



CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y REPRESENTACIÓN

Por una parte: **PATIO CAPITAL PARTNERS, S.R.L.**, Sociedad de Responsabilidad Limitada, de conformidad a las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyente número 1-31-50837-5 y Registro Mercantil 131457SD, con asiento social y principal en la Avenida Roberto Pastoriza, No. 360, segundo piso, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional debidamente, representada en este acto por el señor **JOSE MANUEL DIEZ CABRAL**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0974933-3, con domicilio de elección en el domicilio de PATIO CAPITAL PARTNERS, S.R.L., correo electrónico: j.diez@petroquim.com.do, quien actúa en virtud del Acta de Asamblea constitutiva de fecha catorce (14) de marzo del dos mil diecisiete (2017), por medio de la cual se le otorga poder de representación por la sociedad y obligarse en los términos del presente contrato, sociedad que en lo adelante del presente Contrato se denominará **"EL ADMINISTRADOR"** o por su denominación social completa, indistintamente;

Por la otra parte: **FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A.**, sociedad comercial debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) bajo el No. 1-30-95165-9, con su domicilio social principal establecido en la Avenida Winston Churchill esquina Calle Andrés Julio Aybar, 9no. Piso de la Torre Acrópolis Center, Sector Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, con la dirección de correo electrónico: rmillan@universal.com.do, debidamente representada a los fines del presente contrato por su Vicepresidente Ejecutivo y Gestor Fiduciario, el señor **ROBERTO MILLÁN PÉREZ**, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad No. 402-2647080-1, conforme al Acta de Asamblea General Extraordinaria de los Accionistas celebrada el dieciocho (18) de abril del dos mil diecisiete (2017), con domicilio y residencia en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana sociedad que en lo adelante del presente Contrato se denominará **"EL FIDUCIARIO"** o por su denominación social completa, indistintamente.

En lo sucesivo y a los fines del presente contrato, cuando se haga referencia a **EL FIDUCIARIO** y a **EL ADMINISTRADOR** conjuntamente, se le referirá como **"LAS PARTES"**.

PREAMBULO:

POR CUANTO UNO (1): Los Bienes Fideicomitidos descritos en el Artículo Cuarto (4º), constituyen el patrimonio del fideicomiso de oferta pública FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, constituido mediante la compulsión notarial correspondiente al Acto No. 108, instrumentado por el notario público Luisa

Milagro Castillo Durán, en fecha dieciocho (18) de diciembre del dos mil diecisiete (2017), el cual fue suscrito entre Porto Madin, S.R.L., Grupo Sevren, S.R.L., Grupo Quindy, S.A., Grupo Parson, S.A, en calidad de Fideicomitentes y Fiduciaria Universal, S.A., en calidad de sociedad fiduciaria (en lo adelante el “Acto Constitutivo”), con el objeto y fin ulterior de respaldar con cargo al Patrimonio Fideicomitado la emisión del Programa de Emisiones de los valores de participación fiduciarios del Fideicomiso G-Patio 01 - F.U. que realice el Fiduciario, conforme a los términos del Acto Constitutivo, el cual se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-005.

POR CUANTO DOS (2): De conformidad a lo establecido en el Artículo Décimo Primero del Acto Constitutivo del Fideicomiso, la ley, reglamentos y normas aplicables al Fideicomiso de Oferta Pública, es necesario para la integral administración de los activos que conforman el Fideicomiso, contar con quien desempeñe las funciones de administración y operación de los activos que integren el Patrimonio Fideicomitado.

POR CUANTO TRES (3): EL ADMINISTRADOR es una empresa en el ramo de operación y administración de edificios de oficinas y comerciales del tipo y naturaleza de los que constituyen el objeto del presente contrato.

POR CUANTO CUATRO (4): Es interés de las Partes suscribir el presente Contrato de Administración, el cual definirá los términos y condiciones bajo las cuales se prestarán los servicios de administración de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso.

POR TANTO, y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integral del presente contrato, las Partes de manera libre y voluntaria,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO (1º): DECLARACIONES.-

1.1 El Administrador, a través de su apoderado, declara lo siguiente:

- a) Patio Capital Partners, S.R.L es una Sociedad de Responsabilidad Limitada legalmente constituida, conforme a las leyes de la República Dominicana con Registro Nacional de Contribuyente No. 1-31-50837-5 y se encuentra debidamente inscrita en la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo bajo el No. 131457SD, tal y como lo acreditan el Certificado de Registro Mercantil y Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente, sociedad que tiene como objeto y finalidad principal, llevar a cabo, entre otros, los servicios de administración, mantenimiento y gestión de Activos Inmobiliarios que le permitan



desempeñarse en los términos del presente Contrato y para cumplir con las obligaciones que a su cargo se establecen.

- b) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna a la fecha del presente.
- c) Tanto la sociedad Patio Capital Partners, S.R.L., como su representante conocen los Activos Inmobiliarios que forman y formarán parte del Patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, así como los Contratos de Arrendamiento existentes sobre los mismos y que es voluntad de su representado celebrar el presente Contrato, para prestar los Servicios (según dicho término se define más adelante), conforme a los términos y condiciones previstos en este Contrato.
- d) La celebración y cumplimiento del presente Contrato: (i) no viola ninguna disposición de sus Estatutos Sociales o cualquier otro documento societario del Administrador; (ii) no viola ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición judicial de ninguna clase; y (iii) no constituye ni constituirá, ni ocasiona ni ocasionará, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Administrador.
- e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones que se encuentran a su cargo con respecto a terceros, cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con las obligaciones que se establecen en el presente Contrato.
- f) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal que pueda: (i) afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones; (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato; y, (iii) traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.
- g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en los términos y condiciones del mismo.

1.2 El Fiduciario, a través de su apoderado, declara lo siguiente:

- a) Es una sociedad comercial que tiene como objeto exclusivo fungir como fiduciario para la administración y gestión de todo tipo de fideicomisos constituidos de

conformidad con las disposiciones de la Ley de Fideicomiso.

- b) Su Gestor Fiduciario cuenta con las facultades y poderes suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna a la fecha de este Contrato.
- c) La celebración del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo contenidas en el mismo están expresamente previstas en el Acto Constitutivo del Fideicomiso Irrevocable de Oferta Pública de Valores de Fideicomiso de Participación respaldado sobre bienes inmuebles denominado FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 - FU, y no contravienen su objeto social, sus Estatutos Sociales, la Ley Aplicable o contrato o compromiso alguno del que sea parte.
- d) No se encuentra en estado de insolvencia o liquidación y no ha iniciado, ni tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento alguno ni tendiente a declararlo en estado de insolvencia o liquidación.
- e) No tiene conocimiento de que exista acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal que pueda: (i) afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones; (ii) impugnar la validez o anular el presente Contrato; y, (iii) traer como consecuencia un efecto adverso en su capacidad de cumplir con sus obligaciones conforme al presente Contrato.
- f) En ejecución de los fines del Acto Constitutivo se celebra este Contrato a efecto de encomendar al Administrador de los servicios que se describen en el mismo.

ARTÍCULO SEGUNDO (2º): REGLAS DE INTERPRETACIÓN y DEFINICIONES.- A los fines de interpretación del presente Contrato se tomarán en cuenta las siguientes reglas y definiciones:

2.1 Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Contrato y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

2.2 Las palabras de cualquier género serán además interpretadas al género opuesto en todos los casos que sea necesario.



- 2.3 Cuando se haga referencia a días, a menos de que se indique que se trata de días calendario, se entenderá que se trata de días laborables. Asimismo, cuando se haga referencia a periodos mensuales o se usen las expresiones “mensual”, “cada mes” u otras similares, estos se computarán para la cantidad de días que posea el mes en cuestión, a menos de que se indique algo diferente de manera expresa.
- 2.4 Los términos establecidos en este Contrato, que venzan en días no laborables, deberán considerarse extendidos hasta el siguiente día laborable en la República Dominicana.
- 2.5 En caso de que exista cualquier contradicción entre las disposiciones del presente Contrato y el Acto Constitutivo del Fideicomiso, prevalecerán en todo momento las disposiciones consagradas en este último.
- 2.6 En este contrato, los términos que aparezcan, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras Partes del Contrato se les atribuya expresamente un significado distinto, a saber:

2.6.1 Activos Inmobiliarios: Se refiere colectivamente, (a) los bienes inmuebles descritos en el Artículo Cuarto del Acto Constitutivo del Fideicomiso, así como las mejoras construidas sobre los mismos con todo lo que les corresponde por ley o de hecho, los cuales son propiedad de **LOS FIDEICOMITENTES** y serán transferidos al Fideicomiso de Oferta Pública para cumplir con el objeto del mismo; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles, así como equipos, maquinaria, accesorios e implementos adosados a los edificios considerados como parte integral de dichos bienes inmuebles y demás artículos necesarios para la operación de los mismos.

2.6.2 Asesor o asesores: Significa la firma o despacho o sociedad que brinde servicios legales, contables o financieros en relación con los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso.

2.6.3 Conducta de Destitución: Se refiere al comportamiento del Administrador que puede dar lugar a su destitución, conforme a lo que se establece a continuación: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto a sus funciones; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento de la ley por parte del mismo; (iii) un incumplimiento a las disposiciones establecidas en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, o de los contratos que se deriven del mismo.

2.6.4 Contrato de Arrendamiento o Contrato de Alquiler: Se refiere a los contratos de arrendamiento o alquiler que en cualquier momento existan en relación con los locales comerciales que se encuentran en los Inmuebles que conforman el Patrimonio

Fideicomitido, incluyendo toda extensión, modificación, ampliación, addendum, enmienda o sustitución que intervenga en relación con los mismos.

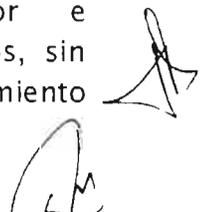
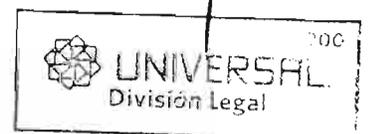
2.6.5 Cuota de Mantenimiento: Significa la cuota de mantenimiento de los Activos Inmobiliarios, que debe ser pagada mensualmente por los Inquilinos de los mismos, conforme factura presentada al efecto conforme a lo establecido en los respectivos Contrato de Arrendamiento.

2.6.6 Fecha de Sustitución: Significa la fecha en que el Administrador deberá dejar su cargo a favor de un administrador sustituto, la cual deberá ser notificada por el Fiduciario a el Administrador con por lo menos treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha efectiva de sustitución.

2.6.7 Fondo de Contingencias y Mantenimiento: Significa el fondo que será creado por EL FIDUCIARIO, en una cuenta abierta por éste a nombre del Fideicomiso, la cual tendrá como persona autorizada para el manejo y administración de dichos fondos a EL ADMINISTRADOR, y el cual estará conformado por la totalidad de los valores provenientes de la Cuota de Mantenimiento pagada por los inquilinos de los locales comerciales que conforman los Activos Inmobiliarios, por concepto de los Contratos de Alquiler de dichos locales comerciales, a los fines de atender todos los gastos relacionados al mantenimiento de los Activos Inmobiliarios.

2.6.8 Gastos de Mantenimiento: Significa los gastos en que se incurra mensualmente en el mantenimiento y operación de las áreas comunes de cada uno de los Activos Inmobiliarios, incluyendo pero no limitado a servicios tales como luz eléctrica, servicio de agua, recogida de basura, servicios de ascensor, servicio telefónico, importe correspondiente al consumo proporcional de combustibles y lubricantes de la planta eléctrica, limpieza de jardines, limpieza de azoteas, limpieza de parqueos, así como los personas contratadas para que presente los servicios de vigilancia, conserjería, y ejecución de todas las laboras que tiendan a mantener las áreas comunes de los Activos Inmobiliarios en buen estado, los cuales serán cubiertos en las Cuotas de Mantenimiento pagados por los diversos Inquilinos.

2.6.9 Gastos Extraordinarios: Significa gastos mayores o no recurrentes que debe asumir EL FIDUCIARIO con cargo al patrimonio del Fideicomiso, en ocasión del mantenimiento de los Activos Inmobiliarios, tales como servicios y reparación de equipos y de instalaciones eléctricas interiores (de las áreas comunes) y exteriores, de transformadores y sistema de alimentación hasta el panel de contrato de sistema eléctrico; reparaciones de equipos eléctricos; pintura exterior e impermeabilizaciones de techos, mejora de capital, entre otros conceptos, sin perjuicio de aquellos conceptos o partidas que los Contratos de Arrendamiento prevean que deben ser cubiertos por el Fideicomiso.



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

2.6.11 **Inquilino:** Significa las Personas que ostenten calidad de arrendatarios de los locales comerciales correspondientes a los Activos Inmobiliarios conforme a los términos y condiciones de los Contratos de Arrendamientos.

2.6.12 **Presupuesto de Operaciones:** Significa el Presupuesto de los Gastos de Administración de los Activos Inmobiliarios, a ser preparado anualmente por **EL ADMINISTRADOR**, de conformidad con lo establecido en el Artículo Décimo Tercero, el cual, una vez sean aprobados por la Asamblea de Tenedores, regirá la administración y funcionamiento de los Activos Inmobiliario durante el año que se trate.

2.6.13 **Programas de Mantenimiento:** Significa todos los estudios, planos, planes, proyectos, licencias, presupuestos y calendarios de obra preparados por el Administrador y aprobados por la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso para renovar y mantener los Activos inmobiliarios en buen estado de operación y funcionamiento.

2.6.14 **Servicios de Administración:** Significa todos los servicios de administración y operación de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Activos inmobiliarios y la gestión de apoyar **EL FIDUCIARIO** con el cobro judicial y extrajudicial de las cuotas de alquiler y mantenimiento derivados de los Contratos de Arrendamiento que existan sobre los Activos Inmobiliario. Asimismo, se refiere a los servicios de negociación y gestión de renovaciones y/o prórrogas de los Contratos de Arrendamientos a ser suscrito con el Fideicomiso, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice **EL FIDUCIARIO**, así como los términos y condiciones de este Contrato.

ARTÍCULO TERCERO (3°): OBJETO.- Por medio del presente contrato, **EL FIDUCIARIO** contrata los servicios de **EL ADMINISTRADOR**, quien acepta, para llevar a cabo, en los términos y condiciones indicados en el presente contrato, los Servicios de Administración de los Activos Inmobiliarios, de conformidad con las instrucciones que a tal efecto emita **EL FIDUCIARIO** y lo establecido en el presente contrato.

Párrafo I: Queda expresamente convenido entre las partes que todos los pagos que **EL FIDUCIARIO** deba realizar al presente contrato, serán única y exclusivamente por cuenta

y con cargo al Fideicomiso. En consecuencia, **EL FIDUCIARIO** no adquiere obligaciones a título personal, ni compromete su propio patrimonio, bajo cualquier circunstancia.

ARTÍCULO CUARTO (4º): DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN.- Conforme el Artículo Cuarto del Acto Constitutivo del Fideicomiso, los Activos Inmobiliarios objeto de los Servicios de Administración por parte de **EL ADMINISTRADOR** bajo los términos y condiciones establecidos en el presente contrato son los que se detallan a continuación:

- 1) 25 locales comerciales y áreas comunes establecidas sobre el inmueble identificado como 400405656281, con una extensión superficial de 4,006.98mts.², matrícula número 0100181601, ubicado en el Distrito Nacional, correspondiente a la **Plaza Comercial Patio del Norte**, ubicada en la Calle Luis Amiana Tío (Camino Chiquito), Esq. Calle Héctor García Godoy, Sector Viejo Arroyo Hondo.
- 2) Local Comercial marcado con el No. 1-A, primer nivel, dentro de **Bella Vista Mall**, con una extensión superficial de 154.95m², parcela No. 122-A-1-A-FF-B-8-A-13, del Distrito Catastral No.03, ubicado en la Av. Sarasota Esq. Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, en el Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Título Matrícula Número. 0100000648.
- 3) Local Comercial marcado con el No. 56-A, primer nivel, dentro de **Bella Vista Mall**, con una extensión superficial de 129.14m², parcela 122-A-1-A-FF-8-A-13 del Distrito Catastral No.03, ubicado en la Av. Sarasota, Esq. Calle Arrayanes, Ensanche Bella Vista, Distrito Nacional y amparado con el Certificado de Título Matrícula Número. 0100073208.
- 4) Local Comercial marcado con el No.136, primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de 100m²; en el solar 1-Refund, manzana 552, Distrito Catastral Número. 01, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Título Matrícula Número 0200018090.
- 5) Local Comercial marcado con el Número.136-A, primer nivel, dentro de **Colinas Mall** con una extensión superficial de 100m²; en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Título Matrícula Número 0200018091.
- 6) Local Comercial marcado con el No.137, primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de 45.00m²; en el solar 1-Refund, manzana 552,

del Distrito Catastral No. 1, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Título Matricula Número. 0200033452.

- 7) Local Comercial marcado con el No.137-A, primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de 45.00m², en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Título Matricula Número. 0200033453.
- 8) Local Comercial marcado con el No.137-B, primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de 45.00m², en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Título Matricula Número. 0200033451.
- 9) Local Comercial marcado con el No.137-C, primer nivel, dentro de **Colinas Mall**, con una extensión superficial de 59.00m², en el solar 1-Refund, manzana 552, del Distrito Catastral No. 1, ubicada en la Av. 27 de febrero Esq. Calle Las Colinas, de la provincia Santiago de los Caballeros y amparado con el Certificado de Título Matricula Número. 0200033454.
- 10) Unidad marcada con el No. 110, primer nivel, dentro de **Plaza Centro Comercial del Este**, con una extensión superficial de 97.32m², dentro del ámbito de la parcela número 1-A-60, porción L del Distrito Catastral No. 1, ubicado en San Pedro de Macorís y amparado en la Constancia Anotada, en el Certificado de Título número 02-74.
- 11) Unidad marcada con el No. 111, primer nivel, dentro de **Plaza Centro Comercial del Este**, con una extensión superficial de 97.71m², dentro del ámbito de la parcela número 1-A-60, porción L del Distrito Catastral No. 1, ubicado en San Pedro de Macorís y amparado en la Constancia Anotada, en el Certificado de Título número 02-74.

ARTÍCULO QUINTO (5°): CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.- Los locales comerciales que conforman los Activos Inmobiliarios, respectivamente, se encuentran arrendados a varios Inquilinos de acuerdo a los términos y condiciones estipulados en los respectivos Contratos de Alquiler. **EL ADMINISTRADOR** reconoce haber recibido copia de los Contratos de Alquiler, por lo que conoce sus términos y condiciones y se obliga a prestar sus servicios como administrador de los Activos Inmobiliarios de forma consistente con lo establecido en los Contratos de Alquiler, procurando respetar lo pactado en los mismos en cada Inquilino. **EL ADMINISTRADOR** se obliga a mantener los términos y

condiciones de los Contratos de Alquiler bajo estricta confidencialidad y a no divulgar en modo alguno su contenido a terceros sin el consentimiento, previo, expreso y escrito de **EL FIDUCIARIO**.

Párrafo I: EL ADMINISTRADOR asume los mismos compromisos y obligaciones respecto de todo nuevo contrato de alquiler que intervenga sobre los locales comerciales, de las modificaciones, prórrogas, enmiendas a los Contratos de Alquiler que intervengan, y aquellos que puedan ser suscritos en el futuro por **EL FIDUCIARIO** en relación con los locales comerciales de los Activos Inmobiliarios. **EL FIDUCIARIO** declara, reconoce y acepta, que todos los Contratos de Alquiler, vigentes y futuros, sus enmiendas, prórrogas o modificaciones, serán negociados por **EL ADMINISTRADOR**, quien deberá mantener informado a **EL FIDUCIARIO** en todo momento, quien tomará en cuenta las recomendaciones realizadas por **EL ADMINISTRADOR** sobre los contratos que serán suscritos por **EL FIDUCIARIO**.

ARTÍCULO SEXTO (6º): OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.- Sin perjuicio de las demás obligaciones que se detallan en el cuerpo del presente Contrato, **EL ADMINISTRADOR** asume las obligaciones siguientes:

- 1) Prestar los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato y el Acto Constitutivo del Fideicomiso.
- 2) Mantener el servicio a los Inquilinos en forma armoniosa y satisfactoria, conforme a los estándares más altos de la materia.
- 3) Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de los Inquilinos y visitantes de los Activos Inmobiliarios.
- 4) Encargarse de la dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera referente a los gastos de mantenimiento y material de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y el Presupuesto de Operaciones; (ii) revisar la correcta aplicación de los egresos referentes al mantenimiento de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, reportando a el Fiduciario y al Representante de Tenedores de Valores las causas de las principales desviaciones presupuestales, si las hubiere; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería para la operación de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, con respecto a los recursos del Fondo de Contingencias y Mantenimiento; y (iv) proporcionar las informaciones necesarias para la elaboración de los estados financieros de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.



- 5) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones del Fideicomiso relacionadas con los Activos Inmobiliarios a cargo del Fideicomiso.
- 6) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones de los Inquilinos conforme a los Contratos de Alquiler.
- 7) Contratar, coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requieren los Activos o bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan al personal de **EL ADMINISTRADOR**, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.
- 8) Coordinar las actividades con el Asesor, si lo hubiere, o de la persona que sean designadas, contratadas por el Fiduciario conforme a los términos del Acto Constitutivo del Fideicomiso, con respecto a la detección de oportunidades de negocio, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad, (ii) auditorías, (iii) estudios de mercado, y (iv) análisis financieros, a los fines de que la Asamblea de Tenedores pueda tomar las decisiones necesarias para el máximo aprovechamiento de los Activos Inmobiliarios.
- 9) Llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer a la Asamblea de tenedores la enajenación o liquidación de los Activos inmobiliarios que cuando así convenga para la sustitución de Activos Inmobiliarios del Fideicomiso por desmejoras de los mismos y, en su caso, conforme a los términos establecidos en el Artículo Quinto del Acto Constitutivo del Fideicomiso, con respecto al deterioro o insuficiencia significativa de los bienes fideicomitados.
- 10) Llevar a cabo, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener los Activos inmobiliarios en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaboración del Presupuesto de Operaciones anual y someterlos a la aprobación de la Asamblea de Tenedores; (ii) conforme a los presupuestos, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado, en los casos que haya sido establecido contractualmente en los Contratos de Alquiler; (iii) contratar los servicios de insumos necesarios para ejecutar el Presupuesto de Operaciones; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar los sistemas de seguridad de los Activos inmobiliarios; y (v) establecer reglas y reglamentos para

el uso, arrendamiento, mejora, conservación y mantenimiento de los Activos inmobiliarios.

- 11) Administrar el Fondo de Contingencias y Mantenimiento, conforme las mejores prácticas del mercado para la administración de activos similares a los Activos Inmobiliarios y los locales comerciales que conforman dichos activos, siempre bajo la supervisión de **EL FIDUCIARIO**. A tales fines, **EL ADMINISTRADOR** deberá remitir a **EL FIDUCIARIO** dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes, un Informe detallado, donde se indique de forma clara los gastos en los cuales ha incurrido contra el Fondo de Contingencias y Mantenimiento, su concepto, y sus facturas o soportes.
- 12) Notificar a **EL FIDUCIARIO** en un período no mayor de veinticuatro (24) horas, en caso de suscitarse reparaciones urgentes que pongan en riesgo y peligro la operación y funcionamiento de los Activos Inmobiliarios, y tomar las medidas previsibles para evitar cualquier daño a los inquilinos y visitantes de los locales comerciales.
- 13) Cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo derivadas de las leyes y normas vigentes en la República Dominicana en materia ambiental, y velar porque los inquilinos de los Locales Comerciales cumplan con los reglamentos internos y normas de conducta de las plazas comerciales donde se encuentren dichos Locales Comerciales.
- 14) Gestionar todos los requerimientos necesarios para mantener los Activos inmobiliarios asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las pólizas de seguro; (ii) proponer a **EL FIDUCIARIO** la contratación por parte del Fideicomiso de la o las empresas aseguradoras correspondientes, con cargo al Patrimonio Fideicomitado; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas a favor del Fideicomiso, siempre de conforme con los acuerdos tomados.
- 15) Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos inmobiliarios, incluyendo sin limitar: (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos inmobiliarios; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos inmobiliarios, con cargo al Patrimonio Fideicomitado.
- 16) Apoyar a **EL FIDUCIARIO** con la dirección, planeación y ejecución de las actividades relacionadas con el cobro de los alquileres y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento.



- 17) La negociación y gestión de renovaciones y/o prórrogas de los Contratos de Arrendamientos a ser suscritos con el Fideicomiso, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice **EL FIDUCIARIO**, así como los términos y condiciones de este Contrato.
- 18) Contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los servicios descritos en el presente Contrato.
- 19) Evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, servicios y/o las áreas comunes y/o alquileres de los Activos inmobiliarios.
- 20) Cumplir con todas las obligaciones puestas a su cargo derivadas de Ley Aplicable a los Activos Inmobiliarios.
- 21) Brindar todas las facilidades necesarias a efecto de que el Representante de los Tenedores y el Fiduciario realicen visitas a los Activos inmobiliarios y comprueben su estado de conservación y tengan acceso a los documentos e información relativos a los mismos.
- 22) Remitir a **EL FIDUCIARIO** dentro de un plazo no mayor de dos (02) días laborables de ser recibida, todo documento, documentación, notificación, correspondencia, paquetes, etc., que sea enviado a los inmuebles del Fideicomiso, y cuyo destinatario sea **EL FIDUCIARIO**.
- 23) Mantener a **EL FIDUCIARIO** y al Representante de la Masa de Tenedores de Valores debida y prontamente informada sobre todo hecho, acontecimiento, novedad o evento, que ocurra en los Activos Inmobiliarios, tanto de carácter material como de carácter personal.
- 24) Apoyarse en la opinión, asesoría o información que reciba de su asesor jurídico o de sus funcionarios, en el entendido de que dicha opinión, asesoría o información no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador frente al Fiduciario conforme al presente Contrato.
- 25) Responder por aquellos errores que constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Ley Aplicable.

26) Permitir a **EL FIDUCIARIO** verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente Contrato, con un aviso previo de tres (3) días hábiles por parte de este último a **EL ADMINISTRADOR**.

27) Proporcionar a **EL FIDUCIARIO** cualquier información requerida por este último que se relacione a la administración de los Activos Inmobiliarios y las obligaciones asumidas por **EL ADMINISTRADOR** a través del presente contrato, en un plazo no mayor de tres (03) días laborables luego de haber recibido la solicitud por parte de **EL FIDUCIARIO**.

28) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos inmobiliarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

ARTÍCULO SÉPTIMO (7º): REPORTES DEL ADMINISTRADOR.- **EL ADMINISTRADOR** preparará y enviará a **EL FIDUCIARIO** un reporte semestral, dentro de los primeros diez (10) calendarios de cada semestre, de su encargo que mínimamente contendrá informes sobre ocupación, detalle de cuentas por cobrar y morosidad de los Activos Inmobiliarios, conforme a la información que sea suministrada por **EL FIDUCIARIO**, vacancias de los locales, informe sobre potenciales Inquilinos para locales vacantes, la aplicación de gastos y presupuestos autorizados, así como aquella información sobre cualquier hecho o asunto relativo a los Servicios de Administración, o que **EL FIDUCIARIO** o el Representante de los Tenedores le soliciten previamente por escrito con cuando menos quince (15) días hábiles de anticipación.

Párrafo I: **EL ADMINISTRADOR** deberá cooperar y entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite **EL FIDUCIARIO** para ser incluida en la información financiera tanto para integrar los Balances como los Estados de Resultados y aquellas informaciones que sean requeridas por el Auditor Externo.

Párrafo II: Adicionalmente, **EL ADMINISTRADOR** deberá elaborar y entregar a **EL FIDUCIARIO** un reporte semestral de las mejoras que estime necesarias en los Activos inmobiliarios para que éste sea aprobado por la Asamblea de Tenedores.

ARTÍCULO OCTAVO (8º): REMUNERACIÓN ECONÓMICA DEL ADMINISTRADOR.- Las partes acuerdan en que **EL FIDUCIARIO**, por cuenta y con cargo al Patrimonio Fideicomitado, pagará para el primer y segundo año a **EL ADMINISTRADOR**, la suma de **Setenta Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US\$70,000.00)**, por concepto de los servicios de administración que se describen en este Contrato, con un incremento anual para el segundo año de un uno por ciento (1%). A dicha suma se le

adicionará el importe correspondiente al Impuesto de Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto que le sea aplicable.

Párrafo I: A partir del tercer año, **EL FIDUCIARIO**, por cuenta y con cargo al Patrimonio Fideicomitado, pagará anualmente a **EL ADMINISTRADOR** la suma de **Ciento Tres Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US\$103,000.00)** y a partir del cuarto año en adelante la contraprestación presentará un índice de incremento anual de un uno por ciento (1%) con respecto al año anterior, por concepto de los servicios de administración que se describen en este Contrato. A dicha suma se le adicionará el importe correspondiente al Impuesto de Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) y cualquier otro impuesto que le sea aplicable.

Párrafo II: Los montos anuales establecidos en el presente artículo, remuneración económica del administrador, serán liquidados mensualmente mediante las facturas por honorarios que sean presentadas por **EL ADMINISTRADOR** dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, y su pago deberá ser hecho dentro de los cinco (05) días subsiguientes, en caso de presentarse retraso en la remuneración a favor de **EL ADMINISTRADOR** se cargará una penalidad de un tres por ciento (3%) mensual sobre el valor adeudado. Dichas facturas deberán cumplir con todos los requerimientos fiscales correspondientes, incluyendo pero no limitado el número del Registro Nacional del Contribuyente (R.N.C.) y del Número de Comprobante Fiscal (N.C.F.) Los pagos por facturas de honorarios deberán ser hechos en las oficinas de **EL ADMINISTRADOR** o mediante depósito o transferencia a la cuenta que este indique por escrito, según lo determinen las partes al momento de ser realizado cada pago. Todo pago que se venza sábado, domingo, o día feriado, quedará prorrogado hasta el próximo día laborable.

Párrafo III: Queda expresamente convenido que el pago de los honorarios de **EL ADMINISTRADOR** sea efectuado en dólares según lo acordado entre ellas. Sin embargo, para el caso excepcional de que, por causa justificada que sea documentada a **EL ADMINISTRADOR** y aceptada por éste, a **LA FIDUCIARIA** le resultare imposible pagar los honorarios en dólares, el pago podrá ser efectuado en su equivalente en pesos, a la tasa de cambio publicada por el Banco Central de la República Dominicana.

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

ARTÍCULO NOVENO (9º): GESTIONES DE PUBLICIDAD DE LOCALES VACANTES.- En caso de que uno o varios locales se encuentren desocupados o disponibles para alquiler, es obligación de **EL ADMINISTRADOR** llevar a cabo las gestiones de publicidad que sean acordadas previamente y por escrito con **EL FIDUCIARIO**, a los fines de lograr el arrendamiento de los Activos Inmobiliarios.

Párrafo I: Las gestiones de publicidad deberán realizarse de forma que no colida ni compita deslealmente con el mercado y la oferta de los locales o edificios vacantes propiedad del Fideicomiso.

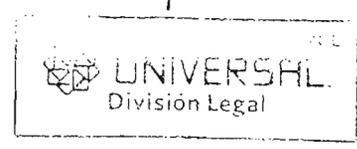
Párrafo II: Las gestiones de publicidad podrán ser realizadas mediante colocación de vallas o letreros en los Activos Inmobiliarios anuncios en periódicos de circulación nacional, u otros mecanismos idóneos para la comercialización de los Activos Inmobiliarios, conforme a costos y presupuestos previamente acordados entre **EL ADMINISTRADOR** y **EL FIDUCIARIO** para cada caso en particular. Los cargos y costos de dicha gestión publicitaria correrán por cuenta y con cargo al Patrimonio Fideicomitado.

Párrafo III: Igualmente es obligación de **EL ADMINISTRADOR** el mercadear y mostrar los locales a los distintos agentes inmobiliarios y potenciales Inquilinos. **EL ADMINISTRADOR** está en la obligación de informar, previamente y por escrito, a **EL FIDUCIARIO** de toda visita que sea acordada con los distintos agentes inmobiliarios o potenciales inquilinos.

Párrafo IV: La aceptación de una entidad o persona como Inquilino, así como los precios y condiciones de arrendamiento de los locales, serán los indicados y determinados conforme al criterio de **EL FIDUCIARIO**. Los Contratos de Alquiler, vigentes y futuros, sus enmiendas, prórrogas o modificaciones, serán negociados por **EL ADMINISTRADOR** quien deberá mantener informado a **EL FIDUCIARIO** en todo momento, y quien deberá actuar conforme a las instrucciones de este último.

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

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



Párrafo VII: En ningún caso **EL ADMINISTRADOR** tendrá derecho a requerir pago de comisiones de corretaje, toda vez que forma parte de las obligaciones asumidas a su cargo las gestiones para la obtención de Inquilinos en los locales comerciales que forman parte de los Activos Inmobiliarios.

ARTÍCULO DÉCIMO (10°): COBRO DE CUENTAS EN ATRASO. PROCESOS JUDICIALES y DESALOJOS. Previa instrucción por parte de **EL FIDUCIARIO**, y en la extensión y medida de lo permitido por las leyes dominicana, **EL ADMINISTRADOR** asistirá, asesorará, cooperará sobre los aspectos descritos más abajo, sin facultad para iniciar o participar en modo alguno en nombre de **EL FIDUCIARIO** ni comprometerle a ella ni a los Activos Inmobiliarios, ya sea como demandante, demandado, querellado, interviniente, ni de cualquier otra forma, en procedimientos judiciales o administrativos o de cualquier tipo, sin importar su objeto, causa o naturaleza, salvo autorización previa, expresa y escrita de **EL FIDUCIARIO**, esto es:

- 1) Cobro de rentas y facturas de reembolso de Cuotas de Mantenimiento en atrasos.
- 2) Acciones y procesos en desalojo y evicción de Inquilinos morosos.
- 3) Cualquier proceso o acción legal relacionada, derivada o vinculada con los Activos Inmobiliarios, su operación, los Contratos de Arrendamiento o los Inquilinos.

Párrafo I: Los costes legales y honorarios de abogados a incurrir en dichos procesos judiciales correrán por cuenta del Patrimonio Fideicomitido.

Párrafo II: **EL FIDUCIARIO** deberá mantener libre e indemne a **EL ADMINISTRADOR** frente a cualquier reclamación, de cualquier naturaleza, que surja en contra de este último, con relación a aquellas actuaciones en las que ha actuado por cuenta de **EL FIDUCIARIO** o el Fideicomiso, siempre y cuando no exista una falta y/o negligencia por parte de **EL ADMINISTRADOR**.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO (11°): CONTRATISTAS INDEPENDIENTES.- Los servicios de conserjería y supervisión de los Activos Inmobiliarios podrán ser prestados por contratistas independientes, quienes presentarán las facturas correspondientes a **EL FIDUCIARIO** para su pago con cargo al Patrimonio Fideicomitido, al igual que ocurre con los demás bienes y servicios contratados para los Activos Inmobiliarios, en los casos que no sean provistos directamente por **EL ADMINISTRADOR**.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO (12°): CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES.- **EL ADMINISTRADOR** deberá cumplir con todas las leyes, ordenanzas y regulaciones, nacionales y municipales relativas a los Activos Inmobiliarios y Servicios de Administración. Cualquier violación a tales leyes, ordenanzas o regulaciones que sea del



reconocimiento de **EL ADMINISTRADOR**, deberá ser informada de inmediato y por escrito a **EL FIDUCIARIO**.

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

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO (13°): PRESUPUESTO DE OPERACIONES.- El anexo 1 del presente Contrato contiene el Presupuesto inicial de Operaciones para los Activos Inmobiliarios, el cual ha sido preparado de común acuerdo entre **EL FIDUCIARIO** y **EL ADMINISTRADOR**. El Presupuesto de Operaciones ha de regir durante períodos de doce (12) meses.

Párrafo I: Dentro de los treinta (30) días previos al vencimiento de cada período de doce (12) meses, **EL ADMINISTRADOR** deberá preparar un nuevo presupuesto para el año en cuestión sobre la base de los costos y gastos proyectados para la administración y mantenimiento de los Activos Inmobiliarios. Dicho presupuesto deberá ser presentado por **EL ADMINISTRADOR** a la Asamblea de Tenedores para su aprobación previa y posterior ejecución, y en caso de ser necesario, realizará los ajustes necesarios indicados por dicha asamblea. A falta de nuevo Presupuesto de Operaciones, regirán en principio los existentes para el período anterior, con las variables resultantes de cambios y aumentos de precios en las partidas consignadas en el mismo, y que se encuentran debidamente justificadas.

Párrafo II: **EL ADMINISTRADOR** se compromete a hacer todas las diligencias y esfuerzos razonables para asegurar que los Gastos Operativos de los Activos Inmobiliarios no excedan el Presupuesto de Operaciones, ni por partidas ni en total.

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

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



ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO (14º): SEGUROS.- EL FIDUCIARIO, a cargo y costo del Patrimonio Fideicomitido, deberá contratar y mantener en vigencia adecuadas pólizas de seguros para cubrir los riesgos de: 1) Incendios y Aliados sobre los Activos Inmobiliarios, incluyendo sus maquinarias y demás bienes y equipos; 2) Daños y perjuicios (responsabilidad civil) que puedan resultar de reclamos hechos por Inquilinos, ocupantes o terceros; 3) Interrupción de negocios.

Párrafo I: A discreción de EL FIDUCIARIO, éste podrá exigir a EL ADMINISTRADOR la contratación de póliza de seguro de Responsabilidad Civil, en relación a eventuales daños ocasionados por ella o por sus empleados. Esta póliza deberá ser contratada con una de las cinco (5) principales compañías de seguro del mercado de la República Dominicana, y por un valor asegurado acordado entre las Partes.

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

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

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO (15º): REEMBOLSO DE GASTOS REALIZADOS POR EL ADMINISTRADOR.- En caso de que EL ADMINISTRADOR avance fondos propios para cubrir necesidades o requerimientos derivados de la ejecución del presente Contrato de Administración (lo que solo debe ocurrir en caso de Emergencia), y siempre y cuando las erogaciones sean efectuadas conforme a las autorizaciones escritas previamente dadas por EL FIDUCIARIO, éste reembolsará tales avances contra presentación de las facturas correspondientes, acompañadas de sus debidos soportes.

Párrafo I: Las facturas por reembolsos de gastos realizados por EL ADMINISTRADOR, deberán ser pagadas por EL FIDUCIARIO en un plazo no mayor de cinco (05) días de su presentación, sin perjuicio del derecho de EL FIDUCIARIO a hacer las observaciones, revisiones y objeciones que considere de lugar, en caso de presentarse retraso en el reembolso a favor de EL ADMINISTRADOR se cargará una penalidad de un tres por ciento (3%) mensual sobre el valor adeudado.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO (16°): VIGENCIA.- Este acuerdo tendrá una duración de quince (15) años, los cuales son computados a partir de la fecha de la firma del Contrato.

Párrafo: Este contrato quedará prorrogado de manera automática, en caso de que el Acto Constitutivo del Fideicomiso sea prorrogado, por el mismo plazo en que se haya realizado la prórroga, con la finalidad de que **EL ADMINISTRADOR** mantenga ejerciendo sus funciones de administración sobre los Activos Inmobiliarios mientras estos permanezcan dentro del patrimonio fideicomitado.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO (17°): CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.- Las Partes acuerdan que, a opción de **EL FIDUCIARIO**, de forma limitativa y restrictiva, las siguientes constituyen causas de terminación anticipada del Contrato de Administración, previa notificación en un plazo de quince (15) días laborables a la fecha efectiva de terminación, sin responsabilidad para el Fiduciario y sin requerimiento ni intervención judicial:

- 1) El inicio de un procedimiento de declaratoria de quiebra o tentativa de arreglo amigable por quiebra o insolvencia contra **EL ADMINISTRADOR**.
- 2) Disolución de **EL ADMINISTRADOR**.
- 3) Cesión o delegación de todas o parte de las obligaciones de **EL ADMINISTRADOR** bajo el presente contrato, o cambio de control de **EL ADMINISTRADOR** sin el consentimiento previo y por escrito de **EL FIDUCIARIO**.
- 4) En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato por parte de **EL ADMINISTRADOR**.
- 5) Verificación de una Conducta de Destitución a cargo de **EL ADMINISTRADOR**.
- 6) Por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente la mayoría decisoria de la asamblea, previa presentación de una causa justificada.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO (18°): TERMINACIÓN ANTICIPADA. Sin perjuicio de las demás disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, **LAS PARTES** podrán invocar la terminación anticipada del presente Acuerdo, sin responsabilidad, en caso de incumplimiento de la parte contra quien se invoca la terminación de cualquiera de las obligaciones puestas a su cargo en virtud de este Contrato, siguiendo el procedimiento que se describe a continuación:

Párrafo I: En caso de que cualesquiera de **LAS PARTES** decida invocar la terminación anticipada del presente Acuerdo, por un incumplimiento de su contraparte, deberá notificar previamente, por Acto de Alguacil, al domicilio de elección declarado por su contraparte en este Acuerdo, el evento de incumplimiento invocado, otorgando un *plazo de gracia* de quince (15) días laborales a partir de dicha notificación para que subsane el evento de incumplimiento invocado, en los casos que el incumplimiento resulte subsanable, con la advertencia de que en caso de no subsanar el evento de

incumplimiento dentro del *plazo de gracia* aquí descrito, perderá de pleno derecho el beneficio del término convenido en el Artículo Décimo Sexto, y en consecuencia, el presente Acuerdo se dará por terminado de pleno derecho y sin necesidad de intervenir cualquier decisión judicial, sin perjuicio de aquellas obligaciones que por su naturaleza sobrevivan la terminación del presente Acuerdo. Queda expresamente convenido entre las Partes que en caso de que exista reincidencia en el incumplimiento de una obligación contractual por parte de cualquiera de las partes no tendrá derecho a gozar del periodo de gracia establecido en el presente artículo.

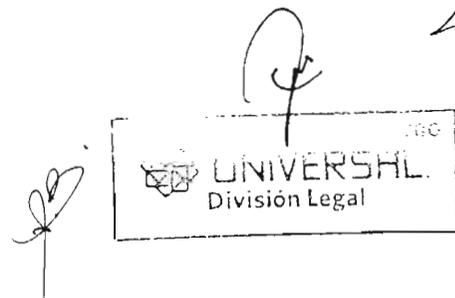
Párrafo II: EL FIDUCIARIO tendrá la obligación de comunicar al Representante de la Masa de Tenedores de Valores del plazo de gracia otorgado a favor de la contraparte para subsanar la obligación incumplida y cualquier información relevante a dicho proceso, en un plazo no mayor a tres (03) días laborables.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO (19º): SUSTITUCIÓN DEL ADMINISTRADOR. El Administrador podrá ser destituido mediante la terminación de este Contrato, por: (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente la mayoría decisoria de la asamblea, previa presentación de una causa justificada; (iii) por las causas de terminación del contrato establecidas en el Artículo Décimo Séptimo; (iv) por el incumplimiento por parte de **EL ADMINISTRADOR**, conforme a lo establecido en el Artículo Décimo Octavo. En virtud de lo anterior:

- 1) En el evento de presentarse los supuestos descritos en el párrafo anterior, el Fiduciario, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito con por lo menos treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha efectiva de sustitución, podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el presente Contrato señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución en favor de un administrador sustituto.
- 2) El administrador sustituto deberá ser una Persona con amplia experiencia en la administración, operación y mantenimiento de Activos Inmobiliarios de uso mixto en República Dominicana, comprobable a satisfacción del Fiduciario y el mismo debe ser aprobado por la Asamblea de Tenedores.
- 3) Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del Administrador bajo el presente Contrato serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido, sin embargo que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución, el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, salvo por las obligaciones

pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efectos su remoción, las obligaciones descritas en la presente Cláusula y las obligaciones de indemnizar de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y el Fideicomiso. No obstante, para formalizar la contratación del administrador sustituto será necesario suscribir un nuevo acuerdo con éste, que contendrán las mismas condiciones y disposiciones que el presente Contrato.

- 4) El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, en la presentación de notificaciones a los arrendatarios de los Activos inmobiliarios, en su caso, y el cumplimiento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Ley Aplicable y en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador. En adición, el Administrador deberá transferir a las cuentas del Fideicomiso, todos los recursos que posea a la Fecha de Sustitución pertenecientes al Fideicomiso, que se encuentren bajo su custodia en virtud de su calidad de administrador.
- 5) El Administrador, en la Fecha de Sustitución (i) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos a los Activos inmobiliarios y los Contratos de Arrendamiento actualizados a la Fecha de Sustitución y que contengan todos los datos que el administrador sustituto solicite de manera razonable para efecto de prestar los servicios en los términos del presente Contrato; (ii) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en las Cuentas del Fideicomiso; y (iii) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva en las tareas de administración previstas en el presente Contrato.
- 6) El administrador sustituto y el Fiduciario, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores. El administrador sustituto asumirá el depósito de los expedientes relativos a los Contratos de Arrendamiento.
- 7) A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en este Contrato, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la persona que actúa como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, en el entendido de que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del Administrador al que sustituya.



- 8) Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario estará autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.
- 9) La sustitución del Administrador deberá ser notificado por **EL FIDUCIARIO** como hecho relevante a la Superintendencia de Valores.

ARTÍCULO VIGÉSIMO (20°): NO VÍNCULO LABORAL.- Queda expresamente convenido que bajo ningún supuesto **EL FIDUCIARIO**, ni sus directores, gestores fiduciarios, empleados y representantes, tendrán responsabilidad laboral alguna con motivo del presente Contrato, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales, exclusiva de **EL ADMINISTRADOR**.

Párrafo I: En virtud de lo anterior, **EL ADMINISTRADOR** responderá de todas las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO (21°): MODIFICACIONES.- El presente Contrato contiene todos los acuerdos de las Partes respecto del objeto del mismo, y no podrá cambiarse o modificarse sino mediante acuerdo por escrito firmado por las Partes.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO (22°): NOTIFICACIONES.- Toda comunicación y notificación que deba hacerse, de conformidad con el presente Contrato, se realizará mediante correo electrónico o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo en los siguientes domicilios:

1) Administrador: Patio Capital Partners, S.R.L.

Domicilio: Avenida Roberto Pastoriza, No. 360, segundo piso, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Atención: José Diez Cabral o Eloi Meléndez Díaz (Vicepresidente Ejecutivo Patio Capital Partners)

Teléfono: (809) 922-7755

Correo electrónico: j.diez@petroquim.com.do o e.melendez@patiocapitalpartners.com



2) **Fiduciario:** Fiduciaria Universal, S.A.
Domicilio: Avenida Winston Churchill esquina Calle Julio Andrés Aybar, Acrópolis Center, Piso 9, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.
Atención: Roberto Millán Pérez
Teléfono: (809) 544-7899
Correo electrónico: rmillan@universal.com.do

Párrafo I: En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra, de no hacerlo todas las comunicaciones y notificaciones enviadas a los domicilios registrados surtirán plenos efectos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO (23°): CONFIDENCIALIDAD.- Durante la vigencia del presente contrato y hasta tres (3) años siguientes a su terminación, **EL ADMINISTRADOR** deberá proteger la información confidencial que maneje sobre los Bienes Fideicomitidos y que le sea revelada por **EL FIDUCIARIO** en virtud de los servicios prestados mediante el presente contrato, contra cualquier revelación no autorizada como si se tratase de su propia Información Confidencial, pero en ningún caso podrá realizar esfuerzos menores a los que resulten necesarios de acuerdo a la práctica comercial. En consecuencia, **EL ADMINISTRADOR** no usará, directa o indirectamente, ninguna información confidencial, excepto en aquellos casos en que sea necesario para la ejecución de las obligaciones generadas por el Contrato. Tampoco podrá, bajo ninguna circunstancia, revelar, directa o indirectamente la información confidencial a ninguna persona física o jurídica, excepto en aquellos casos que cuente con el previo consentimiento por escrito de **EL FIDUCIARIO**, siempre que dichas informaciones no estén a la disposición general del público o que ya **EL FIDUCIARIO** no las trate como confidenciales.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO (24°): INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.- Si cualquier estipulación del presente Contrato es declarada nula o inválida, las demás estipulaciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la estipulación declarada nula o inválida no hubiese sido incluida.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO (25°): LÍMITE DE RESPONSABILIDAD.- Las Partes reconocen que el Fiduciario celebra el presente Contrato únicamente como fiduciario del Fideicomiso y que, como tal, **EL FIDUCIARIO** no será responsable de cumplir sus obligaciones conforme al presente Contrato con sus propios activos o recursos sino únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso hasta donde éste baste y alcance, respondiendo **EL FIDUCIARIO** únicamente cuando actúe con dolo, negligencia, error u omisión propio.

Párrafo I: Excepto que expresamente se estipule lo contrario en el presente Contrato, la responsabilidad de **EL ADMINISTRADOR** frente a **EL FIDUCIARIO** se limitará a la indemnización por los daños que se deriven por la falsedad de las declaraciones de **EL ADMINISTRADOR** o por no cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato siempre y cuando así lo determine de manera inapelable una autoridad judicial competente, siendo ésta el Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, conforme a lo establecido en el Artículo Vigésimo séptimo (27°) de este contrato, incluyendo el reembolso de pérdidas y gastos. **EL ADMINISTRADOR** no tendrá ninguna otra responsabilidad respecto de la prestación de los Servicios conforme al presente Contrato.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO (26°): NO CESIÓN.- Este contrato, o cualquier parte de él, no podrá ser transferido, traspasado, cedido o delegado sin el consentimiento previo y por escrito de **LAS PARTES**.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO (27°): LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- Para todos los fines y consecuencias, las partes acuerdan que la ley que regirá el presente contrato será la de República Dominicana y los conflictos se resolverán de la manera siguiente:

- 1) **Fase Conciliatoria:** Cualesquiera conflictos, diferendos y/o litigios que puedan surgir con motivo de la aplicación, ejecución o interpretación de este convenio, serán sometidos a un preliminar de conciliación entre ellas mismas, para lo cual, la parte que se considere lesionada deberá llamar en conciliación a la otra parte, por simple carta con acuse de recibo. Si transcurren cuarenta y cinco (45) días calendarios después de la fecha en que una parte llamó en conciliación a la otra, sin que se produzca acuerdo entre ellas, el asunto será sometido a arbitraje, conforme a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- 2) **Arbitraje:** Una vez agotada la fase conciliatoria y no dirimidos los conflictos, serán resueltos de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley No. 50-87, sobre Cámaras de Comercio y Producción y en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., del 21 de Julio del año 2011 o el que esté vigente a la fecha en que surja algún conflicto.

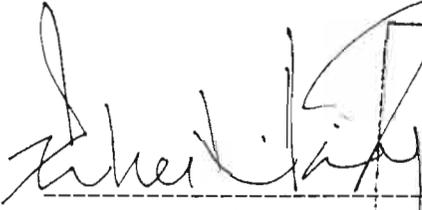
El procedimiento a seguir será de acuerdo al indicado en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc., del 21 de Julio del año 2011 o, en su defecto, el que esté vigente al momento en que surja el conflicto arbitrable. El arbitraje será llevado a cabo en español, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana. El tribunal arbitral estará

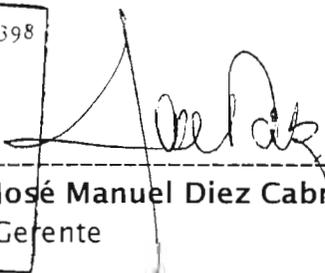
compuesto por tres (3) árbitros. Cada parte designará a un (1) árbitro y el tercer árbitro, quien presidirá el tribunal arbitral, será designado por el Bufete Directivo del Centro de Resolución Alternativa de Conflictos de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO (28°): DERECHO COMÚN.- Las Partes aceptan todas las estipulaciones del presente contrato y para todo lo no previsto en el mismo se remiten al derecho común de la República Dominicana.

Hecho y firmado de buena fe, en tres (3) originales de un mismo tenor, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, el día quince (15) del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018).

Por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S. A.: Por PATIO CAPITAL PARTNERS, S.R.L.:

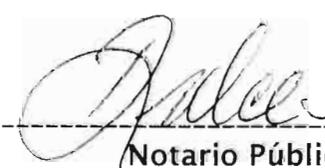

Roberto Millán Pérez
Vicepresidente Ejecutivo


José Manuel Diez Cabral
Gerente


FIDUCIARIA UNIVERSAL
SANTO DOMINGO, R.D.



Yo, Lic. Dulce M. Feliz Marínez, Abogado, Notario Público de los del Número 1019, Distrito Nacional, Colegiatura No. 1019, CERTIFICO Y DOY FE que por ante mí comparecieron los señores **ROBERTO MILLÁN PÉREZ Y JOSE MANUEL DIEZ CABRAL GUTIÉRREZ** cuyas generales y calidades constan, y en mi presencia firmaron el presente documento, declarándome que lo hacían libre y voluntariamente y que esa son las firmas que acostumbran usar en todos sus actos, por lo que debe dárseles entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana el día quince (15) del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018).


Notario Público

