.

10.1 El BNV podrá delegar, en todo o en parte, las labores de inspección, supervisión, control de fiel cumplimiento de la ejecución de los trabajos, en un profesional o empresa especializada, contratada para tales fines.

ARTICULO 11. RECEPCION PROVISIONAL Y DEFINITIVA

La recepción Provisional de la Obra se hará cuando se hayan certificado el conjunto de la obra civil y equipamiento, así como los servicios de instalación, y puesta en marcha de dicho equipamiento. Dicho acto originará el acta de Recepción Provisoria de Obra.

PARRAFO I: En caso de que, transcurridos 60 días desde la llegada de los bienes a puerto en República Dominicana y los mismos no hayan podido ser nacionalizados y libremente dispuestos por parte de **EL VENDEDOR** por causas no imputables a éste, **EL VENDEDOR** emitirá el acta de Recepción provisoria de obra que será considerada válida y de pleno derecho por **LAS PARTES**.

PARRAFO II: Dentro de los 60 (sesenta) días de la recepción provisional de la obra, **EL VENDEDOR** entregará al Comprador los planos integrales y documentación técnica conforme a obra. Esto dará origen al Acta de Recepción de Planos conforme a obra. Dicho acto dará lugar al acta de recepción definitiva del proyecto.

PARRAFO IV: Recepción de la Obra. El BNV tomará posesión de la obra y del emplazamiento a solicitud escrita de **EL VENDEDOR** y le será extendida a **EL VENDEDOR**, una constancia de Terminación de Obra.

PARRAFO V: La recepción de la obra en cada uno de sus facetas dará origen a las siguientes actas, de acuerdo al siguiente detalle:

- A. Anteproyecto
- B. Recepción de proyecto ejecutivo de obra
- C. Certificación de obra civil y avance de obra
- D. Recepción provisoria de obra
- E. Recepción de planos conforme a obra
- F. Recepción definitiva de proyecto.

PARRAFO VI: La no firma de las actas por parte de **EL COMPRADOR** una vez realizada en su domicilio de elección, la comunicación fehaciente por parte del **VENDEDOR**, y transcurrido un plazo de 10 (diez) días de ocurrida la misma, sin que mediara una respuesta por parte del **COMPRADOR**, se dará como válidas y efectivas de pleno derecho.

ARTICULO 12. PROPIEDAD DE PLANOS Y DOCUMENTOS

Todos los informes, especificaciones, planos, estudios, y demás documentos que prepare **EL VENDEDOR** en cumplimiento de este contrato, pasarán a ser propiedad del **BNV**, a quien **EL VENDEDOR** los entregará, a más tardar cuando se cumplan las condiciones de este contrato, junto con un inventario pormenorizado de todos ellos.

ARTICULO 13. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

EL VENDEDOR tomará todas las medidas razonables para proteger el medio ambiente, tanto en el lugar de las Obras como fuera de éste, así como para limitar perjuicios y molestias a personas y propiedades, resultantes de contaminación, ruido y otros derivados de sus operaciones.

ARTICULO 14. GARANTIAS

- 14.1 De anticipo:** Para poder solicitar el anticipo, **EL VENDEDOR** deberá entregar una fianza de garantía de anticipo, expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada, que cubra la totalidad del monto anticipado.
- 14.2 Fiel cumplimiento:** **EL VENDEDOR** suministrará a satisfacción de **EL COMPRADOR** y dentro de las dos (2) semanas contadas a partir de la entrada en vigor del Contrato, una fianza de fiel cumplimiento para los trabajos bajo Contrato. Dicha fianza deberá ser otorgada en RD\$ pesos de la Republica Dominicana por una compañía de seguros legalmente constituida dentro de las cinco (5) lideres en el mercado, de acuerdo con la ultima publicación efectuada por la Superintendencia de Seguros y aprobada por **EL COMPRADOR**. El monto de la Fianza será igual al diez por ciento (10%) del monto del Contrato. Su vigencia deberá ser hasta la fecha de aceptación provisional de las obras por **EL COMPRADOR**.

14.3 Contra Vicios Ocultos: EL VENDEDOR suministrará una póliza contra vicios ocultos, expedida por una compañía de seguros debidamente autorizada, que cubra el monto total de los trabajos realizados. Esta garantía deberá cubrir, por lo menos, un periodo de un (1) años después de haberse recibido los trabajos y se aplicará total o parcialmente para cubrir los costos de cualquier reparación que hubiese necesidad de hacer como consecuencia de vicios ocultos no evidenciados en el momento de la recepción de la obra, en caso de que EL VENDEDOR no obtempere a los reclamos formulados por EL COMPRADOR.

14.4 EL VENDEDOR deberá contratar y mantener vigente por un periodo no menor de un (1) año una póliza de seguro en la que EL COMPRADOR figure conjuntamente como asegurado, que ascienda por lo menos a la suma de TRES MILLONES DE PESOS ORO CON 00/100 (RD\$ 3,000,000.00), para cubrir eventuales daños a una o más personas, y uno o más casos, cuando se trate de daños a la propiedad. La póliza arriba mencionada deberá contener un artículo sobre la responsabilidad civil. Las copias certificadas de la póliza de seguro contra daños y responsabilidad civil, deberán estar en poder de EL COMPRADOR por lo menos dos (2) semanas después de la firma del presente acto.

PARRAFO I: Las propiedades por asegurarse deberán incluir lo siguiente, sin limitarse necesariamente a ello:

- Daños a la obra durante el periodo de ejecución hasta la fecha de aceptación provisional y cualquier gasto adicional y/o incidental relacionado con la restauración o reparación de cualquier pérdida o daño, incluyendo el costo para demoler y retirar cualquier parte de la obra.
- El valor total de los materiales, equipo permanente, campamento de construcción y el equipo traído al sitio y requerido para la obra.

ARTICULO 15. FUERZA MAYOR

Los casos de fuerza mayor incluyen, sin limitarse a éstos, los siguientes casos:

- a) Actos de Dios.
- b) Expropiación, confiscación, o requisición de las facilidades en el cumplimiento con cualquier ley, decreto, regulación, orden, instrucción o solicitud de cualquier autoridad gubernamental o personas actuando en nombre de esa autoridad, que efectúen el suministro, disponibilidad o el uso de materiales o mano de obra.
- c) Actos o inacciones por parte de cualquier autoridad gubernamental actuando en nombre del gobierno.

- d) Actos de guerra o de riesgo público, sin importar que se declarase guerra o no.
- e) Desorden público, insurrecciones, rebeliones, sabotajes, disturbios o demostraciones violentas.
- f) Explosiones, fuego, inundaciones, terremotos, condiciones inclementes en el tiempo u otras calamidades naturales;
- g) Huelgas u otro tipo de desorden laboral.
- h) Desastres marítimos, daños de equipos, daños accidentales.
- i) Escasez de transportes, daños de equipos, daños accidentales.
- j) No disponibilidad de un suministro eléctrico suficiente y apropiado.

PÁRRAFO I: Notificación de procedimiento de fuerza mayor.

Inmediatamente después del inicio de cualquier acto de fuerza mayor, la parte reclamante pondrá en conocimiento de la otra, mediante comunicación fehaciente, de la existencia de dicho evento, aportando pruebas válidas que conduzcan a justificar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Mientras persista el evento de fuerza mayor, el plan de trabajo sufrirá una modificación acorde a la demora originada.

ARTÍCULO 16: ESTÁNDARES APLICABLES

Normas de la Dirección General de Reglamentos y Sistemas de la SEOPC, CAASD Y CDE.

ARTÍCULO 17: IDIOMA

EL CONTRATO se redactará en español, así como toda la correspondencia y otros documentos relativos a **EL CONTRATO** que intercambien las partes. A excepción de aquella documentación técnica que no se edite en idioma español por parte de los proveedores, como pueden ser los manuales de mantenimiento técnico de ciertos equipamientos, que de no estar disponible en español, será provista en inglés.

ARTÍCULO 18: AUMENTO O DISMINUCION DEL CONTRATO

Las partes convienen que el presente contrato podrá aumentar o disminuir en un VEINTE POR CIENTO (20%) sin que sea preciso formalizar un contrato adicional, variaciones siempre sujetas a la previa aprobación escrita del BNV.

PÁRRAFO I: EL VENDEDOR está en todo caso, autorizado a endosar transferir sus derechos de cobro a favor de sus Proveedores, en las partes que pudieran corresponderles.

ARTÍCULO 19: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

LAS PARTES convienen en que el presente contrato puede ser rescindido en caso de incumplimiento grave o reiterado de alguna de ellas, de acuerdo al presente procedimiento:

La parte cumplidora deberá notificar por escrito a la parte incumplidora, su decisión de rescindir el contrato, dando un plazo de respuesta de 30 (treinta) días.

Si la parte incumplidora no responde en el plazo de esos 30 (treinta) días y cuando se demostrara que no subsanaría dicho incumplimiento en un plazo de 60 (sesenta) días, a partir de haber recibido la notificación prevista en el punto anterior, las partes se referirán a lo establecido en el **ARTÍCULO 21**.

ARTÍCULO 20: MODIFICACIONES

Cualquier cambio, artículo adicional o anexos posteriores a este contrato serán válidos sólo si están firmados por ambas partes.

ARTÍCULO 21: ARBITRAJE

Toda cuestión o divergencia, reclamo o duda que surja entre **LAS PARTES** referida a la interpretación y ejecución de **EL CONTRATO** será resuelta amistosamente de común acuerdo entre **LAS PARTES**.

PÁRRAFO I: Las diferencias entre **LAS PARTES** que se pudieran producir a partir de este contrato y que no puedan ser solucionadas mediante común acuerdo entre ellas, deberán ser finalmente arregladas bajo las reglas de la conciliación y arbitraje de la Cámara de Arbitraje de la República Dominicana, en idioma español y según la legislación de arbitraje de dicha Cámara. Será de aplicación la ley de la República Dominicana.

ARTÍCULO 22: PERSONAL AUTORIZADO

Para la implementación de los procedimientos descritos en este contrato, **EL COMPRADOR** y **EL VENDEDOR** notificarán por escrito la lista del personal autorizado para firmar los documentos contractuales en su representación.

ARTÍCULO 23: CESIÓN DEL CONTRATO

1. CESIÓN DEL CONTRATO POR EL CONTRATATISTA

EL VENDEDOR no cederá la totalidad, o parte, de las obligaciones que ha contraído en virtud de **EL CONTRATO**, excepto con el consentimiento previo y por escrito, de **EL COMPRADOR**.

2. SUBCONTRATISTAS

PÁRRAFO I: El **VENDEDOR** deberá comunicar a **EL COMPRADOR**, por escrito, los nombres de todos los subcontratistas, deberán ser aprobados por **EL COMPRADOR** y en caso de obtener dicho consentimiento, **EL VENDEDOR** no quedará liberado de sus obligaciones frente a **EL CONTRATANTE** por la ejecución de todos los trabajos que realice (n) el (los) subcontratista (s) por ser siempre la ejecución de LA OBRA totalmente de la exclusiva responsabilidad de **EL VENDEDOR**. Si por cualquier razón, durante el tiempo de ejecución de la obra, **EL COMPRADOR** encuentra que cualquier sub-contratista es incompetente e indeseable, lo notificará al **VENDEDOR** quien inmediatamente tomará las medidas para la cancelación del subcontrato. Los subcontratistas estarán sujetos a las mismas reglas. Ninguna de las disposiciones de dichos subcontratos dará origen a relación contractual alguna entre cualquier subcontratista y **EL COMPRADOR** y, por ende, a ningún reclamo a **EL COMPRADOR**.

PÁRRAFO II: **EL VENDEDOR** está en todo caso, autorizado a endosar transferir sus derechos de cobro a favor de sus proveedores o sub-proveedores, en las partes que pudieran corresponderles.

ARTÍCULO 24: COMUNICACIONES FEHACIENTES

A menos que **EL COMPRADOR** requiera lo contrario, en lo que se refiere a este contrato, todas las comunicaciones que deban efectuarse **LAS PARTES** como consecuencia de la ejecución del presente contrato, se realizarán por escrito, en idioma español, por correo certificado, fax, cable o cualquier otro medio que permita tener constancia de su envío y recepción por el destinatario a la dirección elegida para tales fines al inicio de este Contrato. Toda comunicación efectuada en el domicilio establecido en este **CONTRATO**, será considerada como válida.

ARTÍCULO 25: COPIAS DEL CONTRATO

El contrato se firmará en Cuatro (4) originales, de los cuales **EL COMPRADOR** recibirá dos (2) originales y **EL VENDEDOR** dos (2) originales.

HECHO en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los **CINCO (05)** días del mes de **AGOSTO** del año **DOS MIL DOS (2002)**.

ING. MANUEL TRONCOSO CUESTA

Director General BNV
Por el Comprador

WALDO WRVES

Constructor Consulting And Engineering
Por el Vendedor

YO, DR. JOSE HUMBERTO BERGES, Abogado Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, **CERTIFICO:** Que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia, libre y voluntariamente, por los señores **ING. MANUEL TRONCOSO CUESTA y WALDO WRVES**, de generales y calidades que constan, personas a quienes doy fe conocer, y me han declarado bajo juramento, que son esas las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas públicas y privadas. En la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los **CINCO (05)** días del mes de **AGOSTO** del año **DOS MIL DOS (2002)**.

DR. JOSE HUMBERTO BERGES
Notario Público

DADA en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los tres (3) días del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004); años 161 de la Independencia y 141 de la Restauración.

Jesús Ant. Vásquez Martínez
Presidente

Melania Salvador de Jiménez
Secretaria

Sucre Muñoz Acosta
Secretario

DADA en la Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados, Palacio del Congreso Nacional, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de diciembre del año dos mil cuatro (2004); años 161 de la Independencia y 142 de la Restauración.

Alfredo Pacheco Osoria
Presidente

Nemencia de la Cruz Abad
Secretaria

Ilana Neumann Hernández
Secretaria

LEONEL FERNANDEZ
Presidente de la República Dominicana

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 55 de la Constitución de la República.

PROMULGO la presente Resolución y mando que sea publicada en la Gaceta Oficial, para su conocimiento y cumplimiento.

DADA en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de enero del año dos mil cinco (2005); años 161 de la Independencia y 142 de la Restauración.

LEONEL FERNANDEZ

Res. No. 105-05 que aprueba el contrato suscrito entre el Estado Dominicano y la Asociación Dominicana de Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, sobre la venta de una porción de terreno en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

EL CONGRESO NACIONAL
En Nombre de la República

Res. No. 105-05

VISTOS el Inciso 19 del Artículo 37 de la Constitución de la República.

VISTO el contrato de venta suscrito en fecha 27 de marzo de 1990, entre el **ESTADO DOMINICANO** y la **ASOCIACION DOMINICANA DE LA IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS SANTOS DE LOS ULTIMOS DIAS, INC.**

R E S U E L V E:

UNICO.- APROBAR el contrato de venta suscrito en fecha 27 de marzo de 1990, entre el Estado Dominicano, debidamente representado en este acto por el