



Al : Magistrado Juez Presidente del Tribunal de Reestructuración y Liquidación de Primera Instancia del Distrito Nacional

Vía : Secretaría

Verificador : Rafael Nova

Núm. Expediente : 974-2018-EREE-00012

Fecha : 10 de diciembre de 2018

Honorable Magistrado:

Quien suscribe **Lic. Rafael Nova**, Contador Público Autorizado (CPA), de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de cédula de identidad y electoral N°. 001-0246015-1, con estudio profesional abierto en la Av. Jose ortega y Gasset n° 46, Edificio Profesional Ortega, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo, D. N., teléfono 809-735-1510 y correo electrónico rafael.nova.sr@outlook.com, en mi calidad de VERIFICADOR del proceso de Reestructuración de la Sociedad Comercial **33 Renova Expert, SRL**, y en base a lo estipulado en el **Artículo 41 de la Ley 141-15, sobre Informe del Verificador**. “El verificador debe rendir su informe al tribunal dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su designación”.

El informe contiene el resultado de las visitas al Domicilio del Deudor, al domicilio de uno de los Socios, a la parte que demanda Laboralmente, llamadas telefónicas, reuniones y conclusión del verificador.

De este modo tengo a bien depositar el informe de verificación, de acuerdo a lo establecido en la Ley 141-15.


Lic. Rafael Nova
Verificador

Informe de Revisión

INDICE

1 BASE LEGAL INFORME DEL VERIFICADOR

2 INFORME DEL VERIFICADOR

- a. Informe de la visita a la Calle Los Corales Local L-11, del Condominio Isla Feliz Residencial domicilio del deudor, realizada por el Verificador Lic. Rafael Nova, levantamiento e inspección a la ciudad de Bávaro, Higüey, República Dominicana, Condominio Isla Feliz Residencial.
- b. Resumen de la reunión sostenida con el Gerente de OPS GROUP, SRL Ing. Julio Rodriguez (ver anexo B)
- c. ¿La solicitud de restructuración realizada por el acreedor cumple con los requisitos exigidos por la Ley 141-15?
- d. ¿Se encuentra el Deudor en la situación indicada por el Solicitante de la Reestructuración?
- e. Listado de las acreencias
- f. ¿Tiene el Deudor activos suficientes para el Proceso de Reestructuración?
- g. Acceso a información.
- h. Observaciones sobre la procedencia de la defensa del deudor, en su caso o sobre la conveniencia de la producción de medios probatorios adicionales.
- i. Recomendación sobre la apertura de un proceso de restructuración o de liquidación, según el estado patrimonial del deudor y demás circunstancias del caso.

3 INFORME TECNICO

4 DEFINICIONES

ANEXOS



1. BASE LEGAL INFORME DEL VERIFICADOR

Nuestro informe se rige por las disposiciones del Artículo 42 de la Ley 141-15 y el Artículo 63 del Reglamento de Aplicación de dicha ley, en los cuales indica que:

“El Informe deberá indicar si existen acuerdos de pago suscritos por el Deudor con la Administración Tributaria sobre deudas generadas con anterioridad a la solicitud de Reestructuración.

Además, deberá contener un dictamen técnico fundado sobre la situación financiera del Deudor, expresando si este se encuentra o no en dificultad actual o inminente de cumplir sus obligaciones corrientes con medios regulares de pago”.

Sin perjuicio de lo que establezca el reglamento de Aplicación, el informe del verificador debe, como mínimo, contener las informaciones y datos siguientes:

- i) El domicilio principal y demás oficinas del deudor.
- ii) Si la solicitud realizada cumple con los requerimientos mínimos establecidos en esta ley y el reglamento de aplicación, incluyendo la notificación al deudor en los casos en que ésta haya sido realizada por acreedores.
- iii) Si el deudor se encuentra en el estado o condición indicada por el solicitante o en cualquier otra de las condiciones que fundamentan el inicio del proceso de conciliación y negociación conforme esta ley.
- iv) Una lista de las acreencias determinadas y los acreedores registrados.
- v) Si el deudor tiene activos suficientes para cubrir los costos del procedimiento de Reestructuración; en caso contrario, recomendará la desestimación del proceso si los activos no fueren suficientes para cubrir los costos básicos del mismo.
- vi) Observaciones sobre la procedencia de la defensa del deudor, en su caso o sobre la conveniencia de la producción de medios probatorios adicionales, y
- vii) Recomendación sobre la apertura de un proceso de reestructuración o de liquidación, según el estado patrimonial del deudor y demás circunstancias del caso.

2. INFORME DEL VERIFICADOR

El Proceso de verificación seguido, se describe a continuación:

- a) **Informe de la visita a la Calle Los Corales Local L-11, del Condominio Isla Feliz Residencial domicilio del deudor, realizada por el Verificador Lic. Rafael Nova, levantamiento e inspección a la ciudad de Bávaro, Higüey, República Dominicana, Condominio Isla Feliz Residencial.**

“En el día de hoy miércoles 21 de noviembre del 2018 y de acuerdo a las atribuciones y facultades recibidas como Verificador (en fecha 16/11/2015), Yo Rafael Nova en compañía de los Licdos. Melvin Ceballos (CPA) y Andrés Manolo Castillo (abogado) (expertos auxiliares), nos hemos trasladado a la Ciudad de Bávaro, Higüey:

Primero: A la Calle Los Corales Local L-11, del Condominio **Isla Feliz Residencial**, domicilio registrado según consta en el Registro Mercantil de la Sociedad **33 Renova Expert, SRL**.

Segundo: A la Calle Bahamas, Residencial Santa María del Mar II, Apartamento 2D-5, último domicilio registrado del **Sr. Piotr Kazimierz Krupa**, de acuerdo al Registro Mercantil, Socio de la Sociedad Deudora, y quien junto a Natalie Watson, interpuso una demanda Laboral por dimisión a la Deudora 33 Renova Expert, SRL.

Tercero: Realizamos varias llamadas telefónicas, tanto a las oficinas de 33 Renova Expert, SRL, como a la Constructora OPS Group SRL,

Cuarto: Llamada al Señor **Libor Zavalsky**, Gerente de la Sociedad 33 Renova Expert, SRL

Quinto: Llamada al Señor **Julio Rodríguez**, Gerente de la Constructora OPS Group, SRL

El resultado o informe de nuestra visita y llamadas, es el siguiente:

No pudimos contactar a ningún personal de 33 Renova Expert, SRL, debido a que sus oficinas se mantienen cerradas, por tal razón no pudimos contactar ni a los Gerentes, ni a miembros del Consejo de Administración, ni personal alguno de la entidad, no contestan llamadas telefónicas.

En el intento de localizar personal de la deudora, conversamos con empleados de la constructora OPS GROUP, SRL, los cuales nos informaron que no podían dar información de nada, ni tenían permiso para dejarnos pasar a los apartamentos. No obstante, procedimos a tomar fotos del exterior del condominio y del área de construcción, las cuales se anexan a este informe.

R Nova

Durante nuestra visita al Condominio Isla Feliz Residencial, pudimos comprobar que existen dos Edificios en Construcción, cada uno de 5 niveles, que constan de un nivel Soterrado (Sótano) para Parqueos (Anexo A, fotos 3a y 3b), el primer nivel del edificio del frente correspondiente a locales comerciales (Anexo A, fotos 2a y 2b) y apartamentos, del 2do al 4to. Nivel destinado a apartamentos (Anexo A, fotos 4a y 4b).

Pudimos observar que los apartamentos están en la etapa de terminación y que los trabajos están paralizados.

Procedimos luego a contactar a los teléfonos 809-880-2704 y 849-881-5450, indicados en la valla informativa (Anexo A, fotos 1a y 1b) puesta en la construcción, supuestamente son los números de contacto de 33 Renova Expert, SRL y de la Constructora OPS Group, SRL.

De las llamadas no obtuvimos resultados positivos.

El siguiente paso fue la intención de reunirnos con el **Sr. Piort Kazimierz Krupa** o con **Natalie Watson**, quienes han instrumentado una demanda laboral en contra de la deudora 33 Renova Expert, SRL, tratando de encontrar información de la empresa, registros contables, situación real de la Sociedad, etc.

Nos trasladamos al domicilio del Sr. Piort Kazimierz Krupa indicado en los documentos que hemos recibido, a la Calle Bahamas, Residencial Santa María del Mar II, Apartamento 2D-5, y una vez allí dentro del Lobby el Portero nos informó que ese Señor se mudó y el apartamento está siendo alquilado de nuevo.

No obtuvimos información de su nuevo domicilio.

A la señora Natalie Watson, no pudimos contactarla y no tenemos ninguna información de ella.

Si pudimos conversar vía telefónica con el Sr. Julio Rodriguez, Gerente de la Constructora OPS Group, SRL, quien ha construido los apartamentos, nos informó que se encuentra de viaje en estos momentos, y se ha mostrado dispuesto a reunirse conmigo, enseguida regrese al país el próximo lunes 26 del presente mes.

Consideramos que éste fue el avance más importante del viaje de levantamiento de inspección a la Ciudad de Bávaro, Higüey, República Dominicana, en este día 21 de Noviembre del 2018, terminando el mismo aproximadamente a la 1:00 PM de la tarde."

Ruiz

**b) Resumen de la reunión sostenida con el Gerente de OPS GROUP, SRL
Ing. Julio Rodriguez (ver anexo B)**

Como resultado de los puntos tratados con el Sr. Rodriguez, pude informarle formalmente que fui designado como verificador del caso por el Tribunal de Reestructuración y Liquidación de Primera Instancia del Distrito Nacional. Por tanto, requería de su ayuda para levantar las informaciones del deudor que el conociera, puesto que no pudimos contactar al personal del deudor. A lo cual el Sr. Rodriguez se manifestó de acuerdo y se puso a mi disposición para lo que se necesite, dado su interés en cobrar sus acreencias.

El Sr. Rodriguez me describió la composición accionaria de la empresa, y las negociaciones que la misma había llevado a cabo, puesto que se había familiarizado con ella por todos los procedimientos legales que tiene abiertos en contra del deudor.

OPS Group, S. R. L., fue contratada por el Deudor para construir el Condominio Isla Feliz Residenciales. El cual consta de 51 unidades habitacionales de entre uno y tres dormitorios y tres locales comerciales.

Según me comentó el Sr. Rodriguez, el Sr. Bartinicki, utilizo los recursos de la Empresa para uso personal, adquiriendo propiedades y gastando de manera deshonesta. De lo cual posee evidencia de todo, puesto que como ha tenido que interponer varias demandas y ha sido contrademandado, los expedientes de esos recursos tienen toda la evidencia, los cuales está dispuesto a proporcionar lo que necesite.

Una vez comenzaron las demandas en contra del Deudor y el Sr. Bartinicki, el Sr. Rodriguez me comenta que se percató de todas las irregularidades de las documentaciones que instrumento el Sr. Bartinicki, como es el caso del contrato de préstamos de los US\$3M, que según el supuestamente corresponde a un préstamo que la empresa Distinct Investment Holding, LLC., le otorgo al deudor, el cual no especifica plazo, tasa de interés ni condiciones del mismo. Las actas de asamblea que presento ante la Cámara de Comercio, presentan irregularidades, en torno a la fecha y lugares de realización.

Me continúa relatando el Sr. Rodriguez que el Sr. Bartinicki y sus nuevos socios Distinct Investment Holding, LLC, buscaron la manera de sustituir y desapoderar al Sr. Krupa como gerente del Deudor y nombrar al Sr. Libor Zavalsky como nuevo Gerente del Deudor. Con esto ellos pueden tener menos oposición para proceder a realizar el embargo por incumplimiento de pago del proyecto. A lo que el Sr. Rodriguez sostiene que es un préstamo ficticio ya que tiene evidencia de que nunca entro ese dinero a la empresa.

El Sr. Rodriguez entiende que, bajo su conocimiento, el Deudor tiene cinco acreedores, que son los siguientes:

- OPS Group, S. R. L., (Constructor)
- Carlos Tulio Herrera Carrasco (Contratista)
- Piotr Kazimierz Krupa (Empleado)
- Natalie Watson (Empleada)
- Tres compradores no identificados.

Debido a los incumplimientos por el deudor el Sr. Rodriguez, ha interpuesto varios recursos legales, como son los siguientes:

1. OPS Group, SRL demanda por el cobro de trabajo no pagado, por aproximadamente US\$1,300,000.
2. OPS Group, SRL, tiene una sentencia dictada por el Tribunal de Tierras motivada por una Litis sobre derechos registrados en contra del Deudor.
3. Recurso por el cual OPS Group, SRL, tiene control del proyecto en construcción para evitar cualquier proceso de venta.
4. Una demanda laboral interpuesta por el Sr. Krupa y otra por la Srta. Watson.

c) ¿La solicitud de restructuración realizada por el acreedor cumple con los requisitos exigidos por la Ley 141-15?

- Vista la solicitud de Reestructuración Mercantil realizada en virtud a la Ley 141-15, interpuesta por el Acreedor el Ing. Carlos Tulio Herrera Carrasco vía sus abogados Lic. José Enríquez Pérez y la Dra. Carolyn Jacquez Espinal, de fecha de fecha 8 de noviembre de 2018.
- Visto el inventario de Documentos depositados por el solicitante de fecha 8 de noviembre de 2018.
- Vista la intimación de pago vía alguacil de fecha ocho de octubre de 2018,
- Vista la copia de la Demanda Laboral por Dimisión Justificada, interpuesta por los Señores **Piort Kazimierz Krupa y Natalie Watson**
- Vista la Ley 141-15 y su reglamento de aplicación,
- Vistos los Artículos 29, específicamente en su acápite i) "Incumplimiento por más de noventa (90) días de al menos una obligación de pago, líquida y exigible, a favor de algún acreedor, previa intimación". Y el Acápite v) "Cuando la administración de la empresa se oculte, o quedare vacante por un periodo razonable, sin que se designe al frente un representante que pueda cumplir con sus obligaciones, lo que haga suponer la intención de defraudar a los acreedores".

Ruok

- Visto el Artículo 33 Solicitud por parte de Acreedores. Cualquier acreedor, cuyas acreencias representen al menos cincuenta (50) salarios mínimos, y ante la existencia u ocurrencia de una o más de las condiciones o situaciones indicadas en el Artículo 29 de esta ley, puede solicitar al tribunal la reestructuración de su deudor.

Vistos y analizados cada uno de los documentos descritos, se puede afirmar que son pruebas fehacientes de que la solicitud hecha por el acreedor Ing. Carlos Tulio Herrera Carrasco vía sus abogados Lic. José Enríquez Pérez y la Dra. Carolyn Jacquez Espinal, cumple con los requisitos exigidos por la Ley 141-15 y su reglamento de aplicación.

d) ¿Se encuentra el Deudor en la situación indicada por el Solicitante de la Reestructuración?

Luego de la visita de levantamiento de información realizada al domicilio del Deudor, tras la reunión con el Gerente de OPS GROUP, SRL, Ing. Julio Rodriguez, y visto el Literal C anterior, se puede decir que el Deudor se encuentra en la situación indicada por el Acreedor en la solicitud de Reestructuración.

e) Listado de las acreencias

- Ing. Carlos Tulio Herrera Carrasco,
- Ing. José Rodríguez,
- Demanda Laboral interpuesta por los Señores Piort Kazimierz Krupa y Natalie Watson
- Lic. Rafael Nova, Verificador

f) ¿Tiene el Deudor activos suficientes para el Proceso de Reestructuración?

En la visita realizada pude observar los dos edificios de apartamentos en fase de terminación, que son los únicos activos que pude comprobar durante mi visita que tiene el Deudor. (Ver anexos)

R Nova

g) Acceso a información.

No pudimos tener acceso a la información del Deudor, ni a los libros de contabilidad, ni a los registros, ni a los Estados financieros, ni a ningún documento ni medio electrónico de almacenamiento de datos, en la que conste la situación financiera de la Sociedad contable o de Gobierno Corporativo.

h) Observaciones sobre la procedencia de la defensa del deudor, en su caso o sobre la conveniencia de la producción de medios probatorios adicionales.

Hasta el momento no tenemos conocimiento si el Deudor ha presentado algún medio de defensa al proyecto de Reestructuración solicitado por el Acreedor Carlos Tulio Herrera.

i) Recomendación sobre la apertura de un proceso de reestructuración o de liquidación, según el estado patrimonial del deudor y demás circunstancias del caso.

Véase conclusión del informe técnico, a continuación:



3. INFORME TÉCNICO

Para cumplir con el artículo 63 del reglamento de la Ley 141-15 y tomando en consideración que el deudor, la empresa comercial 33 Renova Expert, SRL, según nos informara el Sr. Julio Rodríguez, Gerente de la empresa OPS, Group, SRL encargada de la construcción del Residencial Isla Feliz, no está en operación, desde marzo del 2018, y como pudimos constatar en nuestra visita detallada en el apartado 2 A) de este informe, no nos fue posible obtener información y documentación de la contabilidad del deudor, que nos permitiera determinar la condición financiera actual del mismo, excepto por la observación de la condición de los edificios en construcción, principal activo de la empresa.

En adición al hecho de que no pudimos contactar a los socios, gerentes y empleados del deudor, para obtener información sobre la situación financiera del deudor.

Verificamos que existen acreedores debidamente identificados, por los documentos ellos nos facilitaron.

Visto todo lo anterior recomendamos a ese honorable tribunal, que, si así lo ve a bien, proceda a ordenar la liquidación de la empresa comercial 33 Renova Expert, SRL.

Renova

4. **Definiciones.** Para efectos de esta ley, se entiende, en singular o plural, por:

Acreedor: Toda persona física o jurídica que ostenta una acreencia a su favor.

Acreedor Reconocido: Todo acreedor cuya acreencia haya sido reconocida en virtud del procedimiento de verificación y reconocimiento de créditos establecidos en esta ley.

Acreedor Registrado: Todo acreedor cuya acreencia ha sido registrada como parte del proceso por parte del verificador, e indicado expresamente en el informe previsto en los artículos 41 y 42 de esta ley.

Alta Gerencia: Aquellos puestos o cargos de administración internos o ejecutivos que tienen como función dirigir los equipos o el personal encargado de la implementación y ejecución de las decisiones de negocios, operativas y de cualquier otro tipo adoptadas por los consejos de administración o la gerencia general.

Auxiliar Experto: Cualquier persona física o jurídica que asiste, en calidad de asesor o consultor o en relación de dependencia, al verificador, al conciliador o al liquidador en sus funciones y que sea registrado como tal ante el tribunal.

Deudor: Cualquier persona física o jurídica comprendida dentro del alcance de esta ley.

Domicilio del Deudor: Domicilio del deudor registrado en el Registro Mercantil vigente o, en su defecto, donde éste tiene su principal centro de Intereses

Empresa: Toda entidad permitida por la Ley No. 479-08, de fecha 11 de diciembre de 2008, Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, y sus modificaciones, y empresas extranjeras domiciliadas en el país, con excepción de las expresamente excluidas de la aplicación de esta ley.

Liquidación Judicial: Procedimiento judicial orientado a distribuir, en beneficio de los diferentes acreedores, el conjunto de bienes que conforman la masa de liquidación del deudor.

Reestructuración: Procedimiento mediante el cual se procura, conforme se indica en el Artículo 1 de esta ley, que el deudor en alguna de las situaciones previstas en esta ley, se recupere continuando con sus operaciones, preservando los empleos que genera y protegiendo y facilitando la recuperación de los créditos a favor de sus acreedores.



Salario Mínimo: Promedio del salario mínimo nacional vigente para los trabajadores del sector privado no sectorizado que prestan servicios en empresas industriales, comerciales o de servicios.

Tribunal: Tribunal de Reestructuración y Liquidación de Primera Instancia del domicilio del deudor.

Verificador: Persona física designada para constatar, dictaminar e informar al tribunal de la situación financiera del deudor ante la solicitud inicial de reestructuración.

Para efectos del Caso 33 Renova Expert, SRL,

33 Renova Expert, SRL: Sociedad constituida de acuerdo a las Leyes de la República Dominicana, con Registro Mercantil N° 6999 LA, y RNC N° 1-31-33926-3, dedicada a Construcción, Rediseño, Remodelación Planeación, Desarrollo, etc. De toda clase de obras arquitectónicas e Ingeniería, así como la comercialización de estas.

33 Renova Expert, SRL: para el caso que nos ocupa, **LA DEUDORA**

Socios, las personas que han invertido cierto capital con el interés de desarrollar un negocio X, para este caso y de acuerdo a la información registrada en el Registro Mercantil de la Sociedad **33 Renova Expert, SRL**, con fecha de vencimiento al 14 de septiembre de 2019, figuran como Socios los señores: Piotr Kazimierz Krupa y Boguslaw Aleksander Bartnicki

Consejo De Administración: Órgano de Gestión y encargado de la Administración y dirección de la Sociedad, para este caso de acuerdo a la información registrada en el Registro mercantil de la Sociedad, con fecha de vencimiento al 14 de septiembre de 2019, figura como administrador el Señor Libor Zavaslky

Carlos Tulio Herrera Carrasco: Ing. Civil dedicado a la Construcción, y remodelación de Obras, para el caso que nos ocupa **EL ACREEDOR Y/O EL SOLICITANTE**

OPS GROUP, SRL, Sociedad Organizada de acuerdo con las Leyes de la República Dominicana, con RNC n° 1-31-05178-2, con actividad principal de Construcción, Rediseño, Remodelación Planeación, Desarrollo, de toda clase de obras arquitectónicas e Ingeniería, representada por su Gerente el Ing. Julio Rodríguez González, para el caso que nos ocupa,

Distinct Investment HoldingS LLC: Sociedad de Responsabilidad de la Florida, Estados Unidos. Para el caso "el Prestamista", representada por su Socio Jared Tadla.

Renova

ANEXOS

Anexo A

Contiene fotos del Residencial Condominio Isla feliz

Anexo B.

Informe de la reunión con el Ing. Julio Rodriguez Gerente de la Constructora OPS Group, SRL

Anexo C:

Documentos levantados durante la Reunión con el Ing. Julio Rodriguez Gerente de la Constructora OPS Group, SRL

- 1) Contrato de construcción obra, entre 33 Renova Expert, SRL y OPS Group, SRL
- 2) Acuerdo Transaccional, Aquiescencia Parcial de demandas a desistimiento de derechos & acciones
- 3) Copia Sentencia de fecha 11/06/2018, expediente 0184-18-00170, Jurisdicción Inmobiliaria, Tribunal de Tierras Jurisdicción Original – Higuey, Provincia la Altagracia.
- 4) Copia Contrato de Hipoteca en Primer Rango entre Distinct Investment Holdings, LLC y Boguslaw Aleksander Bartnicki, de fecha 06 octubre 2016.
- 5) Copia traducción acuerdo préstamo comercial, entre 33 Renova Expert, SRL y Distinct Investment Holdings, LLC (PRIMERA MODIFICACIÓN)
- 6) Copia acuerdo enmienda a contrato de Hipoteca en primer rango para aumento y sustitución de garantías entre 33 Renova Expert, SRL y Distinct Investment Holdings, LLC, de fecha 27 de septiembre 2017
- 7) Copia traducción promesa de pago, entre 33 Renova Expert, SRL y Distinct Investment Holdings, LLC, de fecha 27 de septiembre de 2018, traducción de fecha 2 mayo 2018.



1A

1A

isla feliz

Property Titles available !!!

**Elevator service to all floors on both buildings
1, 2 and 3 bedroom apartments + commercial spaces**

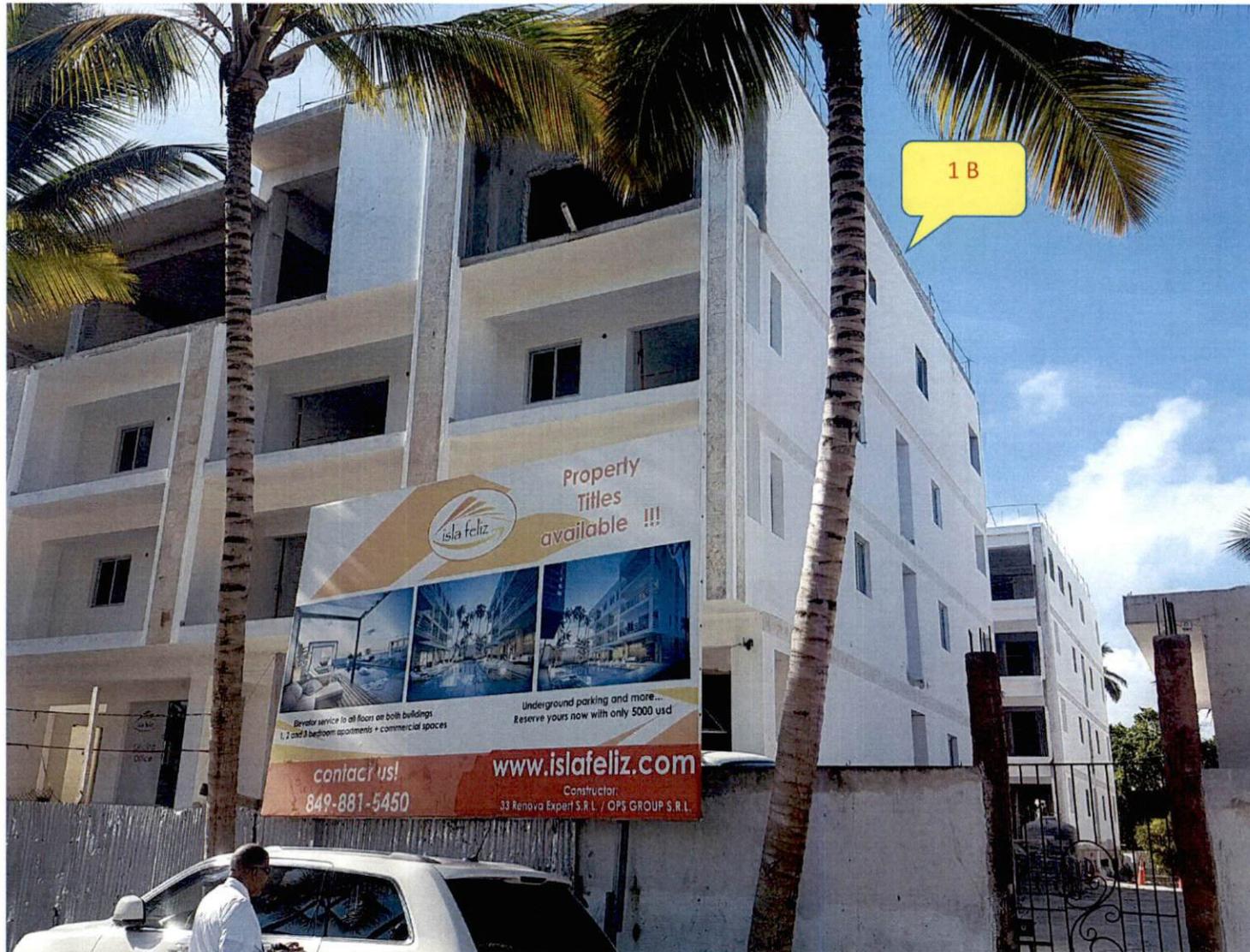
**Underground parking and more...
Reserve yours now with only 5000 usd**

contact us!
849-881-5450

www.islafeliz.com
Constructor:
33 Renova Expert S.R.L. / OPS GROUP S.R.L.

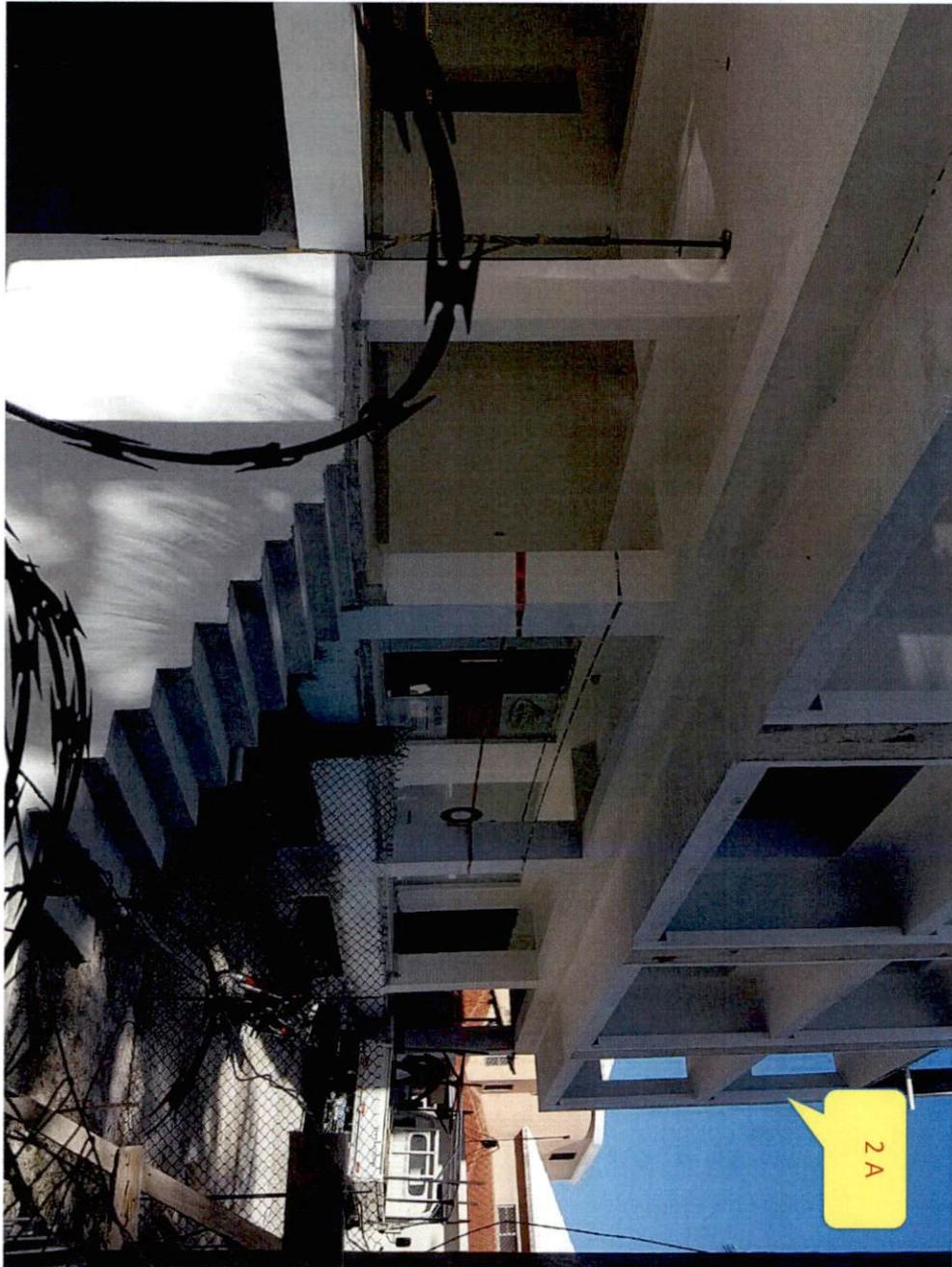
Amor

1B



Fuori

Flora



2A

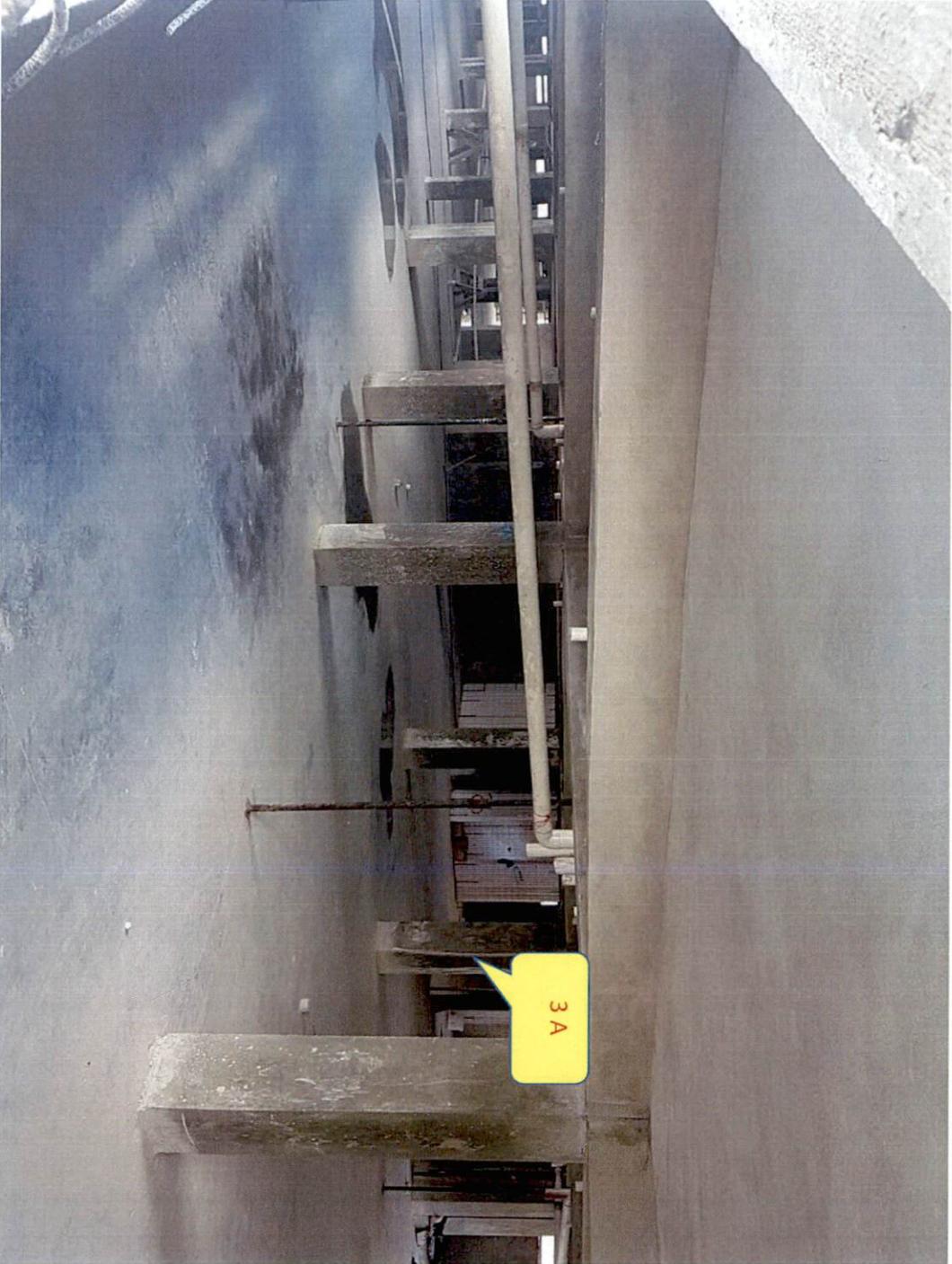
2B



Rwona

Plan 3

3A

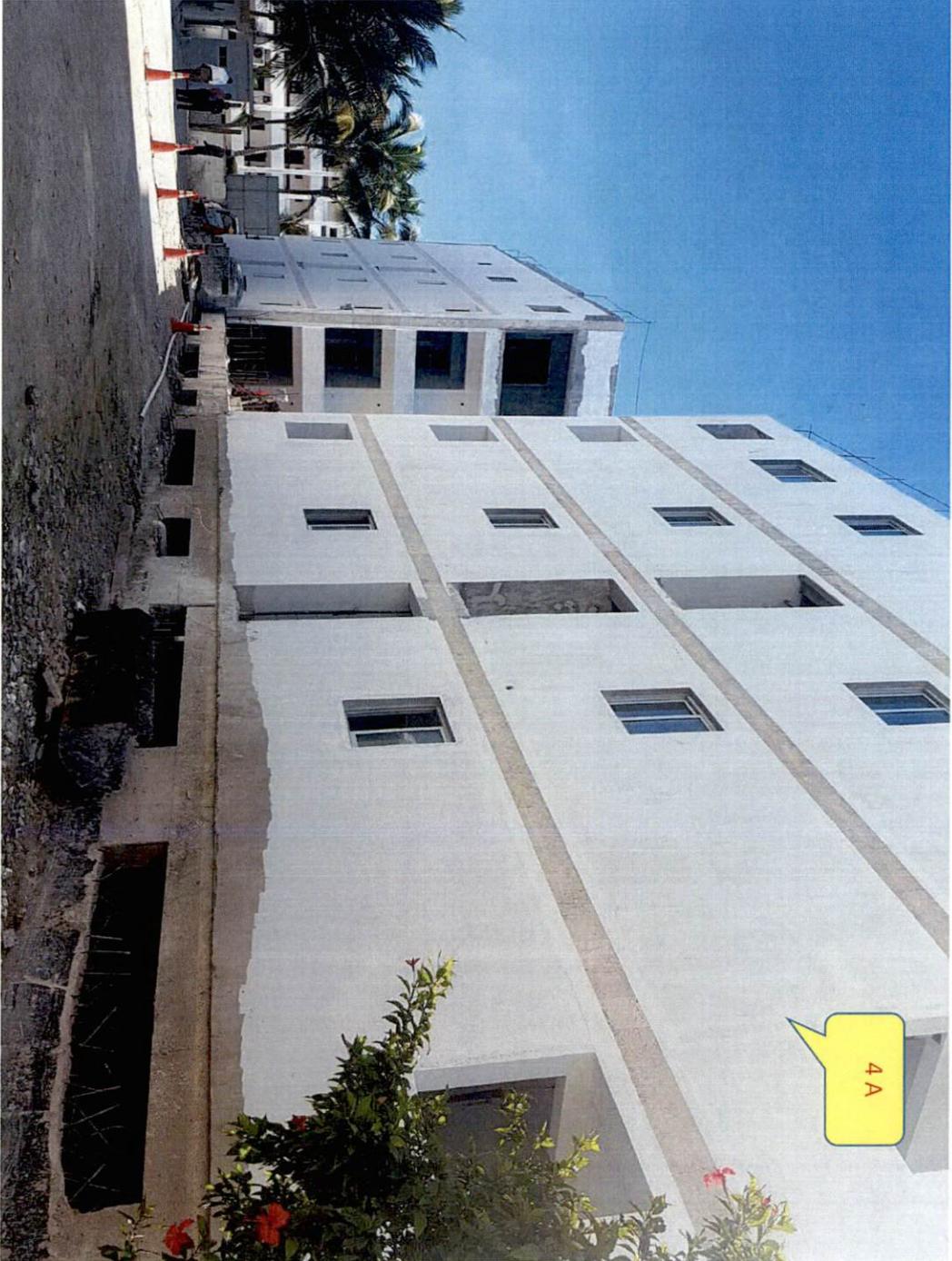


3B



3B

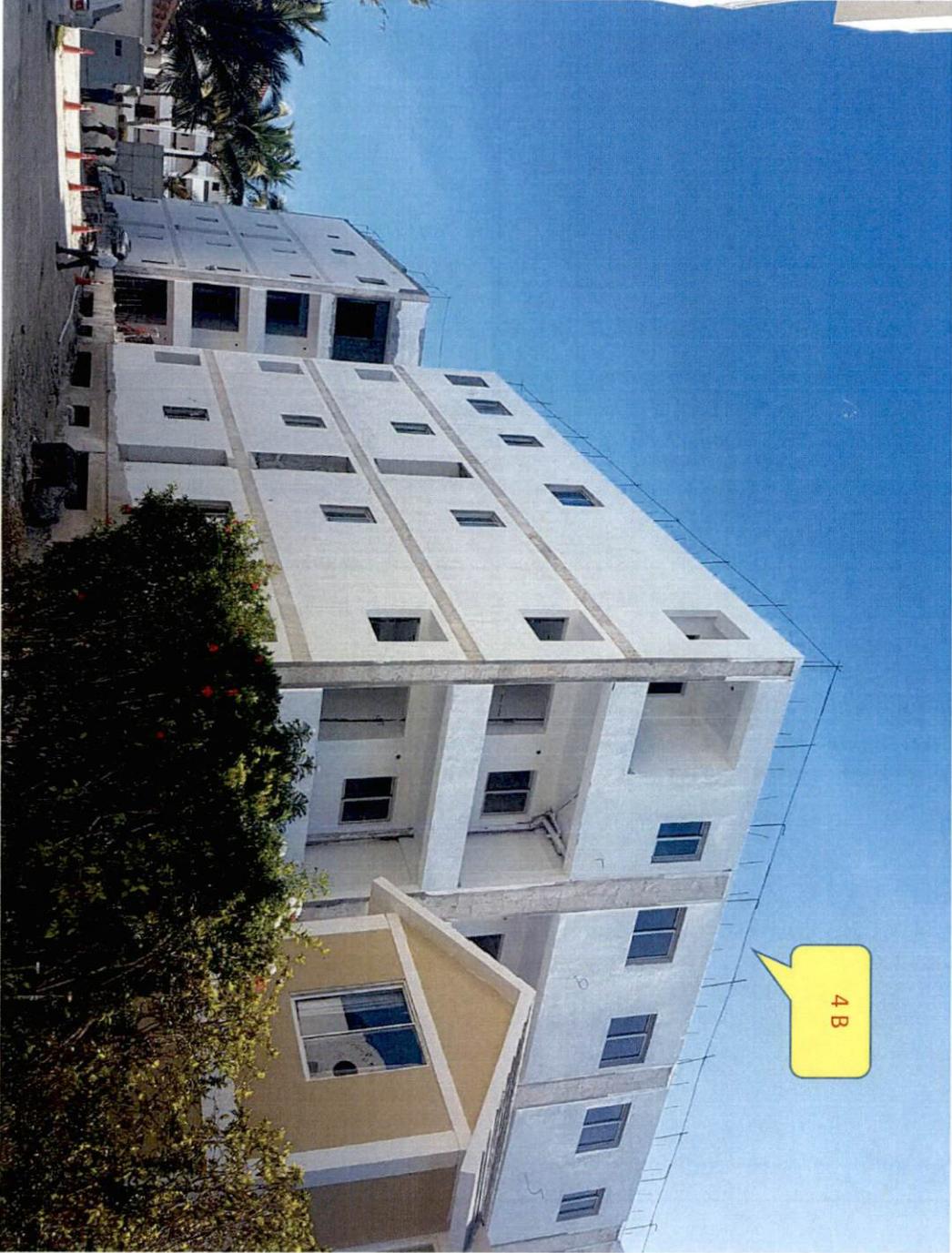
Handwritten signature or mark in blue ink.



4A

4A

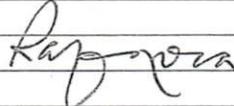
Plans



4B

4 B

Expediente: Verificación caso 33 Renova Expert, S. R. L.		
Orden de Trabajo: VLC0000003	MEMORIA DE REUNIÓN 4:00 P. M. a 6:00 P.M.	Anexo B.
Código del cliente: 1734		
Fecha: 26 de noviembre de 2018	Hoja: 1	De: 5

Objeto de la Reunión: Levantamiento de información para sostener el caso de Verificador en el proceso de Reestructuración y Liquidación de la empresa 33 Renova Expert, S. R. L.	
Lugar: Salón B de reuniones del Edificio Profesional Ortega, en la Ortega y Gasset Esq. Tételo Vargas, Ensanche Naco, D. N.	
Hora de iniciación: 4:00 P. M.	Hora de finalización: 6:00 P. M.
ASISTENTES :	
Rafael Nova, Manolo Castillo, Melvin Ceballos, Carlos Ortega, Julio Rodriguez, José Enrique Pérez	
DOCUMENTADOR O MEMORIA PREPARADA POR:	Rafael Nova 
DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS: N/A	

Tema de la Agenda:

Proceso de reestructuración al que fue sometida la empresa 33 Renova Expert, S. R. L., por uno de sus acreedores el Sr. Carlos Tulio Herrera Carrasco.

Sostuvimos una reunión con el Sr. Julio Rodriguez, quien es el Propietario de OPS Group, S. R. L., quien está identificada en la resolución del Tribunal de Reestructuración y Liquidación de Primera Instancia del Distrito Nacional No.974-2018SREE-00018, demandante al cobro como acreedor de la empresa 33 Renova Expert, S. R. L., de ahora en adelante "El Deudor". También estuvo en la reunión en Lic. José Enrique Pérez quien es el abogado apoderado por el Sr. Carlos Tulio Herrera Carrasco.

En este encuentro fueron tratados los temas siguientes:

1. Poner en conocimiento formal al Sr. Julio Rodríguez de mi designación como verificador del proceso de Reestructuración del Deudor.
2. Conocimiento que posee el Sr. Rodriguez sobre El Deudor.
3. Procesos legales que ha interpuesto el Sr. Rodriguez al Deudor.

Tema de la Agenda: Poner en conocimiento formal al Sr. Julio Rodriguez de mi designación como verificador del proceso de Reestructuración del Deudor.

Procedí a dar inicio formal de la reunión, presentándome al Sr. Rodriguez de manera personal, ya que el día 21 del presente mes de noviembre de 2018, sostuvimos una llamada telefónica donde le comuniqué sobre el caso y acordamos esta reunión. También le presente al Lic. Melvin Ceballos quien es mi asistente, al igual que el Lic. Manolo Castillo y al Lic. Carlos Ortega mis asesores.

Le comuniqué al Sr. Rodriguez que el Tribunal de Reestructuración y Liquidación de Primera Instancia del Distrito Nacional, me nombró verificador en el proceso de Reestructuración que sometió el Sr. Carlos Tulio Herrera Carrasco, y por tanto tengo que emitir al Tribunal un informe sobre el Deudor. Por tanto, su ayuda sería de gran importancia para el proceso y de su conveniencia como acreedor.

El Sr. Rodriguez se manifestó de acuerdo y se puso a mi disposición para lo que se necesite, dado su interés en cobrar sus acreencias.

Expediente: Verificación caso 33 Renova Expert, S. R. L.		
Orden de Trabajo: VLC0000003	MEMORIA DE REUNIÓN 4:00 P. M. a 6:00 P.M.	
Código del cliente: 1734		
Fecha: 26 de noviembre de 2018	Hoja: 2	De: 5

Tema de la Agenda: Conocimiento que posee el Sr. Rodriguez sobre El Deudor.

El Sr. Rodriguez nos comenta que la empresa 33 Renova Expert, S. R. L., fue constituida por el Sr. Boguslaw Aleksander Bartinicki, quien actualmente es el titular del 90% de las acciones de la empresa, el restante 10% están a nombre del Sr. Piotr Kazimierz Krupa, quien fue conquistado por el Sr. Bartinicki en Polonia para venir a la República Dominicana, ya que ambos son de nacionalidad polaca.

En realidad, el Sr. Krupa, siempre fue un empleado del Sr. Bartinicki, ya que éste no solo fungía como gerente del Deudor, sino también atendía los negocios personales del Sr. Bartinicki, al igual que Natalie Watson, quien fungía como administrativa del Deudor.

Tanto el Sr. Krupa, como la Srta. Watson, entablaron demandas laborales en contra del Deudor, por incumplimiento de pago y eliminación de beneficios laborales que tenían, puesto que el Sr. Bartinicki, se dió a la fuga con el dinero de la empresa.

El Sr. Rodriguez me comenta que su empresa OPS Group, S. R. L., en septiembre del 2016 fue contratada por el Deudor para construir el Condominio Isla Feliz Residenciales, ubicado en la calle los Corales, provincia la Altagracia. El cual quedó pendiente de enviarnos copia del contrato y sus adendas. Según me relata el Sr. Rodriguez, desde el inicio el Deudor dió problemas hasta para completar el pago inicial del 10% de la obra, el cual fue pagando paulatinamente y con una frecuencia de pago irregular, y durante el proceso de construcción tuvo que hacer mucha presión al Deudor para que éste le siguiera completando los pagos pendientes (ya en diciembre de 2016 hubo que modificar el contrato para acortar los plazos de reclamación de los pagos).

Estos nunca le pagaron una cubicación completa, siempre lo hicieron de manera fraccionada. En agosto de 2017, el Sr. Rodriguez sostuvo una reunión con el Sr. Krupa y el Sr. Bartinicki, con los cuales acordó que debido a los retrasos en los pagos le harían una adenda al contrato con una modificación, para que estos le reconozcan el interés por financiamiento de los pagos retrasados, lucro cesante, coste de oportunidad, costos indirectos y generales y la forma de pago por adelantado de las cubicaciones. También acordaron un nuevo calendario de pagos que nuevamente se incumplió. Del monto acordado en dicha adenda, en octubre de 2017 le llegaron a pagar unos US\$500,000, aproximadamente, y el Sr. Rodriguez se comprometía a terminar la obra en diciembre de 2017.

El proyecto para el cual fue contratado según me comenta el Sr. Rodriguez, era muy ambicioso y rentable. Ya que se proyectaron costos de unos US\$4.0 M e ingresos por aproximadamente US\$7.0 M. El proyecto consta de 51 unidades habitacionales de entre uno y tres dormitorios y tres locales comerciales.

Según indica el Sr. Rodriguez, el Sr. Bartinicki, utilizó a su entender, los recursos del Deudor para su uso personal, adquiriendo propiedades y gastando de manera deshonestamente. De lo cual posee evidencia de todo, puesto que como ha tenido que interponer varias demandas y ha sido contrademandado, los expedientes de esas demandas tienen toda la evidencia, los cuales está dispuesto a proporcionar siempre que sea necesario, para documentar mi informe posterior sobre este caso.

Expediente: Verificación caso 33 Renova Expert, S. R. L.		
Orden de Trabajo: VLC0000003	MEMORIA DE REUNIÓN 4:00 P. M. a 6:00 P.M.	
Código del cliente: 1734		
Fecha: 26 de noviembre de 2018	Hoja: 3	De: 5

De acuerdo a la documentación que el Sr. Rodriguez dice tener, el Sr. Bartinicki, vendió la idea de que era una persona adinerada, lo cual quedó demostrado que no era cierto, ya que los recursos que decía tener, eran préstamos que le tomó a título personal a un amigo suyo en Estados Unidos, que resultó ser el Sr. Jared Peter Tadla, accionista de la empresa Distinct Investment Holding, LLC., la cual le transfería a una cuenta del Sr. Bartinicki en Estados Unidos y esta a su vez transfería a la cuenta del Deudor, las cuales según la documentación que el Sr. Rodriguez dice tener en su poder, totalizan alrededor de US\$1.0 M.

El Sr. Rodriguez comentó, que al llegar el mes de agosto de 2017, el Sr. Bartinicki, se encuentra con la baja en las ventas proyectadas y con el vencimiento de sus préstamos personales, lo que provoca que este se ponga de acuerdo con su amigo y prestamista, el Sr. Jared Peter Tadla de Distinct Investment Holding, LLC, para cambiar la garantía de sus préstamos, los cuales estaban garantizados con sus bienes personales, por el principal activo del Deudor que eran las unidades habitacionales del Condominio Isla Feliz Residenciales construidas y no cobradas por el Sr. Rodríguez. Por tanto, no solo procedió a realizar el cambio en la garantía, sino que suscribió un contrato de préstamo de US\$3.0 M, en vez de US\$1.0 M, que era su deuda, declarando en el mismo que el deudor de repente y a título gratuito pasaba a ser 33 RENOVA EXPERT, la cual recibía en dicho acto US\$2,000,000 en efectivo en las manos del Sr. Bartinicki. En pocas palabras, simulo un préstamo para el largarse, sustituyendolas por garantías de la compañía y su amigo pudiera realizar el embargo de los nuevos activos puestos en garantía y liberar así sus bienes personales. Lo cual sucedió, Distinct Investment Holding, LLC, procedió a solicitar el embargo. Y por tanto el Sr. Rodriguez sometió un incidente al embargo, demandando en nulidad dicho contrato de hipoteca por falso, simulado, sin causa (ya que nunca se desembolso ese importe a favor de la compañía), querellándose contra ambos actores por Falsedad Intelectual en documento privado, uso fraudulento de documento falso y asociación de malhechores.

El último pago que el Sr. Rodriguez dice recibió del Deudor por un monto de US\$50,000, fue el 12 de octubre de 2017. Por lo tanto procedió a tener otra reunión en diciembre de 2017, en la cual este le daba un plazo de hasta el 30 de enero de 2018, para honrar los pagos atrasados, de lo contrario iría a los tribunales.

Al proceder con las demandas en contra del Deudor y el Sr. Bartinicki, el Sr. Rodriguez me comenta que se percató de todas las irregularidades de las documentaciones que instrumento el Sr. Bartinicki, como es el contrato de préstamos de los US\$3.0 M, el cual no especifica plazo, tasa de interés ni condiciones del mismo. Las actas de asamblea que presentó ante la Cámara de Comercio, presentan irregularidades, en torno a la fecha, autorizaciones y lugares de realización. El mismo día que firman en Higuey ante la notario Carmen Ceballos, resulta que también firman en Colorado (Estados Unidos), los mismos intervinientes, ante un notario de aquel país. Lo que es evidente es que en una de las dos ubicaciones no pudieron estar el mismo día.

Me continúa relatando el Sr. Rodriguez que el Sr. Bartinicki y sus nuevos socios Distinct Investment Holding, LLC, buscaron la manera de sustituir y desapoderar al Sr. Krupa como gerente del Deudor, sometiendo asambleas a la Cámara de Comercio, pero el Sr. Krupa, siempre sometía un recurso y no eran aceptadas esas actas. Pero en un viaje que realizó el Sr. Krupa fuera del país a ver a sus familiares, estos aprovecharon y sometieron nuevamente una asamblea falsa y que nunca se

Expediente: Verificación caso 33 Renova Expert, S. R. L.		
Orden de Trabajo: VLC0000003	MEMORIA DE REUNIÓN 4:00 P. M. a 6:00 P.M.	
Código del cliente: 1734		
Fecha: 26 de noviembre de 2018	Hoja: 4	De: 5

celebró ante la Cámara y fue aceptada. En la cual destituyen al Sr. Krupa y nombran al Sr. Libor Zavalsky como nuevo Gerente del Deudor. Con esto ellos pueden tener menos oposición para realizar los embargos. Me manifiesta el Sr. Rodriguez que posee evidencia de la relación que existe entre el Sr. Zavalsky y Distinct Investment Holding, LLC y el Sr. Bartinicki, que puede ayudar a demostrar las irregularidades del préstamo de los US\$3.0 M y la concertación entre todos ellos para de forma fraudulenta y en perjuicio de los acreedores distraer todos los activos de la compañía 33 RENOVA EXPERT en su provecho.

El Sr. Herrera es un ingeniero especialista en terminaciones y acabados, el cual trabajaba con el Sr. Rodriguez, y quien fue contratado por el Deudor para realizar la terminación del local de la oficina del Deudor con el consentimiento del Sr. Rodriguez, pues existía entre ambos una relación de dependencia por la construcción del residencial Isla Feliz Residenciales, es decir, el inmueble en construcción.

El Sr. Rodriguez entiende que bajo su conocimiento, el Deudor tiene cinco acreedores, que son los siguientes:

- OPS Group, S. R. L., (Constructor)
- Carlos Tulio Herrera Carrasco (Contratista)
- Piotr Kazimierz Krupa (Empleado)
- Natalie Watson (Empleada)
- Tres compradores de los que no puede dar más datos por desconocerlos.

Durante el proceso de demandas el Deudor contrató varios abogados. Inicialmente estuvo contratada la firma Pellerano & Herrera, posteriormente Guzmán Ariza y ahora el abogado apoderado por quienes controlan actualmente al Deudor, es el Lic. Eloy Bello, quien según el Sr. Rodriguez es conocido en la zona por sus metodos nada ortodoxos y alejados de la práctica del derecho y su código deontológico.

Cabe resaltar que desde el 2017, el Deudor esta omiso en la DGII, no han realizado ningún pago ya que no hay quien lo haga. De hecho una de las misiones del lic. Bello es la de evadir el pago de impuestos (expresado por escrito en un poder depositado en la Cámara de Comercio).

El Sr. Rodriguez, manifestó que con toda la documentación que tiene, procederá a inscribirse como acreedor en este proceso de Reestructuración y Liquidación del Deudor.

Tema de la Agenda: Procesos legales que ha interpuesto el Sr. Rodriguez al Deudor.

En febrero de 2018, el Sr. Rodriguez en representación de su empresa OPS Group, S. R. L., presento la primera demanda por el cobro de trabajo no pagado, por aproximadamente US\$1,300,000, que incluye los intereses, lucro cesante y costos reconocidos por el Deudor. Tiene un embargo judicial provisional por US\$1,600,000.

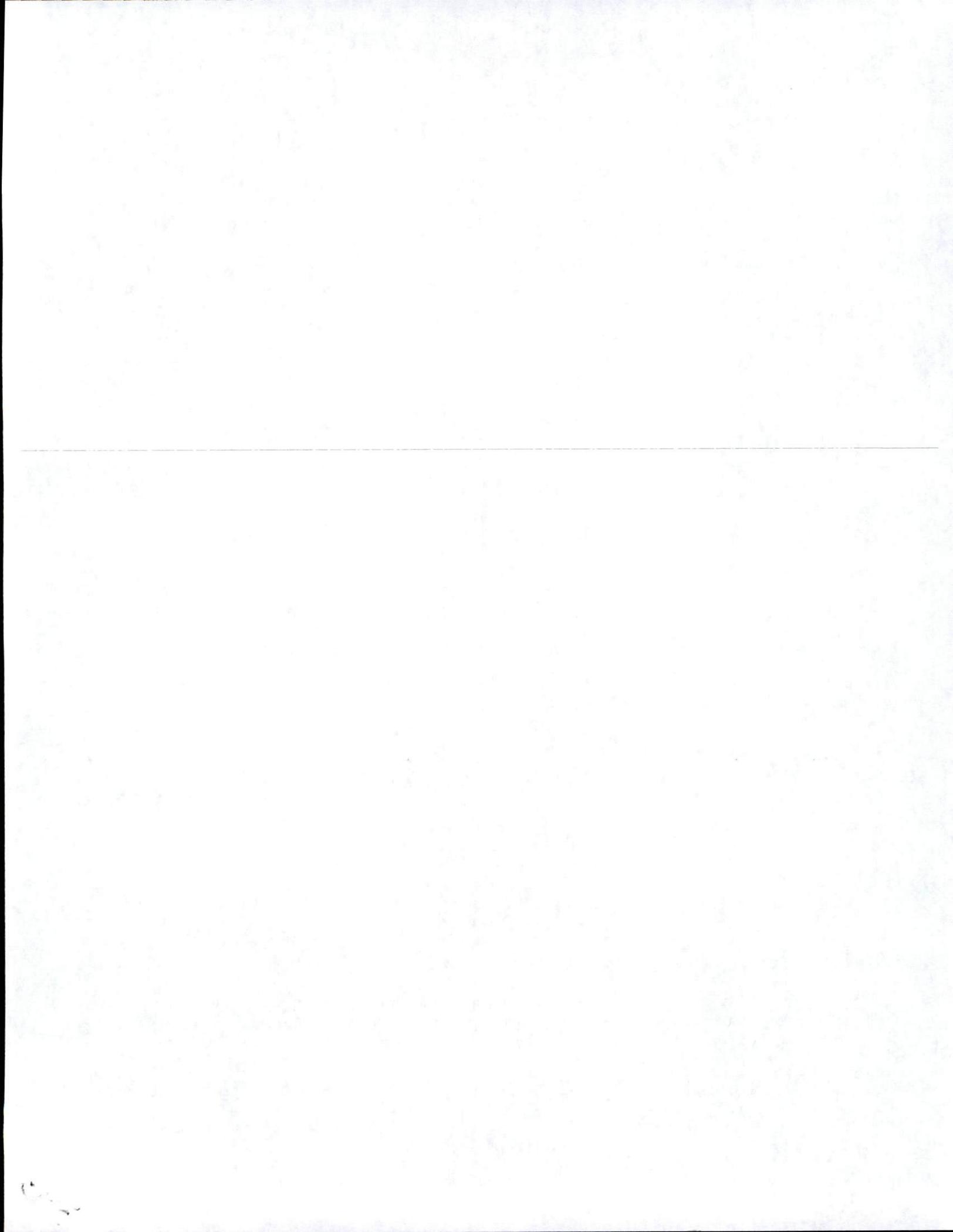
Según me confirma el Sr. Rodriguez, actualmente OPS Group, S. R. L., tiene una sentencia firme dictada por el Tribunal de Tierras motivada por una Litis sobre derechos registrados (inscrita) en contra del Deudor en la que se le reconoce el privilegio de constructor no pagado. También tiene la

Expediente: Verificación caso 33 Renova Expert, S. R. L.		
Orden de Trabajo: VLC0000003	MEMORIA DE REUNIÓN 4:00 P. M. a 6:00 P.M.	
Código del cliente: 1734		
Fecha: 26 de noviembre de 2018	Hoja: 5	De: 5

posesión y la ocupación del proyecto en construcción para evitar cualquier proceso de venta, siendo desde que comenzó la ejecución de la obra, el tenedor de los inmuebles. Ejerciendo su derecho de retención hasta que le sean abonadas las cantidades adeudadas.

Bajo conocimiento del Sr. Rodriguez existe una demanda laboral interpuesta por el Sr. Krupa y otra por la Sra. Watson.

Así mismo manifiesta que desde marzo de 2018, la empresa deudora no tiene ninguna actividad, ni oficina abierta, ni empleados, ni responsables en el país.





CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA

ENTRE:

DE UNA PARTE, la sociedad **33 RENOVA EXPERT, S.R.L.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. **1-31-33926-3**, con su domicilio social y asiento principal sito en el local 1-B, Condominio Caribbean Lake, Cocotal, Bávaro, La Altagracia, República Dominicana, debidamente representada en este acto por **PIOTR KAZIMIERZ KRUPA**, de nacionalidad Polaca, soltero, portador de la cédula de identidad No. 402-3658282-7, domiciliado y residente en el Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, y por **BOGUSLAW ALEKSANDER BARTNICKI KMICIAK**, de nacionalidad Polaca, naturalizado dominicano, soltero, portador de la cédula de identidad No. 402-2523982-7, ambos domiciliados y residentes en Bávaro, Municipio de Higüey, La Altagracia, República Dominicana; entidad que en lo adelante y para los fines del presente Contrato, se denominará **LA CONTRATANTE** o por su razón social o por su nombre completo; y

POR LA OTRA PARTE, **OPS GROUP S.R.L.**, sociedad organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-3105178-2, con su domicilio social y oficinas principales en la Av. Alemania, Hotel NH Punta Cana, Bávaro, La Altagracia, República Dominicana, debidamente representada para los fines del presente acto por su Gerente General, el señor **JULIO RODRIGUEZ GONZALEZ**, español, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2676668-7, domiciliado y residente en Bávaro, Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, quien en lo adelante y para los fines del presente documento, se denominará **LA CONTRATISTA** o por su razón social o nombre completo;

En lo adelante del presente contrato cuando se haga referencia a **LA CONTRATANTE** y **LA CONTRATISTA** de manera conjunta, se les denominará **LAS PARTES**.

PREÁMBULO

POR CUANTO: LA CONTRATANTE ha decidido construir un proyecto de apartamentos, locales, oficinas y aparcamientos denominado **ISLA FELIZ**, localizado en los inmuebles propiedad de **LA CONTRATANTE**, que se describen a continuación (en lo adelante "El Proyecto"):

- a) "El inmueble identificado como 506615686518, que tiene una superficie de **SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (736.49 MTS²)**, ubicado en Higüey, La Altagracia, República Dominicana, Certificado de Título Matricula No. 3000184927;" y
- b) "El inmueble identificado como 506615684316, que tiene una superficie de **SETECIENTOS DIECINUEVE PUNTO VEINTIÚN METROS CUADRADOS (719.21 mts²)**, Matricula No. 3000231340, ubicado en el Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia."





DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$3,443,578.00), suma que ya incluye un Punto Ocho por ciento (1.8%) de ITBIS.

2.1 LAS PARTES acuerdan que el monto anteriormente descrito está sujeto a los planos y materiales elegidos al momento de la firma del presente acuerdo, pero que el mismo está sujeto a variación, si se comprueba al momento de la entrega de los trabajos, que los materiales utilizados son de una calidad o valor inferior o superior a los elegidos.

ARTICULO TERCERO: FORMA DE PAGO. LA CONTRATANTE conviene en desembolsar a LA CONTRATISTA un avance inicial por la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 96/100 (338,268.96), equivalente al Diez por ciento (10%) del total del presupuesto aprobado para El Proyecto. Dicha suma será entregada de la siguiente manera: a) la suma de Cuarenta y Dos Mil Trescientos Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$42,300.00), la cual ha sido pagada en fecha previa al presente Contrato, por lo que LA CONTRATISTA le otorga formal recibo de descargo y finiquito legal a LA CONTRATANTE; b) la suma de Veinticinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$25,000.00), será pagada con la firma del presente Contrato, por lo que LA CONTRATISTA le otorga formal recibo de descargo y finiquito legal a LA CONTRATANTE, c) la suma Noventa Mil Trescientos Veintidós Dólares de los Estados Unidos de América con 98/100 (US\$90,322.98), será pagada a más tardar el primero (1ro) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), d) la suma Noventa Mil Trescientos Veintidós Dólares de los Estados Unidos de América con 98/100 (US\$90,322.98), Dólares de los Estados Unidos de América con 24/100 (US\$90,322.98), será pagada a más tardar el diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), y e) la suma restante para compleción del pago equivalente al Diez por ciento (10%) Noventa Mil Trescientos Veintidós Dólares de los Estados Unidos de América con 98/100 (US\$90,322.98), será pagada a más tardar el veinte (20) de septiembre de dos mil dieciséis (2016).

3.1 El importe correspondiente a dicho avance inicial se descontará del pago correspondiente a la certificación final de obra de acuerdo con la fórmula: Factura final- Avance + Retención.

3.2 El monto restante del precio total de El Proyecto conforme al Presupuesto, ascendente a la suma de TRES MILLONES CIENTO CINCO MIL TRESCIENTOS NUEVE DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 04/100 (3,105,309.04), deberá ser pagado por LA CONTRATANTE de manera mensual en la proporción descrita en la cubicación que se anexa al presente Contrato como Anexo B, sobre la base del monto total de los valores invertidos durante el período mensual correspondiente (incluyendo materiales y mano de obra) en la ejecución de El Proyecto. Las cubicaciones mensuales serán presentadas por LA CONTRATISTA mediante solicitud escrita para la revisión y aprobación de LA CONTRATANTE, anexando a cada solicitud de cubicación un cronograma físico actualizado de El Proyecto a la fecha de dicha cubicación y una factura correspondiente a la misma. Sin éstos documentos LA CONTRATANTE estará impedida de evaluar las cubicaciones sometidas a su consideración y proceder a su pago.

3.3 A partir de la recepción de los documentos descritos en el párrafo anterior, LA CONTRATANTE, tendrá un plazo de diez (10) días laborales para dar por escrito su aprobación

OPS GROUP SRL
RNC 1-31-05178-2
Bavaro, R.D.



a las partidas que le fueron presentadas y proceder al pago de la factura presentada. El monto a pagar por **LA CONTRATANTE** será el resultado de las unidades de obra realmente ejecutadas de acuerdo a los precios fijados en este contrato.

3.4 LA CONTRATANTE tiene la opción de aceptar o rechazar cada factura presentada por **LA CONTRATISTA**, según la revisión e inspección de la persona experta que represente a **LA CONTRATANTE** en El Proyecto. Por lo que si existe alguna inconsistencia con la factura presentada por **LA CONTRATISTA** y con los trabajos realizados en El Proyecto, **LA CONTRATANTE** retendrá el pago de dicha factura, hasta tanto la persona experta que represente a **LA CONTRATANTE** en El Proyecto confirme que se puede realizar el pago de dicha factura.

3.5 Las partes acuerdan que el cinco por ciento (5%) del pago neto a ser pagado a **LA CONTRATISTA**, serán retenidas por **LA CONTRATANTE** como fondo de garantía. Las retenciones acumuladas serán pagadas por **LA CONTRATANTE** a **LA CONTRATISTA** junto con la cubicación final, que será revisada y aprobada por los representantes de **LA CONTRATANTE** quienes emitirán el certificado de Terminación Final que evidencie la terminación y recepción conforme de la totalidad de El Proyecto y proceda al pago de las retenciones y de la misma cubicación final. Las solicitudes de cubicación serán aceptadas únicamente cada fin de mes. La tramitación de toda solicitud de cubicación recibida, una vez transcurrido este plazo, será postergada para el fin del mes en el que dicha solicitud hubiere sido recibida.

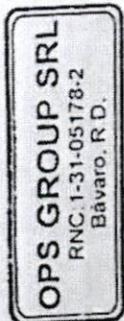
3.6 Queda entendido entre **LA CONTRATANTE** y **LA CONTRATISTA** que cada parte se compromete al pago de los impuestos de cualquier índole que le correspondan y que se deriven del presente contrato.

3.7 Queda convenido entre **LAS PARTES** que no se aplicará ninguna penalidad por retraso en la fecha del pago que le corresponda realizar a **LA CONTRATANTE** a favor de **LA CONTRATISTA**.

ARTÍCULO CUARTO.- PLAZO DE DURACIÓN, FECHA DE ENTREGA Y PENALIDADES POR DEMORA EN LA ENTREGA DE LOS TRABAJOS.-

LA CONTRATISTA se compromete a construir y a entregar El Proyecto terminada, conforme a los planos y especificaciones indicados, dentro del plazo máximo de **ONCE (11) MESES**, contados a partir del primero (1ero) de septiembre del año dos mil dieciséis (2016) y con fecha de entrega aproximada el treinta y uno (31) de julio del año dos mil diecisiete (2017).

4.1 Las partes acuerdan que la demora por parte de **LA CONTRATISTA** en la entrega de los trabajos será penalizada con un **CERO PUNTO UN POR CIENTO (0.1%)** del valor total de El Proyecto, por cada día de retraso en la entrega después de la fecha de terminación estipulada, es decir, después del treinta y uno (31) de julio del año dos mil diecisiete (2017), con un plazo de gracia de treinta (30) días, hasta la fecha en la que real y efectivamente se realice la entrega de El Proyecto luego de la inspección y aprobación de **LA CONTRATANTE**, salvo que se produzca algún suceso de fuerza mayor tal y como se describe en el Artículo 7, numeral 7.15 del presente Contrato.





ARTÍCULO QUINTO.- DOCUMENTOS TECNICOS DE EL PROYECTO. Los siguientes documentos forman parte integrante del presente Contrato, sin que esta enumeración tenga carácter limitativo, reservándose **LA CONTRATANTE** el derecho a exigir cualquier otro que considere necesario (en lo adelante los "Documentos Técnicos de El Proyecto"):

- a) Planos y especificaciones en idioma español;
- b) Presupuesto General, presupuesto estado de mediciones, análisis de precios unitario, listado de insumos con cantidades y precios de compra y cotizaciones;
- c) Cronograma del Proyecto completo y programa de desembolso.

5.1. En caso de que surja cualquier contradicción entre el contenido y lo expresado en una, o más cláusulas del presente contrato con los demás documentos que forman parte y sirven de apoyo al mismo, regirán y prevalecerán los términos estipulados del presente contrato.

5.2. **LA CONTRATISTA** se compromete a mantener y conservar ordenadamente en forma accesible, copia de todos los "DOCUMENTOS TECNICOS DEL CONTRATO".

ARTICULO SEXTO: FIANZAS, SEGUROS Y GARANTIAS.

LA CONTRATISTA se obliga a depositar dentro de los 30 días siguientes a la firma del presente contrato y al término del mismo las siguientes pólizas:

- a) "POLIZA TODO RIESGO DE CONTRUCCION" dicha póliza será expedida en favor de **LA CONTRATANTE** por el 100% de los costos directos de El Proyecto, la cual tendrá derecho a recurrir a la misma si fuere necesario. Previo a la emisión de esta póliza, **LA CONTRATISTA** deberá someter a **LA CONTRATANTE** las condiciones de la misma para aceptación y emisión;
- b) "POLIZA DE VICIOS OCULTOS". Esta póliza será equivalente al 10% del monto total del contrato y garantizará a **LA CONTRATANTE** contra cualquier vicio oculto que se descubra en la construcción hasta un año después de la fecha de recepción de El Proyecto por parte de **LA CONTRATANTE**; y

6.1. Sin perjuicio de lo previsto en el literal b) anterior, queda expresamente entendido entre las Partes que **LA CONTRATISTA** compromete su responsabilidad en caso de vicios ocultos y/o vicios de construcción en virtud de lo que establece el artículo 1792 del Código Civil Dominicano: "Si un edificio construido a precio alzado, pereciere en todo o parte, por vicio en la construcción, o aun por el del terreno, son responsables por espacio de diez años el arquitecto y el contratista"; así como los Artículos 2270, 1382 y 1384 del Código Civil de la República Dominicana.

ARTICULO SEPTIMO: EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS. **LA CONTRATISTA** se obliga a iniciar los trabajos descritos en el presente contrato a partir de la entrega del Diez por ciento (10%) del total del presupuesto aprobado para El Proyecto. conforme al cronograma que se anexa como Anexo C.





7.1 En caso de que **LA CONTRATISTA** no entregue El Proyecto en el plazo acordado o prorrogado en caso de que aplique, ésta se compromete a asumir todos los costos indirectos generados a partir de vencido el plazo de los ONCE (11) meses, para la ejecución y terminación del Proyecto; siempre y cuando los retrasos sean atribuibles a **LA CONTRATISTA**.

7.2. **LA CONTRATISTA** se compromete a ejecutar El Proyecto contratada de acuerdo con el presupuesto acordado entre las partes, adjunto al Presente Contrato como Anexo B.

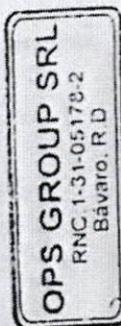
7.3. **LA CONTRATANTE** solo pagará a **LA CONTRATISTA** la suma indicada en el artículo SEGUNDO del presente Contrato. Sin embargo, excepcionalmente, podrá acordar trabajos de construcción sobre El Proyecto contratado siempre que **LA CONTRATISTA** hubiese recibido dicha autorización escrita de **LA CONTRATANTE**. Todo trabajo realizado en El Proyecto por **LA CONTRATISTA** que no estuviere contemplado en los planos y otros documentos que forman parte integral del presente contrato y que no hayan sido expresamente autorizados con posterioridad por **LA CONTRATANTE** deberá ser completamente demolido a expensas de **LA CONTRATISTA**; restableciendo de esta manera El Proyecto a su estado anterior.

Sin embargo, **LA CONTRATANTE** se reserva el derecho de, excepcionalmente, autorizar la ejecución de trabajos, adicionales dentro de El Proyecto. Se entiende por Trabajo Adicional todo aquel trabajo que no esté incluido en los planos, ni en ninguna de las partidas del Presupuesto, ni en los demás documentos que forman parte del presente Contrato. No obstante, los precios de estos trabajos adicionales deben ajustarse a los precios unitarios del trabajo a ejecutarse de acuerdo con el presente Contrato. En todo caso **LA CONTRATISTA** proveerá un análisis detallado de los precios unitarios; si no los proveyere en una partida determinada y se solicitara una modificación de los mismos, **LA CONTRATANTE** los proveerá.

7.4. Todo trabajo adicional aprobado por **LA CONTRATANTE** deberá ejecutarse bajo los mismos términos y condiciones acordados en el presente Contrato. En cuanto al tiempo de ejecución de los trabajos adicionales, ambas partes se comprometerán a evaluar de manera conjunta el tiempo requerido para la realización de estos trabajos adicionales, así como la incidencia de estos trabajos adicionales sobre el cronograma presentado para fines de este contrato y ajustarlos a los resultados obtenidos de esta evaluación.

7.5. Por otra parte, en caso de que **LA CONTRATANTE** considere necesaria la introducción de alguna modificación de El Proyecto, **LA CONTRATISTA** tendrá un plazo de tres (3) días calendarios a partir de la recepción de los documentos necesarios para preparar el análisis económico con relación a la modificación propuesta por **LA CONTRATANTE**, y completar los formularios correspondientes.

7.6. **LA CONTRATISTA** no podrá adquirir materiales de construcción ni de ninguna otra índole, a nombre de **LA CONTRATANTE** sin la autorización expresa y por escrito de **LA CONTRATANTE**. El incumplimiento por parte de **LA CONTRATISTA** de la presente cláusula le dará derecho a **LA CONTRATANTE** de rescindir automáticamente el presente Contrato y de iniciar cualquier demanda penal y civil en contra de **LA CONTRATISTA**. Asimismo, **LA CONTRATANTE** tendrá derecho a cancelar cualquier deuda así contraída y **LA CONTRATISTA** tendrá la obligación de





resarcir a **LA CONTRATANTE** por este pago, incluyendo el pago de la suma por reparación de daños y perjuicios.

7.7. Los representantes de **LA CONTRATANTE** tendrán libre acceso en todo momento a El Proyecto y sus instalaciones. Asimismo, los representantes de **LA CONTRATANTE** tendrán derecho de inspeccionar de manera permanente o accidental todo lo relacionado con los materiales a ser utilizados en El Proyecto o su proceso de reparación, erección, montaje, transformación, fase de terminación, o en cualquier momento que **LA CONTRATANTE** lo juzgare oportuno.

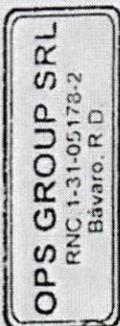
7.8. **LA CONTRATISTA** se compromete a elaborar y a ofrecer todas las informaciones que le sean requeridas por la supervisión de **LA CONTRATANTE**. A tales fines se efectuarán reuniones semanales para asegurar que las actividades se desarrollen según el Cronograma preparado para el efecto. En dichas reuniones, **LA CONTRATANTE** revisará la calidad de los trabajos realizados hasta el momento, se explicarán las actividades que se ejecuten y las que vayan a ser ejecutadas, así como cualquier otro asunto relacionado con la ejecución de El Proyecto. **LA CONTRATISTA** deberá asistir a las reuniones en todos los casos en que **LA CONTRATANTE** lo considere pertinente. En todos los casos se levantará acta de estas reuniones, las cuales se asentarán en el Libro de Obras y serán firmadas por todos y cada uno de los participantes en dichas reuniones.

7.9. **LA CONTRATISTA** pondrá a disposición del Representante designado por **LA CONTRATANTE**, las facilidades de las cuales disponga en el lugar en el cual se están ejecutando los trabajos, durante el tiempo que sea necesario, incluyendo oficina climatizada y baño. Asimismo, deberá mantener en el lugar de El Proyecto, copias legibles de los documentos anexos que forma parte integrante del presente contrato, entre los cuales se enumeran:

- a) El presente contrato;
- b) Juegos de Planos del Proyecto;
- c) Bitácora de El Proyecto;
- d) Presupuesto Completo del Contrato;
- e) Copia de Cubicaciones Aprobadas y Pagadas;
- f) Cronograma de El Proyecto;
- g) Informes de Inspección de las Autoridades Locales.

Esta lista no es limitativa y deberá incluir cualquier otra comunicación o documentación de importancia relacionada con El Proyecto. **LA CONTRATISTA** deberá dejar todos estos documentos a la disposición de **LA CONTRATANTE**, sus representantes o de las autoridades competentes.

7.10. **LA CONTRATISTA** tendrá la obligación de efectuar las correcciones que le señale **LA CONTRATANTE** en el transcurso de la construcción y corregirá todos los errores que señalen los representantes de **LA CONTRATANTE** para su corrección. Estas correcciones deberán ser aceptadas formalmente por los representantes de **LA CONTRATANTE**.



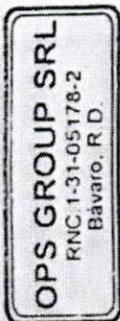


7.11. **LA CONTRATISTA** designará a un representante suyo, técnicamente autorizado, cuya designación quedará sujeta a la aprobación de **LA CONTRATANTE** quien será la persona permanentemente responsable de la supervisión de El Proyecto. Este representante se designará como el Gerente de El Proyecto, en lo sucesivo de este contrato, y aún se refiera a éste bajo otro nombre o designación, su rol permanecerá indefectiblemente como tal. **LA CONTRATANTE** tendrá la facultad de solicitar la situación de dicho representante en cualquier momento durante la vigencia del presente contrato. Asimismo, **LA CONTRATISTA** designará a un representante legal de mayor jerarquía al representante técnico, cuya designación quedará sujeta a la aprobación de **LA CONTRATANTE** y quien será el responsable en representación de **LA CONTRATISTA** frente a **LA CONTRATANTE** en lo referente a la debida ejecución técnica y administrativa del presente Contrato.

7.12. Todos los trabajos convenidos mediante el presente Contrato estarán bajo la continua supervisión de **LA CONTRATANTE**. Las observaciones que le comunique **LA CONTRATANTE** a **LA CONTRATISTA** serán cumplidas como si fuera parte del presente Contrato, sin demora alguna y sin objeción por parte de **LA CONTRATISTA**. Dichas observaciones podrán referirse a cualquier aspecto relacionado, incluyendo errores o desnaturalizaciones del concepto original de El Proyecto de acuerdo con los términos del presente Contrato o por defectos de las obras materiales.

7.13. A los fines que se contraen en el numeral anterior se conviene expresamente lo siguiente:

- a) **LA CONTRATISTA** es responsable de la buena calidad de los materiales que suministre y de la mano de obra que utilice, así como la calidad y solidez de El Proyecto a su cargo, y no quedará relevado a estas responsabilidades por alegada o real existencia de alguna deficiencia en la inspección por parte de los representantes de **LA CONTRATANTE**;
- b) **LA CONTRATISTA** mantendrá estricta disciplina y orden entre sus trabajadores;
- c) Se prohíbe fumar o tomar alcohol dentro de El Proyecto en construcción. A estos fines **LA CONTRATISTA** colocará la señalización adecuada y hará respetar esta disposición;
- d) **LA CONTRATISTA** prohibirá el ingreso al sitio de El Proyecto de bebidas alcohólicas, drogas de cualquier tipo, o personas drogadas o en estado de embriaguez;
- e) Los materiales incorporados a El Proyecto por los que tienen la obligación de suministrarlos, deben ser nuevos. Dichos materiales deberán ser suministrados en cantidad suficiente que facilite la ejecución expedita de El Proyecto, en el entendido que si se le requiere, **LA CONTRATISTA** deberá presentar evidencias de la calidad de los materiales suministrados;
- f) **LA CONTRATISTA** velará porque los materiales que se utilicen en El Proyecto por las personas encargadas de suministrarlos y recibirlos, se entreguen en el lugar donde se encuentra El Proyecto en sus paquetes/envases originales y con sus etiquetas y marcas de





fábrica intactas, las cuales deberán permanecer en esta forma hasta el momento de ser utilizados e inspeccionados por **LA CONTRATANTE**;

g) **LA CONTRATISTA** debe guardar sus equipos, almacenar los materiales y realizar los trabajos dentro del sitio de El Proyecto, evitando la obstrucción de las vías públicas, entradas, estacionamientos o garajes, y velar por el estacionamiento correcto de todos los vehículos que circulen dentro de El Proyecto. Todos los equipos y materiales a ser instalados y provistos por **LA CONTRATISTA** que se encuentren en el sitio de El Proyecto, se consideran destinados exclusivamente a la construcción de la misma y así quedarán afectados, sin tener la facultad o el poder **LA CONTRATISTA** de retirarlos de ese lugar, salvo previa autorización por escrito por parte de **LA CONTRATANTE**;

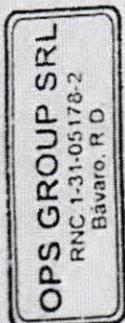
h) **LA CONTRATISTA** dispondrá en todo momento de una oficina durante el desarrollo de El Proyecto y proporcionará otra similar a los representantes de **LA CONTRATANTE**. Las oficinas deberán contar con una mesa de una extensión tal que le permita abrir los planos para su examen. **LA CONTRATISTA** tiene la obligación de proveer y mantener en El Proyecto un lugar de almacenamiento limpio y ordenado construido de tal forma que resiste las inclemencias del tiempo, para poder proteger los materiales que allí se guarden, evitando que puedan dañarse por efecto del clima, humedad o cualquier otra causa;

i) Todas las instalaciones provisionales serán propiedad de **LA CONTRATISTA** y deberán ser retiradas a su costo y riesgo al término de El Proyecto, o cuando **LA CONTRATANTE** le solicite siempre que no afecte el desarrollo de las obras consignadas en el presente contrato, si fuera el caso.

7.14. Será de la exclusiva responsabilidad de **LA CONTRATISTA** cualquier demanda por daños y perjuicios que pudiera surgir en ocasión y durante la construcción de El Proyecto o trabajos objetos de este contrato, quedando **LA CONTRATANTE** relevada de toda responsabilidad por daños y perjuicios causados en El Proyecto, y a El Proyecto o trabajos arriba mencionados, por cualquiera que sea el motivo o circunstancia que lo haya ocasionado; igualmente, **LA CONTRATANTE** queda relevada de toda responsabilidad por daños y perjuicios causados a la propiedad pública o privada y a terceras personas en el curso y como consecuencia de los mencionados trabajos, asumiendo **LA CONTRATISTA** la responsabilidad correspondiente en ambos casos. En este sentido **LA CONTRATISTA** tomará las medidas y previsiones que sean necesarias para proteger El Proyecto que ejecuta, así como evitar daños a terceras personas y a la propiedad pública y privada.

7.15. **LAS PARTES** acuerdan que bajo ninguna circunstancia serán responsables por retrasos en el cumplimiento de sus obligaciones como resultado de la ocurrencia de casos fortuitos o de fuerza mayor debidamente comprobados, mientras duren los mismos. En caso de fuerza mayor, se regirán conforme a los lineamientos establecido lo siguiente:

A. Terremotos, Ciclones, Inundaciones, Huracanes.- Para computar el plazo de suspensión se tomarán en cuenta la magnitud del siniestro, la duración de la paralización nacional o regional que ha provocado, los daños causados por éste a El Proyecto y el tiempo necesario para la reconstrucción.





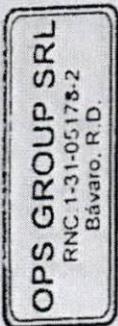
B. Guerras, Motines, Rebeliones, Luchas Armadas.- Para computar el plazo de suspensión se tomarán en cuenta la magnitud del conflicto, la duración de la paralización nacional o regional que ha provocado, los daños causados por éste a El Proyecto y el tiempo necesario para la reconstrucción.

7.16. Todos los plazos y límites declarados en el presente contrato y los documentos anexos que forman parte integral del mismo, constituyen parte esencial del contrato. Sin embargo aunque sujeta **LA CONTRATISTA** a esta condición del presente contrato por circunstancias extraordinarias y excepcionalmente, **LA CONTRATANTE** podrá considerar una solicitud de prórroga de parte de **LA CONTRATISTA**. Dicha prórroga será otorgada por **LA CONTRATANTE** únicamente debido a cambios debidamente autorizados y ordenados en El Proyecto por **LA CONTRATANTE**, así como por paralizaciones laborales en la construcción civil que sean de orden general y que no le sean imputables exclusivamente a las relaciones laborales de **LA CONTRATISTA** y causas de fuerza mayor o casos fortuitos que queden fuera del control de **LA CONTRATISTA** y que **LA CONTRATANTE** consideren que constituyen ser una demora debidamente justificada. Queda entendido que los días festivos no son justificativos para el otorgamiento de prórrogas.

7.17. Se realizará una inspección pre-entrega cuando los trabajos estén prácticamente completados, y se levantará un acta de la inspección, que firmará **LA CONTRATISTA**, el Supervisor Residente, el Gerente de Proyectos y el encargado de la Supervisión de El Proyecto, en la cual se dejará constancia del estado de El Proyecto. Además, se incluirá un listado de los detalles por corregir y realizar debiendo establecerse el plazo en el cual **LA CONTRATISTA** se comprometa a corregir el conjunto de detalles antes mencionados. Si se prevé que este listado es muy largo, la inspección pre-entrega deberá posponerse para otro momento. Igualmente se establecerá en la mencionada acta de inspección pre entrega la fecha de la Inspección final. **LA CONTRATISTA** notificará por escrito a **LA CONTRATANTE** por lo menos con cinco (5) días calendario de anticipación, la fecha de la inspección final, en que El Proyecto deberá estar terminado completamente. Para esta fecha no podrá haber ningún trabajador en El Proyecto, al menos que haya algún trabajo incompleto que se haya acordado, durante la inspección pre-entrega que no se terminaría antes de la inspección final. Este trabajo incompleto no deberá evitar que **LA CONTRATANTE** haga uso normal de El proyecto, y que todos sus sistemas funcionen debidamente.

7.18. Si **LA CONTRATISTA** no comencare a ejecutar en debida forma las reparaciones o reconstrucciones y los demás trabajos que se incluyan en el acta de la inspección pre-entrega en el lapso de los cinco (5) días calendarios posteriores a la firma del acta, **LA CONTRATANTE** tendrá derecho de llevarlas a cabo, utilizando los empleados de **LA CONTRATISTA**, o encomendar esas reparaciones, reconstrucciones o trabajos a terceras personas. El costo de los trabajos que sea necesario realizar en la forma antes indicada, se deducirán de los que **LA CONTRATANTE** adeude por cualquier concepto a **LA CONTRATISTA**.

7.19. Dentro del plazo establecido en el acta de la inspección pre-entrega para llevar a cabo la inspección final, y en todo caso, luego de haber realizado las reparaciones y correcciones establecidas en el acta mencionada, **LA CONTRATISTA** deberá solicitar por escrito a **LA**





CONTRATANTE la Inspección de Entrega. Dicha solicitud se formulará por escrito y deberá estar acompañada por los siguientes documentos:

- a) Constancia emitida por el Representante de la Supervisión de haber concluido satisfactoriamente las reparaciones y coerciones establecidas en el acta de la Inspección pre-entrega;
- b) Los planos, dibujos, catálogos, instrucciones, manuales y demás documentos relativos a los equipos instalados en El Proyecto; y
- c) Los documentos donde conste que los proveedores de los equipos e instalaciones que formen parte de El Proyecto, garantizan la buena calidad y funcionamiento de los mismos, donde se comprometen a responder por las fallas o defectos que presenten y a efectuar a sus expensas las reparaciones durante el lapso que duren las mencionadas garantías. Asimismo se obligarán a suministrar los repuestos o reparaciones necesarios y a prestar el servicio de mantenimiento adecuado. La entrega de tales garantías no exime a **LA CONTRATISTA** de las responsabilidades que le corresponden con relación a tales equipos e instalaciones.

7.20. En la fecha prevista en el acta de la inspección pre-entrega, el representante autorizado por **LA CONTRATANTE** y **LA CONTRATISTA** realizará una inspección final para determinar el cumplimiento de todas las obligaciones pendientes de **LA CONTRATISTA**. Si los trabajos se encuentran conforme y El Proyecto acorde con lo pactado por los Documentos del Contrato, se firmará un certificado de terminación entrega.

7.21 **LA CONTRATISTA** será responsable, frente a **LA CONTRATANTE** y a terceras personas por los actos y omisiones de sus propios empleados y de sus sub-contratistas. También será responsable de la coordinación del trabajo de los artesanos, sub-contratistas y suplidores y cualquier otro contratista provisto por **LA CONTRATANTE**. **LA CONTRATANTE** o sus representantes no están obligados a zanjar ninguna diferencia entre **LA CONTRATISTA** y sus sub-contratistas, o entre los sub-contratistas entre sí.

ARTICULO OCTAVO: OBLIGACIONES DE LA CONTRATISTA. **LA CONTRATISTA** tendrá a su cargo las siguientes obligaciones:

- a) **LA CONTRATISTA** se compromete y se obliga, mediante el presente Contrato, a realizar los Trabajos de construcción y terminación de El Proyecto con la mayor diligencia y prudencia posible, y a ejecutar en su totalidad los Trabajos contratados con apego total a las indicaciones de **LA CONTRATANTE** o de su representante;
- b) **LA CONTRATISTA** será responsable de todos los productos, equipos, materiales métodos, medios, técnicas, y procedimientos a utilizar en El Proyecto objeto del presente contrato, así como la coordinación de todos los renglones que corresponda al mismo.
- c) **LA CONTRATISTA** tomará todas las previsiones necesarias para la protección y seguridad de las personas que se encuentren en el lugar de donde se esta ejecutando el proyecto o lugares adyacentes al mismo;





d) **LA CONTRATISTA** asume la plena responsabilidad por El Proyecto y todos los materiales y trabajos relacionados con la misma. **LA CONTRATISTA** está obligada a reparar o reemplazar por su propia cuenta cualquier material o trabajo dañado por **LA CONTRATISTA**, sub-contratistas o personas a su cargo, así como material robado aunque esté o no pagado por **LA CONTRATANTE**;

e) **LA CONTRATISTA** debe emplear un personal competente y capacitado en El Proyecto, incluyendo un maestro de obra y un profesional residente, quienes estarán en el lugar de El Proyecto durante las distintas etapas de la construcción. Tanto el maestro de obra como el profesional residente deben ser personas aceptables a los requerimientos que tiene **LA CONTRATANTE** en ese sentido;

f) **LA CONTRATISTA** mantendrá buena disciplina y orden en el lugar de los Trabajos y entre sus empleados, y exigirá lo mismo a sus suplidores y toda otra persona u organización que supla o ejecute los Trabajos (en lo adelante los "Relacionados");

g) **LA CONTRATISTA** y las personas que trabajan bajo sus órdenes trabajarán conforme a las leyes, reglamentos y ordenanzas de cualquier tipo que requiera las autoridades locales que tengan jurisdicción sobre El Proyecto;

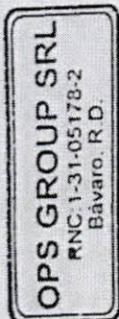
h) Si **LA CONTRATISTA** observa que los documentos de contrato difieren con cualquier ley o reglamento notificara a **LA CONTRATANTE** y no procederá hasta que los cambios necesarios se hayan hecho. **LA CONTRATISTA** tendrá total responsabilidad por cualquier trabajo hecho en contra de dichos reglamentos o leyes, e indemnizaran a **LA CONTRATANTE** por pérdidas y multas que de tal hecho resulten;

i) **LA CONTRATISTA** liberará a **LA CONTRATANTE** y sus representantes y empleados, de cualquier indemnización, demanda, derecho a demandar, o reclamo hecho de buena fe o no, incluso los gastos judiciales ocasionados por los mismos, por accidentes sufridos por cualquier persona, incluso los empleados o voluntarios de **LA CONTRATANTE** o daños a la propiedad de cualquier persona, que ocurra durante la construcción, como resultado de la negligencia o responsabilidad de **LA CONTRATISTA**, cualquier sub-contratista, o suplidor de materiales, sus representantes o empleados.

j) **LA CONTRATISTA** acepta que es la única, completa y absolutamente responsable ante **LA CONTRATANTE** por los hechos u omisiones de sus sub-contratistas y de sus suplidores y de personas directas o indirectamente empleadas por ellos;

k) Cualquier daño o pérdida causada parcial o totalmente por **LA CONTRATISTA**, cualquier sub-contratista o cualquiera que sea directa o indirectamente empleado por ellos, o por cualquier otro cuyos actos sean responsabilidad de **LA CONTRATISTA**, estarán a cargo exclusivamente de **LA CONTRATISTA**;

l) **LA CONTRATISTA**, es la responsable del inventario de El Proyecto;





m) **LA CONTRATISTA** se obliga a indemnizar y mantener indemne a **LA CONTRATANTE** contra cualquier demanda o reclamación por daños y perjuicios incoada por parte de sus empleados, trabajadores, técnicos y/o de terceros afectados con motivo de obra objeto del presente contrato.

ARTICULO NOVENO: RESPONSABILIDAD CIVIL Y LABORAL. **LA CONTRATISTA** declara que es un contratista independiente, y que es la única y verdadera empleadora de quienes realicen los Trabajos detallados en el presente Contrato en favor de **LA CONTRATANTE**. Que, en consecuencia, ni **LA CONTRATANTE** ni los representantes de **LA CONTRATANTE** tienen relación laboral alguna ni con **LA CONTRATISTA** ni con el personal de ésta, ni con los subcontratistas y sus empleados; por lo que, cualquier tipo de pago o indemnización al personal de **LA CONTRATISTA**, o sus subcontratistas, en materia laboral, de seguridad social, de seguridad ocupacional, de accidentes de trabajos, y en caso de siniestros o accidentes en general, en materia de responsabilidad civil y similares de manera enunciativa y no limitativa, será de la responsabilidad única y exclusiva de ésta. Asimismo, **LA CONTRATISTA** se obliga a indemnizar y mantener indemne a **LA CONTRATANTE** contra cualquier demanda, ya sea laboral, civil, penal o comercial, o por daños y perjuicios, o de cualquier otra naturaleza incoada por sus empleados, trabajadores, técnicos y/o de terceros afectados con motivo de los Trabajos que este contrato pone a cargo de **LA CONTRATISTA**.

9.1. **LA CONTRATISTA** cumplirá en todo sentido con las previsiones del Código de Trabajo de la República Dominicana, la Ley de Seguridad Social y sus normas complementarias y disposiciones reguladas y supervisadas por La Tesorería de la Seguridad Social (TSS), que amparan al personal empleado por cuenta y riesgo de **LA CONTRATISTA** para la ejecución de El Proyecto objeto del presente contrato. Asimismo **LA CONTRATISTA** se compromete a cumplir con la aplicación de cualquier ley que fuere promulgada durante la vigencia del presente contrato que afecte las relaciones patronales.

9.2. **LA CONTRATISTA** suplirá personal competente y debidamente calificado para hacer ejecutar los Trabajos. En todo momento, **LA CONTRATISTA** mantendrá buena disciplina y orden en el lugar de los Trabajos y entre sus empleados, y exigirá lo mismo a sus suplidores y toda otra persona u organización que supla o ejecute los Trabajos (en lo adelante los "Relacionados"). **LA CONTRATANTE** podrá exigir a **LA CONTRATISTA** que retire del lugar de los Trabajos a toda persona que aquella considere incompetente, descuidada o de otra manera objetable. Bajo el entendido, a que **LA CONTRATANTE** deberá notificar a **LA CONTRATISTA** en el plazo mínimo de un (01) día franco de antelación para que este tome las acciones correctivas de lugar.

ARTÍCULO DECIMO.- PERMISOS Y LICENCIAS.- Todos los permisos, tasas, impuestos y licencias requeridos para la ejecución de El Proyecto, así como su abono, serán responsabilidad de **LA CONTRATANTE**.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: RESCISIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO POR LA CONTRATANTE.- LAS PARTES convienen de forma expresa que **LA CONTRATANTE** tendrá a su opción el derecho de rescindir unilateralmente, sin responsabilidad para ella, sin intervención





judicial el presente contrato, o de asumir la construcción de El Proyecto en cualquier momento por los casos siguientes:

a) Por **LA CONTRATISTA** no iniciar la construcción de El Proyecto, en un plazo de diez (10) días calendario contado a partir de la fecha determinada en el presente contrato como fecha de inicio de los trabajos de **LA CONTRATISTA**, según se indica en el artículo **CUARTO**, salvo causas de fuerza mayor, casos fortuitos o causas no imputables a **LA CONTRATISTA**;

b) Por haber acordado **LA CONTRATISTA** la disolución o liquidación de su empresa de construcción, así como también por haber solicitado que se declare judicialmente el estado de cesación de pagos que conduzca a la quiebra de su empresa o de El Proyecto, o que solicite por esa misma vía la justificación de atraso de El Proyecto. Asimismo cuando se dicte alguna medida judicial que directa o indirectamente pueda afectar su relación contractual con **LA CONTRATANTE**;

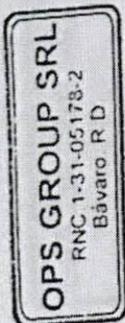
c) Haber cedido o traspasado **LA CONTRATISTA** a cualquier persona física o moral, directamente o indirectamente, este contrato sin autorización dada por escrito por **LA CONTRATANTE**;

d) Por la interrupción de El Proyecto por un plazo mayor de quince (15) días calendario sin existir causa justificada, debidamente aprobada por **LA CONTRATANTE**;

11.1. Queda acordado entre **LA CONTRATANTE** y **LA CONTRATISTA** que **LA CONTRATANTE** consiente en otorgar a favor de **LA CONTRATISTA** un plazo de gracia de no mayor de treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que **LA CONTRATANTE** notificará a **LA CONTRATISTA** su incumplimiento, mediante comunicación por escrito, a los fines de que esta última subsane dicha falta. No obstante, en la eventualidad de que **LA CONTRATISTA** no subsane su falta en el plazo de gracia antes indicado, **LA CONTRATANTE** podrá optar por rescindir unilateralmente el presente Contrato y exigir de **LA CONTRATISTA** una indemnización equivalente al diez por ciento (10%) de los montos ya avanzados a **LA CONTRATISTA** por **LA CONTRATANTE**, sin responsabilidad para **LA CONTRATANTE** frente a **LA CONTRATISTA** y sin perjuicio de las acciones legales que pueda iniciar contra **LA CONTRATISTA** por causa de su incumplimiento. **LAS PARTES** aceptan y entienden, que el plazo otorgado a **LA CONTRATISTA** podrá ser extendido en casos de fuerza mayor, conforme a los lineamientos establecidos en el Artículo Séptimo, numeral 7.19.

11.2. **LAS PARTES** acuerdan que si el presente Contrato se rescinde por **LA CONTRATISTA**, o por una causa imputable a **LA CONTRATISTA**, **LA CONTRATANTE** tendrá la opción de continuar la construcción del Proyecto con otra constructora, y obtendrá todos los derechos de uso y disfrute de los planos, diseños y permisos del Proyecto, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO.- RESCISIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO POR LA CONTRATISTA.- **LA CONTRATISTA** se reserva el derecho de rescindir unilateralmente sin intervención judicial el presente contrato en los casos siguientes:





- a) Bancarrota o insolvencia de **LA CONTRATANTE**;
- b) Paralización de la obra por cualquier causa imputable a **LA CONTRATANTE** o a personas por las que deba responder por un plazo mayor de diez (10) días.
- c) La falta de pago o el retraso mayor de quince (15) días en la ejecución de los pagos conforme a lo acordado por parte de **LA CONTRATANTE**.
- d) La negativa de **LA CONTRATANTE** a recibir conforme los trabajos realizados, si no se evidencia incumplimiento alguno por parte de **LA CONTRATISTA**.

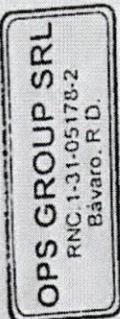
12.1. La rescisión del contrato tendrá lugar de pleno derecho, sin necesidad de ninguna formalidad judicial o extrajudicial, a los treinta (30) días francos luego de la notificación que deberá realizar **LA CONTRATISTA** a **LA CONTRATANTE** declarando su intención de rescindirlo por una o varias de las causas antes enumeradas, a condición de que en ese lapso de tiempo la parte en falta no haya remediado la causa de rescisión.

12.2 En caso de la rescisión del contrato por las causas y bajo las condiciones de plazos aquí descritas, **LA CONTRATISTA** podrá exigir de **LA CONTRANTE** una indemnización equivalente a diez por ciento (10%) de los montos restantes a **LA CONTRATISTA** en concepto de gastos y costes directos, indirectos y generales, así como un pago equivalente al 5% del importe total del contrato como LUCRO CESANTE, sin perjuicio de las acciones legales que pueda iniciar contra **LA CONTRATANTE** por causa de su incumplimiento.

ARTICULO DECIMO TERCERO: SOBRE LA RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS.- A la terminación de los trabajos, **LA CONTRATISTA**, a su costo, deberá limpiar y remover de El Proyecto y sus alrededores todos los materiales sobrantes y escombros producto de la construcción, así como de obras temporeras de cualquier naturaleza, y dejar todo el terreno y el lugar de trabajo en general donde se ha construido, limpio y en una condición a satisfacción del Supervisor y de acuerdo a los planos y especificaciones. Igualmente, cada área del proyecto terminada y aceptada para ser usada bajo ocupación parcial, deberá ser limpiada y terminada como se ha acordado en los términos del acuerdo.

13.1. Queda a cargo de **LA CONTRATISTA** darle cumplimiento a las siguientes disposiciones:

- a) Conjuntamente con la entrega de El Proyecto terminado **LA CONTRATISTA** deberá depositar una póliza de vicios ocultos equivalente al diez (10%) del valor del contrato y servirá para garantizar El Proyecto contra vicios ocultos hasta un (1) año después de la terminación considerada como la fecha de la terminación y entrega, tal como lo establece el artículo sexto del presente contrato;
- b) **LA CONTRATISTA** se compromete a depositar en las oficinas de **LA CONTRATANTE** las pruebas necesarias por medio de una certificación, expedida por el fondo de pensiones y jubilaciones de los trabajadores sindicalizados de la construcción, en la cual conste que **LA CONTRATISTA** satisfizo los pagos de la ley 6-86 en los artículos 1 y 2 para El Proyecto objeto





del presente contrato. Dicha certificación deberá ser presentada, a más tardar al solicitar el pago o saldo del monto final de este contrato.

c) **Garantía de vicios ocultos:** LA CONTRATISTA se compromete a y garantiza la reparación de cualquier vicio oculto de El Proyecto a requerimiento de LA CONTRATANTE, de la manera siguiente: I) Trabajos urgentes: Deberán ser reparados dentro de cuarenta y ocho (48) horas después de su notificación. II) Trabajos considerados no urgentes: Deberán ser reparados dentro de catorce (14) días calendarios después de su notificación

ARTICULO DECIMO CUARTO: MODIFICACIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES.- En el transcurso de los trabajos y en caso de que lo considere necesario, LA CONTRATANTE, previa aprobación por escrito de LA CONTRATISTA, podrá introducir modificaciones a los planos. Bajo el entendido, de que para todo lo relativo a modificaciones y ajustes de precios a este contrato LAS PARTES deberán firmar un ADDENDUM con las modificaciones y ajustes acordados.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO.- CESIÓN. LA CONTRATISTA no podrá, de ninguna manera, ceder, transferir, gravar o traspasar a terceros, ya sea total o parcialmente los derechos y obligaciones que se deriven del presente Contrato, salvo que cuente con el consentimiento por escrito de LA CONTRATANTE.

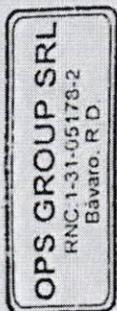
ARTÍCULO DECIMO SEXTO.- JURISDICCIÓN COMPETENTE Y LEY APLICABLE.- La jurisdicción competente para dirimir cualquier diferendo relacionado con el presente contrato será la de los domicilios de elección de las partes y las únicas leyes aplicables serán las de la República Dominicana.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: GARANTÍAS Y REPRESENTACIONES DE LAS PARTES. Los contratantes se garantizan y representan recíprocamente lo siguiente:

1) **Poder y Autorización.** Las Partes poseen las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este Contrato. Igualmente, las personas físicas que firman el presente Contrato, en nombre y representación de cada una de las Partes, están provistas de plenos poderes otorgados por el órgano societario competente, para asumir todos y cada uno de los derechos y obligaciones que consagra el presente Contrato con respecto de las Partes;

2) **Obligaciones Válidas y Exigibles.** En consecuencia de lo anterior, este Contrato y todas las disposiciones que el mismo contiene constituyen obligaciones válidas y exigibles de las Partes de conformidad con sus respectivos términos.

3) **Único Acuerdo.** Las Partes reconocen que este documento es el único contrato válido entre ellas, que sustituye cualquier otro acuerdo verbal o escrito que hayan suscrito con anterioridad a la firma del mismo, en la medida en que lo contradigan. En adición, declaran que la suscripción de este Acuerdo y el cumplimiento con los términos, condiciones y cláusulas del mismo, no son contrarios, ni resultarán en un incumplimiento de los términos, condiciones o cláusulas de los Estatutos u otro contrato, instrumento o documento en el cual las Partes sean parte o conforme al cual estén obligadas.



ARTICULO DECIMO OCTAVO: DERECHO COMÚN.- Para los fines del presente contrato, las partes hacen elección de domicilio en los lugares señalados al comienzo del presente contrato, y para todo lo no previsto las partes se remitirán al Derecho Común.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO: ANEXOS DEL CONTRATO. Los Anexos del Contrato son los siguientes:

- Anexo A: Planos Arquitectónicos de El Proyecto;
- Anexo B: Presupuesto General de El Proyecto;
- Anexo C: Cronograma de El Proyecto completo;
- Anexo D: Programa de Desembolso;

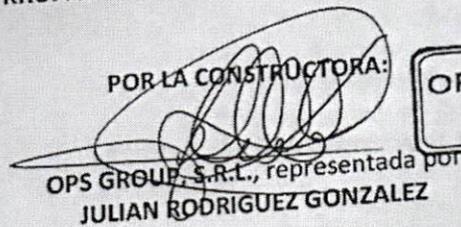
-HECHO, LEIDO Y FIRMADO en cuatro (04) originales, uno para cada una de las partes contratantes y otro para el Notario Público actuante. En la Ciudad de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de agosto del año dos mil dieciséis (2016).

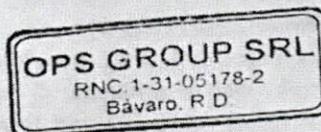

PIOTR KAZIMIERZ KRUPA

POR LA PROPIETARIA:
33 RENOVA EXPERT, S.R.L.

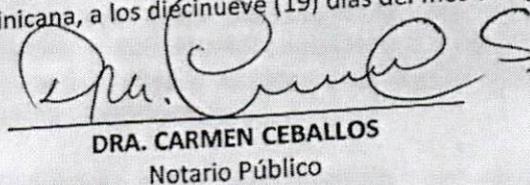

BOGUSLAW A. BARTNICKI KMICIAK



POR LA CONSTRUCTORA:

OPS GROUP S.R.L., representada por
JULIAN RODRIGUEZ GONZALEZ



Yo, DRA. CARMEN CEBALLOS, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 028-0002643-3. Notario Público de los del número del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana. Miembro activo del Colegio de Notarios Incorporados, Matricula 5441, CERTIFICO Y DOY FE: que por ante mi comparecieron los señores: PIOTR KAZIMIERZ KRUPA, BOGUSLAW ALEKSANDER BARTNICKI KMICIAK y JULIAN RODRIGUEZ GONZALEZ, de generales de ley que constan, declarándome que las firmas que han estampado libre y voluntariamente en mi presencia, son las que acostumbran usar en todos los actos de sus vidas, tanto públicos como privados. En el Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de agosto del año dos mil dieciséis (2016). Doy fe,


DRA. CARMEN CEBALLOS
Notario Público



**CUERDO TRANSACCIONAL, QUIESCENCIA PARCIAL DE DEMANDAS &
DESISTIMIENTO DE DERECHOS & ACCIONES**



Entre:

De una parte, **33 RENOVA EXPERT S. R. L.**, sociedad de comercio constituida y organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-31-33926-3, con su domicilio social y asiento principal sito en el local 1-B, condominio Caribbean Lake, Cocotal, Bávaro, La Altagracia, República Dominicana; debidamente representada por su gerente **PIOTR KAZIMIERZ KRUPA**, polaco, mayor de edad, soltero, portador del pasaporte núm. EH3896843, domiciliado y residente en el Distrito Municipal Turístico de Bávaro-Verón-Punta Cana, provincia La Altagracia, Republica Dominicana; quien en lo adelante se denominará "LA PRIMERA PARTE" o por su nombre completo; y,

De la otra parte, **OPS GROUP, S. R. L.**, sociedad de comercio constituida y organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, portadora del Registro Mercantil No. 6267LA y del Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-31-05178-2, domiciliada en el apartamento 531 del proyecto Marina de Fundadores, Cap Cana, Distrito Municipal Turístico Bávaro-Verón-Punta Cana, provincia La Altagracia, República Dominicana; debidamente representada por su gerente el Arq. **JULIÁN RODRÍGUEZ GONZÁLEZ**, español, mayor de edad, casado, arquitecto, portador de la Cédula de Identidad No. 402-2676668-7, domiciliado en este Distrito Municipal Turístico de Bávaro-Verón-Punta Cana, provincia La Altagracia, República Dominicana; quien en lo adelante se denominará "LA SEGUNDA PARTE" o por su nombre completo.

-PREÁMBULO-

POR CUANTO (1º): A que, entre la razón social OPS GROUP, S. R. L. y la empresa 33 RENOVA EXPERT, S. R. L., fue suscrito un contrato de construcción de obra, en virtud del cual, la primera se comprometió a construirle a la segunda, un proyecto de apartamentos, locales, oficinas y aparcamientos denominado "CONDOMINIO ISLA FELIZ", construidos dentro del ámbito de las parcelas 506615686518 y 506615684316.



Jey



POR CUANTO (7º): A que, después de recibir de parte de la deudora múltiples promesas de pago no cumplidas, frente a la resistencia de pago, en fecha ocho (8) de febrero de dos mil dieciocho (2018), mediante acto de alguacil No. 186/2018, instrumentado por el ministerial Domingo Amable Botello Garrido, Ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, la acreedora notificó a la deudora una intimación de pago y puesta en mora, notificación de la que no ha recibido respuesta y sin que hasta la fecha haya sido posible para LA SEGUNDA PARTE recuperar su crédito.

POR CUANTO (8º): A que, adicionalmente, LA SEGUNDA PARTE, a fin de recuperar su crédito, apoderó a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, de una demanda en ejecución de contrato, cobro de crédito y reparación de daños y perjuicios; todo ello, a través del acto de alguacil núm. 268/2018, de fecha 22 de febrero de 2018, del ministerial Domingo Amable Botello.

POR CUANTO (9º): A que, a fin de garantizar el crédito antes indicado, OPS Group, S. R. L. apoderó a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia con una solicitud de autorización para inscribir hipoteca judicial provisional en perjuicio de los bienes de su deudora, 33 Renova Expert, S. R. L., bajo la premisa de que esta última ha estado comprometiendo su patrimonio con terceros, a fin de entrar en no solo un estado de cesación de pagos, sino en la insolvencia.

POR CUANTO (10º): A que, mediante el auto administrativo número 186-2018-SAUT-00068, expediente 186-2018-TAUT-00029, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, aprobó a favor de la sociedad OPS Group, S. R. L., a inscribir hipoteca judicial provisional sobre los bienes inmuebles de 33 RENOVA EXPERT, S. R. L., por un monto ascendente al duplo de la suma adeudada en ese momento, esto es, por la cantidad de UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETENTA Y CUATRO DOLARES CON 00/100 (US\$1,678,074.00).

POR CUANTO (11º): A que, mediante instancia depositada en el Registro de Títulos de La Altagracia en fecha veinte (20) de abril de dos mil dieciocho (2018), la sociedad OPS Group, S. R. L., inscribió la referida hipoteca judicial en el registro complementario de los inmuebles,



Handwritten signature or initials.



بجور



propiedad de 33 Renova Expert, S. R. L., que se describen en la parte dispositiva de la presente demanda.

POR CUANTO (12º): A que, el artículo TERCERO de la adenda a contrato de construcción de obra suscrita entre OPS Group, S. R. L. y 33 Renova Expert, S. R. L., dispone que: *"Se establece, en concepto de gastos fijos, indirectos y generales así como lucro cesante, a pagar por LA CONTRATANTE a LA CONTRATISTA la cantidad de OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (81,500.00 US\$) por mes o fracción de mes, hasta el pago total de las cantidades adeudadas. Estos pagos se realizarán por el simple vencimiento del día pactado, sin necesidad ni obligación por parte de LA CONTRATISTA de presentación de cubicaciones ni del resto de documentación requerida en el ARTICULO TERCERO: FORMA DE PAGO del contrato de construcción de fecha 19 de agosto de 2016."*

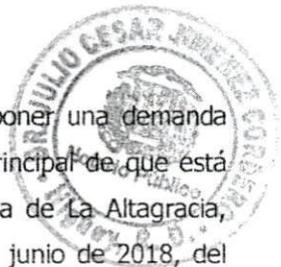
POR CUANTO (13º): A que, mediante acto de alguacil número 476/2018, de fecha doce (12) del mes de abril de dos mil dieciocho (2018), del ministerial Domingo Antonio Botello Garrido, la sociedad 33 RENOVA EXPERT, S. R. L., notificó a la sociedad OPS Group, S. R. L., la terminación del contrato de construcción de obra suscrito entre ambas sociedades en fecha 19 de agosto de 2016, aludiendo su falta de liquidez para cumplir los pagos atrasados adeudados a OPS Group, S. R. L.

POR CUANTO (14º): A que, desde el 30 de enero de 2018, fecha de la firma de la adenda que establece la penalidad mensual antes aludida, y el 12 de abril de 2018, momento en que 33 Renova Expert, S. R. L., notifica la cancelación del contrato de construcción a OPS Group, S. R. L., transcurrió un lapso de 2 meses y una fracción de otro mes, es decir, que para los fines de calcular el monto de la referida penalidad, se debe calcular la misma por tres, de forma que esta asciende a la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$244,500.00), lo cual debe agregarse a los valores que se persiguen en la demanda inicial.

POR CUANTO (15º): A que, a fin de agregar los valores adeudados por 33 Renova Expert, S. R. L., a OPS Group, S. R. L. por concepto de la aplicación del artículo 3ro de la adenda antes aludida, así como los daños y perjuicios derivados de la terminación unilateral, abusiva y sin justa causa del contrato de construcción de obra suscrito entre ambas empresas en fecha 19 de agosto de 2016, y la conversión en definitiva de la hipoteca judicial provisional autorizada por el



J:re



tribunal competente, la sociedad OPS Group, S. R. L., procedió a interponer una demanda incidental y adicional, a ser conocida dentro del curso de la demanda principal de que está apoderada la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia, canalizada mediante el acto de alguacil núm. 238/2018, de fecha 13 de junio de 2018, del ministerial Jhonfry Cedeño Santana.

POR CUANTO (16º): A que, luego de analizar con detenimiento el objeto de las demandas que cursan ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia, tanto la principal, como la incidental, cuyo objeto se contrae a la persecución de unos valores que se encuentran debidamente reconocidos en actos de reconocimientos de deuda, cuyo pago no ha sido honrado por la deudora debido a la situación de iliquidez que le afecta; y, en aras de minimizar las condenaciones a las que se expone 33 Renova Expert, S. R. L. como resultado de las referidas demandas, Las Partes han decidido transar el litigio de que se trata, haciendo concesiones y renunciaciones recíprocas, tal cual se hará constar en la parte dispositiva del presente acuerdo.

POR CUANTO (17º): Conforme al contenido del artículo 2044 del Código Civil Dominicano "la transacción es un contrato por el cual las partes terminan un pleito comenzado, o evitan uno que pueda suscitarse. Este contrato deberá hacerse por escrito.". De igual forma, el artículo 2052 del mismo código dispone "las transacciones tienen entre las partes la autoridad de la cosa juzgada en última instancia. No puede impugnarse por error de derecho, ni por causa de lesión".

POR TANTO, y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integral y sustancial del presente acuerdo transaccional, las partes de manera libre y voluntaria,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO (1º): DEL OBJETO DEL ACUERDO. –

Las sociedades de comercio 33 RENOVA EXPERT, S. R. L. y OPS GROUP, S. R. L., por medio del presente documento, han transado a partir de esta misma fecha, en los términos aquí expuestos, el litigio que las enfrenta respecto a la deuda que mantiene 33 Renova Expert, S. R. L. frente a la sociedad OPS Group, S. R. L., específicamente, las demandas que se enuncian a continuación:

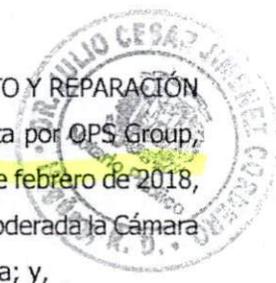


[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Jm



- i) La "DEMANDA EN EJECUCIÓN DE CONTRATO, COBRO DE CRÉDITO Y REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y FIJACIÓN DE ASTREINTE" interpuesta por OPS Group, S. R. L. a través del acto de alguacil núm. 268/2018, de fecha 22 de febrero de 2018, del ministerial Domingo Amable Botello, de la cual se encuentra apoderada la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia; y,
- ii) La "DEMANDA INCIDENTAL ADICIONAL DENTRO DEL CURSO DE LA DEMANDA EN EJECUCIÓN DE CONTRATO, COBRO DE CRÉDITO VENCIDO, REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y FIJACIÓN DE ASTREINTE" interpuesta por OPS Group, S. R. L. a través del acto de alguacil núm. 238/2018, de fecha 13 de junio de 2018, del ministerial Jhonfry Cedeño Santana, de la cual se encuentra apoderada la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia.

ARTÍCULO SEGUNDO (2º): DE LA AQUIESCENCIA DE 33 RENOVA EXPERT RESPECTO A ASPECTOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL Y DE LA INCIDENTAL ADICIONAL. –

Como consecuencia de lo pactado previamente, la sociedad de comercio 33 RENOVA EXPERT, S. R. L., manifiesta y da su aquiescencia a los siguientes aspectos de las demandas que se transan:

- i) Al literal (B) del ordinal SEGUNDO (2º) de las conclusiones que figuran en el acto contentivo de la "DEMANDA EN EJECUCIÓN DE CONTRATO, COBRO DE CRÉDITO Y REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y FIJACIÓN DE ASTREINTE" interpuesta por OPS Group, S. R. L. a través del acto de alguacil núm. 268/2018, de fecha 22 de febrero de 2018, del ministerial Domingo Amable Botello, es decir, que da aquiescencia y acepta las pretensiones de OPS Group, S. R. L., en el sentido de que la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia, mediante sentencia que recaiga al efecto, fije en la suma de **OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TREINTA Y SIETE DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$839,037.00)**, las condenaciones en favor de OPS Group, S. R. L., como resultado de los actos de reconocimiento de deuda intervenidos entre las partes en fechas 30 de agosto de 2017 y 30 de enero de 2018;



244



ii) Al literal (A) de las conclusiones que figuran en el acto "DEMANDA INCIDENTAL ADICIONAL DENTRO DEL CURSO DE LA DEMANDA EN EJECUCIÓN DE CONTRATO, COBRO DE CRÉDITO VENCIDO, REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y FIJACIÓN DE ASTREINTE" interpuesta por OPS Group, S. R. L. a través del acto de alguacil núm. 238/2018, de fecha 13 de junio de 2018, del ministerial Jhonfry Cedeño Santana; es decir, que da aquiescencia y acepta las pretensiones de OPS Group, S. R. L., en el sentido de que la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia, mediante sentencia que recaiga al efecto, fije en la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$244,500.00)**, por aplicación del artículo TERCERO de la adenda a contrato de construcción de obra suscrita entre OPS Group, S. R. L. y 33 Renova Expert, S. R. L. en fecha 30 de enero de 2018; y,

iii) Al cincuenta por ciento (50%) de las pretensiones que figuran en el literal (B) de la "DEMANDA INCIDENTAL ADICIONAL DENTRO DEL CURSO DE LA DEMANDA EN EJECUCIÓN DE CONTRATO, COBRO DE CRÉDITO VENCIDO, REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y FIJACIÓN DE ASTREINTE" interpuesta por OPS Group, S. R. L. a través del acto de alguacil núm. 238/2018, de fecha 13 de junio de 2018, del ministerial Jhonfry Cedeño Santana; es decir, que da aquiescencia y acepta las pretensiones de OPS Group, S. R. L., en el entendido de que la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia, mediante la sentencia que dicte, fije en la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$250,000.00)**, las condenaciones a ser impuestas a 33 Renova Expert, S. R. L. a título de reparación de daños y perjuicios por incumplimiento de contrato.

iv) Al literal (C) de las conclusiones que figuran en el acto "DEMANDA INCIDENTAL ADICIONAL DENTRO DEL CURSO DE LA DEMANDA EN EJECUCIÓN DE CONTRATO, COBRO DE CRÉDITO VENCIDO, REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y FIJACIÓN DE ASTREINTE" interpuesta por OPS Group, S. R. L. a través del acto de alguacil núm. 238/2018, de fecha 13 de junio de 2018, del ministerial Jhonfry Cedeño Santana; es decir, a la conversión en definitiva, de la hipoteca judicial provisional aprobada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia a través del auto administrativo número 186-2018-SAUT-00068,



JCC

expediente 186-2018-TAUT-00029, sobre los inmuebles del condominio Isla Feliz que se describen a continuación:



I. UNIDADES FUNCIONALES DEL GRUPO A:

- 1. Unidad Funcional: A12, con la Designación Catastral 506615685417: A12
- 2. Unidad Funcional: A32, con la Designación Catastral 506615685417: A32
- 3. Unidad Funcional: A33, con la Designación Catastral 506615685417: A33
- 4. Unidad Funcional: A37, con la Designación Catastral 506615685417: A37
- 5. Unidad Funcional: A41, con la Designación Catastral 506615685417: A41
- 6. Unidad Funcional: A42, con la Designación Catastral 506615685417: A42
- 7. Unidad Funcional: A43, con la Designación Catastral 506615685417: A43
- 8. Unidad Funcional: A11, con la Designación Catastral 506615685417: A11
- 9. Unidad Funcional: A13, con la Designación Catastral 506615685417: A13
- 10. Unidad Funcional: A21, con la Designación Catastral 506615685417: A21
- 11. Unidad Funcional: A22, con la Designación Catastral 506615685417: A22
- 12. Unidad Funcional: A23, con la Designación Catastral 506615685417: A23
- 13. Unidad Funcional: A24, con la Designación Catastral 506615685417: A24
- 14. Unidad Funcional: A25, con la Designación Catastral 506615685417: A25
- 15. Unidad Funcional: A26, con la Designación Catastral 506615685417: A26
- 16. Unidad Funcional: A27, con la Designación Catastral 506615685417: A27
- 17. Unidad Funcional: A31, con la Designación Catastral 506615685417: A31
- 18. Unidad Funcional: A32, con la Designación Catastral 506615685417: A32
- 19. Unidad Funcional: A34, con la Designación Catastral 506615685417: A34
- 20. Unidad Funcional: A35, con la Designación Catastral 506615685417: A35
- 21. Unidad Funcional: A36, con la Designación Catastral 506615685417: A36

II. UNIDADES FUNCIONALES DEL GRUPO B:

- 1. Unidad Funcional: B11, con la Designación Catastral 506615685417: B11
- 2. Unidad Funcional: B12, con la Designación Catastral 506615685417: B12
- 3. Unidad Funcional: B13, con la Designación Catastral 506615685417: B13
- 4. Unidad Funcional: B14, con la Designación Catastral 506615685417: B14
- Unidad Funcional: B15, con la Designación Catastral 506615685417: B15



JUL



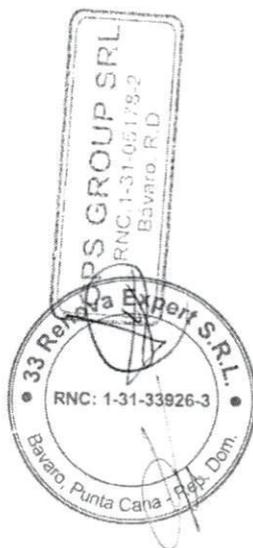
6. Unidad Funcional: B16, con la Designación Catastral 506615685417: B16
7. Unidad Funcional: B17, con la Designación Catastral 506615685417: B17
8. Unidad Funcional: B18, con la Designación Catastral 506615685417: B18
9. Unidad Funcional: B21, con la Designación Catastral 506615685417: B21
10. Unidad Funcional: B22, con la Designación Catastral 506615685417: B22
11. Unidad Funcional: B23, con la Designación Catastral 506615685417: B23
12. Unidad Funcional: B24, con la Designación Catastral 506615685417: B24
13. Unidad Funcional: B25, con la Designación Catastral 506615685417: B25
14. Unidad Funcional: B26, con la Designación Catastral 506615685417: B26
15. Unidad Funcional: B27, con la Designación Catastral 506615685417: B27
16. Unidad Funcional: B28, con la Designación Catastral 506615685417: B28
17. Unidad Funcional: B31, con la Designación Catastral 506615685417: B31
18. Unidad Funcional: B32, con la Designación Catastral 506615685417: B32
19. Unidad Funcional: B33, con la Designación Catastral 506615685417: B33
20. Unidad Funcional: B34, con la Designación Catastral 506615685417: B34
21. Unidad Funcional: B35, con la Designación Catastral 506615685417: B35
22. Unidad Funcional: B36, con la Designación Catastral 506615685417: B36
23. Unidad Funcional: B37, con la Designación Catastral 506615685417: B37
24. Unidad Funcional: B38, con la Designación Catastral 506615685417: B38
25. Unidad Funcional: B41, con la Designación Catastral 506615685417: B41
26. Unidad Funcional: B42, con la Designación Catastral 506615685417: B42
27. Unidad Funcional: B43, con la Designación Catastral 506615685417: B43

III. UNIDADES FUNCIONALES DESTINADAS A LOCALES COMERCIALES:

1. Unidad Funcional: L11, con la Designación Catastral 506615685417: L11
2. Unidad Funcional: L12, con la Designación Catastral 506615685417: L12
3. Unidad Funcional: L13, con la Designación Catastral 506615685417: L13

IV. UNIDADES FUNCIONALES DESTINADAS A PARQUEOS:

1. Unidad Funcional: P1, con la Designación Catastral 506615685417: P1
2. Unidad Funcional: P2, con la Designación Catastral 506615685417: P2
3. Unidad Funcional: P3, con la Designación Catastral 506615685417: P3



gen



- 4. Unidad Funcional: P4, con la Designación Catastral 506615685417: P4
- 5. Unidad Funcional: P5, con la Designación Catastral 506615685417: P5
- 6. Unidad Funcional: P6, con la Designación Catastral 506615685417: P6
- 7. Unidad Funcional: PS1, con la Designación Catastral 506615685417: PS1
- 8. Unidad Funcional: PS2, con la Designación Catastral 506615685417: PS2
- 9. Unidad Funcional: PS3, con la Designación Catastral 506615685417: PS3
- 10. Unidad Funcional: PS4, con la Designación Catastral 506615685417: PS4
- 11. Unidad Funcional: PS5, con la Designación Catastral 506615685417: PS5
- 12. Unidad Funcional: PS6, con la Designación Catastral 506615685417: PS6
- 13. Unidad Funcional: PS7, con la Designación Catastral 506615685417: PS7
- 14. Unidad Funcional: PS8, con la Designación Catastral 506615685417: PS8
- 15. Unidad Funcional: PS9, con la Designación Catastral 506615685417: PS9
- 16. Unidad Funcional: PS10, con la Designación Catastral 506615685417: PS10
- 17. Unidad Funcional: PS11, con la Designación Catastral 506615685417: PS11
- 18. Unidad Funcional: PS12, con la Designación Catastral 506615685417: PS12
- 19. Unidad Funcional: PS13, con la Designación Catastral 506615685417: PS13
- 20. Unidad Funcional: PS14, con la Designación Catastral 506615685417: PS14
- 21. Unidad Funcional: PS15, con la Designación Catastral 506615685417: PS15
- 22. Unidad Funcional: PS16, con la Designación Catastral 506615685417: PS16
- 23. Unidad Funcional: PS17, con la Designación Catastral 506615685417: PS17
- 24. Unidad Funcional: PS18, con la Designación Catastral 506615685417: PS18
- 25. Unidad Funcional: PS19, con la Designación Catastral 506615685417: PS19
- 26. Unidad Funcional: PS20, con la Designación Catastral 506615685417: PS20
- 27. Unidad Funcional: PS21, con la Designación Catastral 506615685417: PS21
- 28. Unidad Funcional: PS22, con la Designación Catastral 506615685417: PS22
- 29. Unidad Funcional: PS23, con la Designación Catastral 506615685417: PS23
- 30. Unidad Funcional: PS24, con la Designación Catastral 506615685417: PS24
- 31. Unidad Funcional: PS25, con la Designación Catastral 506615685417: PS25
- 32. Unidad Funcional: PS26, con la Designación Catastral 506615685417: PS26
- 33. Unidad Funcional: PS27, con la Designación Catastral 506615685417: PS27
- 34. Unidad Funcional: PS28, con la Designación Catastral 506615685417: PS28
- 35. Unidad Funcional: PS29, con la Designación Catastral 506615685417: PS29
- 36. Unidad Funcional: PS30, con la Designación Catastral 506615685417: PS30
- 37. Unidad Funcional: PS31, con la Designación Catastral 506615685417: PS31



J.P.



- 38. Unidad Funcional: PS32, con la Designación Catastral 506615685417: PS32
- 39. Unidad Funcional: PS33, con la Designación Catastral 506615685417: PS33
- 40. Unidad Funcional: PS34, con la Designación Catastral 506615685417: PS34
- 41. Unidad Funcional: PS35, con la Designación Catastral 506615685417: PS35.

ARTÍCULO TERCERO (3º): DEL DESISTIMIENTO Y RENUNCIA DE DERECHOS Y ACCIONES POR PARTE DE OPS GROUP, S. R. L. –

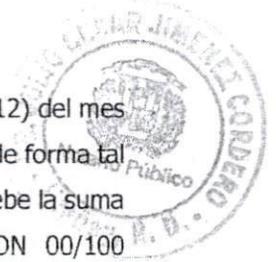
Producto del acuerdo transaccional a que se ha arribado, y como contraprestación a la aquiescencia dada por 33 Renova Expert, S. R. L. a los aspectos de la demanda antes indicados, OPS GROUP, S. R. L., desiste y renuncia, de manera pura y simple, desde ahora y para siempre, de los derechos y acciones que se describen a continuación:

i) A las pretensiones contenidas en el numeral PRIMERO (1º); las que figuran en los literales A), que solicita la condena a la ejecución del contrato de construcción de obra; C), que solicita una condenación en perjuicio de la deudora por un valor QUINIENTOS MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$500,000.00) por concepto de daños y perjuicios por incumplimiento de obligaciones contractuales; y D), que solicita una condenación por concepto de interés judicial moratorio de un 15% sobre los valores adeudados; y E, que pide una condenación en astreinte de MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$1,000.00) por cada día de retardo en el cumplimiento de la condena a intervenir; todos del numeral SEGUNDO (2º) de la referida demanda; así como al numeral TERCERO (3º), que solicita condenación en costas; todos de la "DEMANDA EN EJECUCIÓN DE CONTRATO, COBRO DE CRÉDITO Y REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y FIJACIÓN DE ASTREINTE" interpuesta por OPS Group, S. R. L. a través del acto de alguacil núm. 268/2018, de fecha 22 de febrero de 2018, del ministerial Domingo Amable Botello; Y,

ii) Al cincuenta por ciento (50%) de las pretensiones que figuran en el literal (B) del ordinal SEGUNDO (2º), que solicitan condenar a la sociedad 33 Renova Expert, S. R. L. En favor de OPS GROUP, S. R. L., al pago de la suma adicional de QUINIENTOS MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$500,000.00), a título de daños y perjuicios, por concepto de la ruptura abrupta del contrato de construcción de obra



Jen



operada a través del acto de alguacil número 476/2018, de fecha doce (12) del mes de abril de dos mil dieciocho (2018), del ministerial Domingo A. Botello, de forma tal que OPS Group, S. R. L. acepta que la sentencia a intervenir sólo le apruebe la suma de DOSCIENTO CINCUENTA MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$250,000.00); así como las contenidas en el numeral TERCERO (3º), que piden condenar a la entidad 33 Renova Expert, S. R. L. al pago de las costas del proceso; todo ello de la "DEMANDA INCIDENTAL ADICIONAL DENTRO DEL CURSO DE LA DEMANDA EN EJECUCIÓN DE CONTRATO, COBRO DE CRÉDITO VENCIDO, REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y FIJACIÓN DE ASTREINTE" interpuesta por OPS Group, S. R. L. a través del acto de alguacil núm. 238/2018, de fecha 13 de junio de 2018, del ministerial Jhonfry Cedeño Santana.

ARTÍCULO CUARTO (4º): DE LA HOMOLOGACIÓN DEL PRESENTE ACUERDO. -

33 RENOVA EXPERT, S. R. L. y OPS GROUP, S. R. L., de forma expresa y voluntaria, autorizan a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial de La Altagracia, a **HOMOLOGAR EL PRESENTE ACUERDO TRANSACCIONAL**, y, en consecuencia, dictar una sentencia que (i) contenga las condenaciones en favor de OPS GROUP, S. R. L., de acuerdo con lo pactado en el presente contrato de transacción y (ii) ordene al Registro de Títulos de La Altagracia a convertir en definitiva la hipoteca judicial inscrita sobre los inmuebles que fueron identificados en el artículo segundo del presente acuerdo.

ARTÍCULO QUINTO (5º): DEL CARÁCTER DEL PRESENTE ACUERDO. -

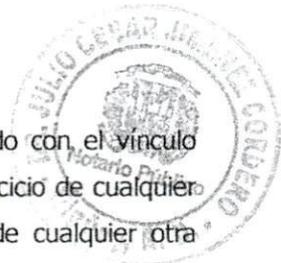
Las sociedades de comercio 33 RENOVA EXPERT, S. R. L. y OPS GROUP, S. R. L. declaran, aceptan y reconocen que el presente acuerdo tiene el carácter de una sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, de conformidad con las disposiciones del artículo 2052 del Código Civil Dominicano. -

ARTÍCULO SEXTO (6º): DEL DESCARGO. -

A raíz del acuerdo transaccional a que han arribado 33 Renova Expert, S. R. L. y OPS Group, S. R. L., estas se dan descargo mutuamente de todas las acciones, reclamaciones, demandas, procesos judiciales, extrajudiciales, administrativos o de cualquier otra naturaleza que hayan



J. M.



sido iniciados o se pretendieren iniciar, directa o indirectamente relacionado con el vínculo existente entre las partes y que ha sido transado por estas; así como al ejercicio de cualquier recurso, ordinario, extraordinario, administrativo, contencioso, especial o de cualquier otra naturaleza que pudiera interponerse contra cualquier decisión que emitan dichos tribunales, juzgados o autoridades administrativa, directa o indirectamente relacionado con la relación existente entre las partes y que ha sido definitivamente transada por estas.

Asimismo, y como consecuencia de las declaraciones contenidas en este documento y al acuerdo arribado, la empresa **33 RENOVA EXPERT, S. R. L.** declara y reconoce que no tiene ninguna reclamación pasada, presente, ni futura, de carácter laboral, civil, comercial, penal, administrativa ni de ninguna otra naturaleza, pecuniaria ni extrapecuniaria, contra la empresa **OPS GROUP, S.R.L.** o contra cualquier otro individuo o entidad directa o indirectamente relacionados a esta última, con relación directa o indirecta con el proceso precedentemente indicado, la relación existente entre las partes, especialmente, el contrato de construcción de obra suscrito entre ambas empresas en fecha 19 de agosto de 2016, o por cualquier otra causa o concepto; razón por la cual **33 RENOVA EXPERT, S. R. L.** le otorga total, absoluto e irrevocable descargo y finiquito por dichos conceptos.

ARTÍCULO SEPTIMO (7º): DE LOS ENCABEZADOS. -

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

ARTÍCULO OCTAVO (8º): DE LAS CLÁUSULAS NULAS. -

Si alguna de las cláusulas de este contrato se prueba por algún motivo, parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula y se considerará como si dicha cláusula o parte de esta no se hubiese convenido. En todos los demás aspectos, este acuerdo se considerará completamente válido, y seguirá surtiendo sus mismos efectos, quedando libre de toda nulidad, afectación o perjuicio que interrumpa o entorpezca su ejecución y cumplimiento. -



J.C.



ARTÍCULO NOVENO (9º): DE LA ELECCIÓN DE DOMICILIO. -

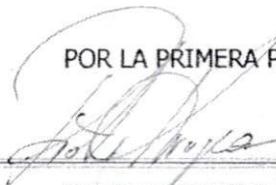
Para todos los fines y consecuencias del presente recibo de descargo, acuerdo transaccional y desistimiento de derechos y acciones, la notificación de cualquier intimación, reclamo o aviso, las partes hacen formal elección de domicilio en los lugares indicados al inicio del presente acto.

ARTÍCULO DÉCIMO (10º): DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE. -

Para todo lo no expresamente pactado en el presente recibo de descargo, acuerdo transaccional y desistimiento de derechos y acciones, las partes se remiten a las disposiciones del Código Civil de la República Dominicana y a título supletorio a las disposiciones del derecho común aplicables.

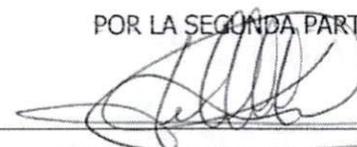
HECHO Y FIRMADO DE BUENA FE en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto jurídico, uno para cada una de las partes, y otro para el notario actuante, en el Distrito Municipal Turístico de Bávaro-Verón-Punta Cana, provincia La Altagracia, República Dominicana, a los quince (15) días del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018).

POR LA PRIMERA PARTE:


PIOTR KAZIMIERZ KRUPA



POR LA SEGUNDA PARTE:


JULIAN RODRIGUEZ GONZALEZ



Yo, **DR. JULIO CESAR JIMENEZ CORDERO**, Notario Público de los del número para el municipio de Higuey, debidamente inscrito en el Colegio de Abogados de la República Dominicana, bajo el número de matrícula 4544; **CERTIFICO Y DOY FE:** que las firmas que aparecen en el documento que anteceden fueron puestas en mi presencia por los señores

PIOTR KAZIMIERZ KRUPA y **JULIAN RODRIGUEZ GONZALEZ** en sus indicadas calidades, de generales que constan en el referido documento, quienes me han declarado haberlo hecho por sus libres y expresas voluntades y que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas, tanto públicos como privados. , en el Distrito Municipal Turístico de Bávaro-Verón-Punta Cana, provincia La Altagracia, República Dominicana, a los quince (15) días del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018).



DR. JULIO CESAR JIMENEZ CORDERO
NOTARIO PÚBLICO





TRIBUNAL DE TIERRAS

JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPUBLICA DOMINICANA

Anexo C 3

TIPO DOCUMENTO:	SENTENCIA
NÚMERO DECISIÓN SALA:	2018-00635
FECHA:	11 de junio del 2018
NÚMERO EXPEDIENTE:	0184-18-00170
NÚMERO EXPEDIENTE ANTIGUO	
NÚMERO CONTROL DE DESPACHO	01841800635

EMITIDO POR: Tribunal de Tierras Jurisdicción Original –Higüey, Provincia La Altagracia

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

En la ciudad y municipio de Salvaleón de Higüey Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los once (11) días del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018); año 175° de la independencia nacional y 155° de la Restauración de la República, EL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCION ORIGINAL DE HIGÜEY, constituido por el Magistrado MANUEL DE JESUS SANCHEZ CEBALLOS (Juez), asistido por Clara Esther Morales Villavicencio, Secretaria Auxiliar; luego de haber observado que han sido cumplidas las formalidades previstas por la Ley de Registro de Inmobiliario y sus Reglamentos Complementarios, ha dictado la presente Sentencia.-

Con motivo de la litis sobre derechos registrados, (en inscripción de privilegio), con relación a la parcela 506615685417 del municipio de Higüey, interpuesta por OPS Group, S.R.L., en contra de 33 Renova Expert, S.R.L.

VISTOS LOS DOCUMENTOS QUE SE ENCUENTRAN DEPOSITADOS EN EL EXPEDIENTE Y ANALIZADAS LAS ACTUACIONES PROCESALES RESULTA:

A. Que mediante el auto del TJO de fecha 02 de abril del año 2018, dictado por el Magistrado Manuel De Jesus Sánchez Ceballos, Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey se fijó audiencia el día 17 de mayo del año 2018, para conocer y fallar el expediente de que se trata.

B. Que este Tribunal celebró la audiencia presidida por el Magistrado Manuel De Jesus Sánchez Ceballos, en fecha 17 de mayo del año 2018, a la que compareció:

- El abogado Freddy Ávila Rodríguez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral número 026-0095946-0, matrícula número 31625-631-05, en representación de OPS Group, S.R.L., en calidad de demandante.
- Que el abogado Freddy Ávila Rodríguez, Ha depositado un acuerdo transaccional; concluye: primero: que tengáis a bien homologar el referido acuerdo transaccional y desistimiento de derechos y acciones suscrito entre OPS Group S.R.L., y 33 Renova Expert, S.R.L., en fecha 18 de abril de 2018, a través del cual se pone fin a la presente litis y se le demandada da su aquiescencia y autorización a la inscripción del privilegio del constructor a favor de OPS Group S.R.L. en el registro complementario de los inmuebles que conforman el condominio Isla Feliz. Segundo: que en virtud de lo dispuesto en el segundo del referido acuerdo, tengáis a bien ordenar al registro de títulos de la Altagracia que

506615685417: PS11; Unidad funcional: PS12, con la designación catastral 506615685417: PS12; Unidad funcional: PS13, con la designación catastral 506615685417: PS13; Unidad funcional: PS14, con la designación catastral 506615685417: PS14; Unidad funcional: PS15, con la designación catastral 506615685417: PS15; Unidad funcional: PS16, con la designación catastral 506615685417: PS16; Unidad funcional: PS17, con la designación catastral 506615685417: PS17; Unidad funcional: PS18, con la designación catastral 506615685417: PS18; Unidad funcional: PS19, con la designación catastral 506615685417: PS19; Unidad funcional: PS20, con la designación catastral 506615685417: PS20; Unidad funcional: PS21, con la designación catastral 506615685417: PS21; Unidad funcional: PS22, con la designación catastral 506615685417: PS22; Unidad funcional: PS23, con la designación catastral 506615685417: PS23; Unidad funcional: PS24, con la designación catastral 506615685417: PS24; Unidad funcional: PS25, con la designación catastral 506615685417: PS25; Unidad funcional: PS26, con la designación catastral 506615685417: PS26; Unidad funcional: PS27, con la designación catastral 506615685417: PS27; Unidad funcional: PS28, con la designación catastral 506615685417: PS28; Unidad funcional: PS29, con la designación catastral 506615685417: PS29; Unidad funcional: PS30, con la designación catastral 506615685417: PS30; Unidad funcional: PS31, con la designación catastral 506615685417: PS31; Unidad funcional: PS32, con la designación catastral 506615685417: PS32; Unidad funcional: PS33, con la designación catastral 506615685417: PS33; Unidad funcional: PS34, con la designación catastral 506615685417: PS34; Unidad funcional: PS35, con la designación catastral 506615685417: PS35; Unidad funcional: PS34, con la designación catastral 506615685417: PS34; Unidad funcional: PS35, con la designación catastral 506615685417: PS35 y Cuarto: *compensar las costas del proceso por haber las partes arribado a un acuerdo transaccional que así lo dispone.*

- Juez: el expediente queda en estado de fallo.

C. Que habiendo sido instruido el expediente de que se trata en audiencia pública, oral y contradictoria, este expediente se encuentra en estado de ser fallado, por lo cual procedemos a estudiar y ponderar el mismo a tales fines.

VISTAS LAS ACTUACIONES PROCESALES Y LOS DOCUMENTOS QUE SE ENCUENTRAN DEPOSITADOS EN EL EXPEDIENTE, RESULTA:

- I. Instancia contentiva de litis sobre derechos registrados (en inscripción de privilegio), de fecha 19 de marzo del año 2018, con relación a la parcela 506615685417 del municipio de Higuey, interpuesta por OPS Group, S.R.L., en contra de 33 Renova Expert, S.R.L.
- II. Acuerdo transaccional y desistimiento de derechos y acciones, de fecha 18 de abril del año 2018, suscrito entre: Piotr Kazimierz Krupa, en representación de la entidad 33 RENOVA EXPERT, S.R.L., y Julian Rodríguez González, en representación de la entidad OPS GROUP, S.R.L., legalizadas las firmas por ante el Dr. Julio Cesar Jimenez Cordero, abogado notario de los del numero para este municipio de Higuey.
- III. Los demás documentos que integran el expediente.

EL JUEZ DESPUÉS DE HABER ESTUDIADO EL EXPEDIENTE CONSIDERANDO:

1. Que este Tribunal ha sido apoderado de la instancia de litis sobre derechos registrados, (en inscripción de

privilegio), con relación a la parcela 506615685417 del municipio de Higüey, interpuesta por OPS Group, S.R.L., en contra de 33 Renova Expert, S.R.L., lo que al tratarse de derechos reales dicho procedimiento es de la competencia de éste tribunal tanto en razón del territorio y de la materia por lo que es exclusiva de éste tribunal para conocer de ella recae sobre los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, por aplicación de las disposiciones de los artículos 3, 10, 28, 29 y 47 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario.

2. Que nadie puede ser condenado, sin antes haber sido debidamente citado u oído, con todas las garantías del derecho de defensa y debido proceso de la ley tal como los disponen el artículo 69.2 Y 69.10 de la Constitución Dominicana, el artículo 8.2 de la Convención Americana de los Derechos Humanos Y 14.1 del Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos, norma superiores que estipulan la tutela judicial efectiva, y en la especie la parte demandante, ha comparecido a través de su abogado apoderado y la parte demandada, no ha comparecido no obstante haber sido citada mediante acto de alguacil numero 418/2018, de fecha 26 de marzo del año 2018, del ministerial Domingo Amable Botello Garrido, tutelando este tribunal efectivamente los derechos de las partes y observando que se ha cumplido con el debido proceso.

3. Que fue depositado un acuerdo transaccional y desistimiento de derechos y acciones, de fecha 18 de abril del año 2018, suscrito entre: Piotr Kazimierz Krupa, en representación de la entidad 33 RENOVA EXPERT, S.R.L., y Julian Rodríguez González, en representación de la entidad OPS GROUP, S.R.L., legalizadas las firmas por ante el Dr. Julio Cesar Jimenez Cordero, abogado notario de los del numero para este municipio de Higüey, mediante el cual la parte demandante manifiesta mediante su representante que desiste de su acción en la demandada de que se trata, que visto lo que dispone el artículo 402 y siguiente del Código de Procedimiento Civil Dominicano y verificando asimismo lo establecido en los artículos 36 y 37 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, es de criterio que este tribunal acoja el presente acuerdo transaccional y desistimiento de derechos y acciones conforme al principio dispositivo que gobierna el proceso privado, dentro de los que se encuentran las litis de derechos registrados; que siendo la propias partes envueltas en el conflicto las que han decidido ponerle fin al proceso de la litis de que se trata, y siendo que se trata de un proceso de orden privado, donde rige el principio dispositivo que implica que el proceso es de las parte o litisconsorte, donde ellos pueden iniciar el proceso, pero también terminarlo, como se dirá en la parte dispositiva de la presente resolución.

4. Que en el acuerdo más arriba descrito, las partes envueltas en el presente proceso ha acordado que sea inscrito un privilegio en las parcelas que constituyen el condominio Isla Feliz, por la suma de Ochocientos Treinta y Nueve Mil Treinta y Siete dólares estadounidense (US\$ 839,037.00); que en ese sentido visto que el artículo 97 de la Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario, establece: que las inscripciones y anotaciones, se producen a pedimento expreso de parte interesada, cuando la anotación se produzca a pedimento de uno de los órganos que conforman la Jurisdicción Inmobiliaria, el Registrador procederá a realizarla; que siendo una voluntad propia de las partes envueltas en el presente proceso, el tribunal procederá a ordenar al registro de títulos de Higüey, inscribir el privilegio acordado a favor de la entidad OPS GROUP, S.R.L., tal y como se dirá en la parte dispositiva de la presente decisión.

5. Que asimismo los artículos 107 y 111 del reglamento de los tribunales superiores y de jurisdicción original disponen en el último establece que *Finalizado el Proceso litigioso el juez o tribunal podrá ordenar el desglose de los*

duplicados de certificados de títulos aportados, dejando copia de los mismos en el expediente, debidamente certificada por el secretario del tribunal, en tal sentido procede a ordenar el desglose de los documento que se encuentran en dicho expediente relativos a las partes, tanto demandante como demandada, como se dirá en el dispositivo de esta sentencia.-

6. Que por aplicación de las disposiciones del artículo 66, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario que dice que *En todos los procesos judiciales conocidos por ante los tribunales de la jurisdicción Inmobiliaria con excepción del saneamiento, se podrá condenar al pago de las costas a la parte que sucumba;* que el artículo 131 del Código De Procedimiento Civil dispone los casos en que se puede compensar las costas, y como todas las partes han estado de acuerdo con el desistimiento de la presente litis, el tribunal entiende pertinente que sean compensadas, como se dirá en la parte dispositiva de ésta sentencia.

POR TALES MOTIVOS: EL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCION ORIGINAL DE HIGÜEY, Administrando Justicia EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA, por autoridad de la Constitución de la República, la Ley y en Mérito a lo dispuesto por los Artículos 69 de la Constitución Dominicana, 1, 3, 10, 28, 29 y 47 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, 34 al 36 del Reglamento General de Registro.

F A L L A

PRIMERO: Declara desistida la acción, relativa a la litis sobre derechos registrados (en inscripción de privilegio), de fecha 19 de marzo del año 2018, con relación a la parcela 506615685417 del municipio de Higüey, interpuesta por OPS Group, S.R.L., en contra de 33 Renova Expert, S.R.L., en virtud de lo establecido en el artículo 402 y siguiente del Código De Procedimiento Civil Dominicano, además de lo establecido en los artículos 36 y 37 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario y el principio 8vo de esa misma Ley.

SEGUNDO: Acoge y homologa:

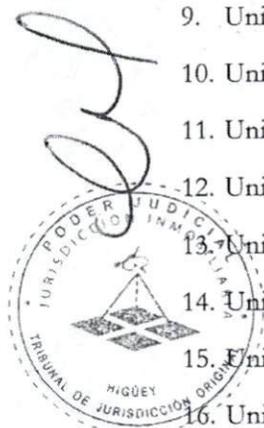
1. El acuerdo transaccional y desistimiento de derechos y acciones, de fecha 18 de abril del año 2018, suscrito entre: Piotr Kazimierz Krupa, en representación de la entidad 33 RENOVA EXPERT, S.R.L., y Julian Rodríguez González, en representación de la entidad OPS GROUP, S.R.L., legalizadas las firmas por ante el Dr. Julio Cesar Jimenez Cordero, abogado notario de los del numero para este municipio de Higüey.

TERCERO: Ordena al registro de títulos del departamento de Higüey realizar las siguientes actuaciones:

- a. Cancelar: La inscripción de litis originada en la parcela de que se trata, de conformidad con las disposiciones de los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales superiores de Tierra y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria y para su ejecución una vez hayan transcurrido los plazos procesales, establecido en la Ley 108-05 y sus reglamentos.
- b. Inscribir: El privilegio por la suma de Ochocientos Treinta y Nueve Mil Treinta y Siete dólares estadounidense (US\$ 839,037.00), a favor de razón social OPS GROUP, S.R.L., sociedad de comercio constituida y organizada de acuerdo a las leyes de la Republica Dominicana, portadora del RNC numero 1-31-05178-2, representada por

el arquitecto Julian Rodríguez González, de nacionalidad española, mayor de edad, portador de la cedula de identidad numero 402-2676668-7, domiciliado y residente en esta ciudad de Higüey, en las parcelas que constituyen el condominio Isla Feliz, es decir en unidades funcionales siguientes:

1. Unidad funcional: A11, con la designación catastral 506615685417: A11.
2. Unidad funcional: A12, con la designación catastral 506615685417: A12.
3. Unidad funcional: A13, con la designación catastral 506615685417: A13.
4. Unidad funcional: A21, con la designación catastral 506615685417: A21.
5. Unidad funcional: A22, con la designación catastral 506615685417: A22.
6. Unidad funcional: A23, con la designación catastral 506615685417: A23.
7. Unidad funcional: A24, con la designación catastral 506615685417: A24.
8. Unidad funcional: A25, con la designación catastral 506615685417: A25.
9. Unidad funcional: A26, con la designación catastral 506615685417: A26.
10. Unidad funcional: A27, con la designación catastral 506615685417: A27.
11. Unidad funcional: A31, con la designación catastral 506615685417: A31.
12. Unidad funcional: A32, con la designación catastral 506615685417: A32.
13. Unidad funcional: A33, con la designación catastral 506615685417: A33.
14. Unidad funcional: A34, con la designación catastral 506615685417: A34.
15. Unidad funcional: A35, con la designación catastral 506615685417: A35.
16. Unidad funcional: A36, con la designación catastral 506615685417: A36.
17. Unidad funcional: A37, con la designación catastral 506615685417: A37.
18. Unidad funcional: A41, con la designación catastral 506615685417: A41.
19. Unidad funcional: A42, con la designación catastral 506615685417: A42.
20. Unidad funcional: A43, con la designación catastral 506615685417: A43.
21. Unidad funcional: B11, con la designación catastral 506615685417: B11.
22. Unidad funcional: B12, con la designación catastral 506615685417: B12.
23. Unidad funcional: B13, con la designación catastral 506615685417: B13.
24. Unidad funcional: B14, con la designación catastral 506615685417: B14.
25. Unidad funcional: B15, con la designación catastral 506615685417: B15.



26. Unidad funcional: B16, con la designación catastral 506615685417: B16.
27. Unidad funcional: B17, con la designación catastral 506615685417: B17.
28. Unidad funcional: B18, con la designación catastral 506615685417: B18.
29. Unidad funcional: B21, con la designación catastral 506615685417: B21.
30. Unidad funcional: B22, con la designación catastral 506615685417: B22.
31. Unidad funcional: B23, con la designación catastral 506615685417: B23.
32. Unidad funcional: B24, con la designación catastral 506615685417: B24.
33. Unidad funcional: B25, con la designación catastral 506615685417: B25.
34. Unidad funcional: B26, con la designación catastral 506615685417: B26.
35. Unidad funcional: B27, con la designación catastral 506615685417: B27.
36. Unidad funcional: B28, con la designación catastral 506615685417: B28.
37. Unidad funcional: B31, con la designación catastral 506615685417: B31.
38. Unidad funcional: B32, con la designación catastral 506615685417: B32.
39. Unidad funcional: B33, con la designación catastral 506615685417: B33.
40. Unidad funcional: B34, con la designación catastral 506615685417: B34.
41. Unidad funcional: B35, con la designación catastral 506615685417: B35.
42. Unidad funcional: B36, con la designación catastral 506615685417: B36.
43. Unidad funcional: B37, con la designación catastral 506615685417: B37.
44. Unidad funcional: B38, con la designación catastral 506615685417: B38.
45. Unidad funcional: B38, con la designación catastral 506615685417: B41.
46. Unidad funcional: B42, con la designación catastral 506615685417: B42.
47. Unidad funcional: B43, con la designación catastral 506615685417: B43.
48. Unidad funcional: L11, con la designación catastral 506615685417: L11.
49. Unidad funcional: L12, con la designación catastral 506615685417: L12.
50. Unidad funcional: L13, con la designación catastral 506615685417: L13.



TERCERO: Ordena: El desglose en manos ya sea, del demandante o de los demandados, o sus respectivos abogados actuantes según sea el caso, previa identificación formal, o en caso de que sean abogados previa presentación de poder especial, de todos los documentos que hayan sido depositado en éste tribunal mediante inventario y que no hayan sido generados por los órganos de la jurisdicción inmobiliaria.

CUARTO: Ordena: El archivo definitivo del expediente.

QUINTO: Declara las costas compensadas.

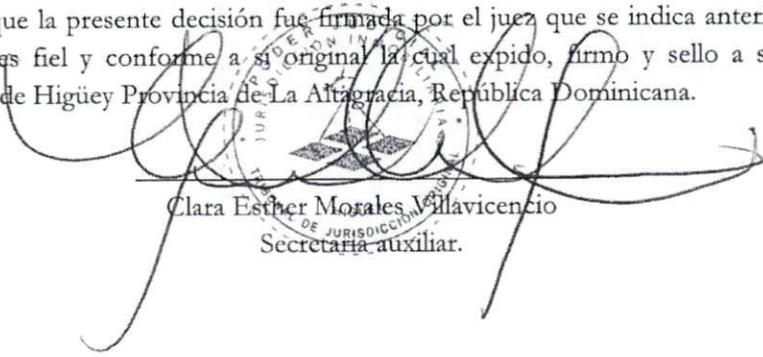
SEXTO: Ordena a la secretaria del tribunal comunicar la presente decisión a las partes y se ordena el envío a la dirección Regional de Mensura Catastrales del Departamento Central, para la cancelación de la inscripción originada con motivo de la presente litis.

I por esta nuestra Sentencia, así se Pronuncia, Ordena, Manda, Firma y Publica.

DADA por El Tribunal De Tierras De Jurisdicción Original De Higüey, en la Ciudad de Higüey Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los once (11) días del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018); Años 175 de la Independencia y 155 de la Restauración.

FDO. MANUEL DE JESUS SANCHEZ CEBALLOS, Juez y Clara Esther Morales Villavicencio, secretaria Auxiliar.

Yo, Clara Esther Morales Villavicencio, secretaria auxiliar del Tribunal De Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, CERTIFICO que la presente decisión fue firmada por el juez que se indica anteriormente, asimismo, que la presente copia es fiel y conforme a su original la cual expido, firmo y sello a solicitud de la parte interesada, en la ciudad de Higüey Provincia de La Altagracia, República Dominicana.



Clara Esther Morales Villavicencio
Secretaria auxiliar.

CONTRATO DE HIPOTECA EN PRIMER RANGO

Entre

DISTINCT INVESTMENT HOLDINGS LLC

Y

BOGUSLAW ALEKSANDER BARTNICKI

De fecha seis (06) de octubre de 2016

CONTRATO DE HIPOTECA EN PRIMER RANGO



El presente **CONTRATO DE HIPOTECA EN PRIMER RANGO** ("Contrato de Hipoteca") de fecha seis (06) de octubre de dos mil dieciséis (2016), entre:

- (1) **DISTINCT INVESTMENT HOLDINGS LLC**, una sociedad de responsabilidad limitada (*limited liability company*) debidamente incorporada y existente bajo las leyes de la Florida, con domicilio social en 1319 Seminole Dr., Fort Lauderdale, Florida, 33304, Estados Unidos de América; debidamente representada por Ricardo Pellerano Nadal, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1848139-9, quien actúa de conformidad con el Poder de Representación otorgado en fecha primero (1ro) de septiembre del año dos mil dieciséis (2016); sociedad que en lo adelante se denominará como "LA PRESTAMISTA", o por su razón social completa, indistintamente; y,
- (2) **BOGUSLAW ALEKSANDER BARTNICKI**, de nacionalidad Polaca, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad No. 402-2523982-7, domiciliado y residente en el Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana persona que en lo adelante se denominará como "EL PRESTATARIO", o por su nombre completo, indistintamente

De manera individual LA PRESTAMISTA y EL PRESTATARIO se denominarán de manera conjunta como las "Partes".

PREÁMBULO:

POR CUANTO: En virtud del Contrato de Préstamo de Negocios (*Business Loan Agreement*) de fecha treinta y uno (31) del mes de agosto de 2016 (en adelante, el "Contrato de Préstamo"), LA PRESTAMISTA acordó otorgar a EL PRESTATARIO y a la sociedad 33 RENOVA EXPERT, S.R.L., como deudores, un préstamo de hasta Tres Millones de Dólares Estadounidenses (USD\$3,000,000.00), para la construcción de un complejo de condominio de sesenta (60) unidades, ubicado en Bávaro, municipio de Higüey, provincia de La Altagracia, República Dominicana (el "Proyecto");

POR CUANTO: A la fecha, LA PRESTAMISTA ha entregado a EL PRESTATARIO la suma de Un Millón de Dólares Estadounidenses con 00/100 (USD\$1,000,000.00), por motivo de dicho préstamo.

POR CUANTO: Bajo el Contrato de Préstamo, y a los fines de garantizar dicho financiamiento, entre otras garantías, EL PRESTATARIO deberá ceder en garantía a LA PRESTAMISTA las hipotecas sobre los inmuebles descritos en el Anexo E del Contrato de Préstamo (algunos de estos descritos más adelante en el cuerpo de este documento), mediante la suscripción del presente Contrato de Hipoteca;

POR TANTO, y en el entendido de que el anterior preámbulo constituye parte integral del presente Contrato de Hipoteca, las Partes, libre y voluntariamente han convenido lo siguiente:

1. DEFINICIONES E INTERPRETACIONES

1.1 Definiciones

Con excepción de que se disponga de otra forma en el presente documento, los términos en mayúscula usados en este Contrato de Hipoteca tendrán los significados especificados en el Contrato de Préstamo. En la medida en que dichos términos sean definidos por referencia a cualquiera de los



- sociedades y otras personas legales, y las referencias a personas incluye a sus sucesores y cesionarios permitidos;
- (b) la referencia a una Sección o Anexo específico debe ser interpretada como una referencia a la Sección o Anexo especificado de este Contrato de Hipoteca;
 - (c) toda referencia a este Contrato de Hipoteca, así como cualquier otro contrato o documento debe ser considerada como una referencia a este Contrato de Hipoteca o dicho otro contrato o documento que fuese enmendado, modificado, suplementado, objeto de novación o cedido de conformidad con sus términos;
 - (d) la referencia a cualquier Ley debe incluir sus modificaciones, enmiendas o nueva promulgación de las mismas;
 - (e) toda referencia a una de las partes en cualquier documento, incluye los sucesores y cesionarios permitidos de dicha parte; y,
 - (f) los encabezados son insertados para fines de conveniencia de referencia solamente y no afectarán la interpretación de este Contrato de Hipoteca.

1.3 Anexos

Los Anexos de este documento son parte integral de este Contrato de Hipoteca.

2. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA

El Contrato de Préstamo se incorpora por referencia de manera expresa y debe formar parte integral de este Contrato de Hipoteca.

3. HIPOTECA

3.1 Otorgamiento de Hipoteca

Como garantía del pago puntual y total de las Obligaciones Garantizadas, EL PRESTATARIO por este medio otorga una Hipoteca en Primer Rango para el beneficio de LA PRESTAMISTA, por la suma de hasta **UN MILLÓN DE DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (USD\$1,000,000.00)**, sobre los inmuebles que se describen a continuación, así como sobre todas las mejoras que sean construidas sobre los mismos (en adelante, las "Propiedades"):

- *Unidad funcional 100-A, identificada como 506615498215:100A, matrícula No. 1000020489, del condominio EL DORADO, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA, conformada por un Sector Propio identificado como SP-01-01-110, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 113.00 metros cuadrados;*
- *Unidad funcional 212-A, identificada como 506615498215:212-A, matrícula No. 1000020510, del condominio EL DORADO, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA, conformada por: (i) un Sector Propio identificado como SP-01-02-212, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 126.50 metros cuadrados; (ii) un Sector Común de Uso Exclusivo identificado como SE-01-02-001, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a TERRAZA, con una superficie de 56.00 metros cuadrados; y, (iii) un Sector Común de Uso Exclusivo identificado como SE-01-03-001, ubicado en el nivel 03, del bloque 01, destinado a TERRAZA, con una superficie de 120.00 metros cuadrados;*
- *Unidad funcional 211-A, identificada como 506615498215:211-A, matrícula No. 1000020509, del condominio EL DORADO, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA, conformada por un Sector Propio identificado como SP-01-02-201, ubicado en el*



ninguna autorización adicional por las Partes a favor de *Pellerano & Herrera* para poder realizar cualquier diligencia o gestión requerida para tales fines.

3.3 Reconocimiento y Consentimiento

EL PRESTATARIO por este medio reconoce que LA PRESTAMISTA tendrá derecho a ceder todos sus respectivos derechos, títulos, intereses y beneficios en este Contrato de Hipoteca a cualquier tercero, debiendo notificarlo previamente a EL PRESTATARIO.

3.4 Término de la Hipoteca

- a) La Hipoteca otorgada bajo este Contrato de Hipoteca se mantendrá en efecto como una garantía continua a favor de LA PRESTAMISTA hasta la Fecha de Cancelación, sin perjuicio de cualquier pago parcial de las Obligaciones Garantizadas o el otorgamiento de cualquier otra garantía a favor de LA PRESTAMISTA por EL PRESTATARIO, a menos que las partes lo convengan de otra manera por escrito.
- b) Durante la vigencia del presente Contrato de Hipoteca, EL PRESTATARIO se abstendrá de realizar, sin el consentimiento previo y por escrito de LA PRESTAMISTA, lo siguiente:
 - (i) Vender, transferir, disponer o ceder, permutar, gravar o de otra manera afectar la totalidad o parte de las Propiedades en favor de cualquier tercero o en favor de cualquier otra parte que no sea LA PRESTAMISTA;
 - (ii) Tomar o permitir que se tome cualquier acción mediante la cual los derechos de las Propiedades puedan ser modificados o gravados a favor de cualquier otro tercero, que no sea LA PRESTAMISTA; o,
 - (iii) Tomar o permitir que se tome cualquier acción mediante la cual las condiciones, usos o derechos correspondientes a las Propiedades sean de cualquier forma modificados.
- c) A menos que LA PRESTAMISTA autorice lo contrario por escrito, EL PRESTATARIO se compromete, mediante el presente Contrato de Hipoteca, y sujeto a los términos del mismo a:
 - (i) retener la titularidad legítima y beneficiaria de todo derecho de propiedad, uso e interés sobre las Propiedades; y,
 - (ii) utilizar las Propiedades de conformidad a su naturaleza y fin, proporcionando el mantenimiento normal para su conservación y debido funcionamiento, y de ser necesario, proporcionar las reparaciones adecuadas y defenderlas contra cualquier reclamo de terceros.
- d) Este Contrato de Hipoteca será vinculante para EL PRESTATARIO y todos sus sucesores, adquirentes y cesionarios.
- e) Este Contrato de Hipoteca beneficiará a LA PRESTAMISTA y sus beneficiarios y cesionarios.

3.5 Garantía Absoluta

Todos los derechos y la garantía otorgada a LA PRESTAMISTA en virtud del presente Contrato de Hipoteca y todas las obligaciones de EL PRESTATARIO bajo el mismo serán absolutos e incondicionales, sin importar:

- (a) cualquier falta de validez o ejecutoriedad de cualquiera o todos los Documentos del Préstamo, exceptuando el presente Contrato de Hipoteca;



3.6 Mejoras

EL PRESTATARIO reconoce que los derechos anexos o dependientes y mejoras de las propiedades son considerados *inmuebles por destino* de conformidad con lo establecido en el Artículo 527 del Código Civil Dominicano. EL PRESTATARIO reconoce también que LA PRESTAMISTA tiene el derecho, sin necesidad de consentimiento adicional, a registrar la hipoteca en primer rango sobre dichas mejoras y adiciones de conformidad con las previsiones de la ley.

3.7 Descargo del Prestatario y Cancelación de la Hipoteca

Las Partes acuerdan que LA PRESTAMISTA desgravará las Propiedades hipotecadas de la siguiente manera:

1. Habiendo EL PRESTATARIO pagado la cantidad de **SETECIENTOS MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$700,000.00)** de capital como parte de la suma de dinero adeudada en virtud de los Documentos del Préstamo, EL PRESTATARIO podrá requerir a LA PRESTAMISTA a que realice la liberación y descargo de los siguientes tres (3) inmuebles dados en garantía, dentro de un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir del saldo de la suma de **SETECIENTOS MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$700,000.00)**:

- *Unidad funcional 100-A, identificada como 506615498215:100A, matrícula No. 1000020489, del condominio EL DORADO, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA, conformada por un Sector Propio identificado como SP-01-01-110, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 113.00 metros cuadrados;*
- *Unidad funcional 212-A, identificada como 506615498215:212-A, matrícula No. 1000020510, del condominio EL DORADO, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA, conformada por: (i) un Sector Propio identificado como SP-01-02-212, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 126.50 metros cuadrados; (ii) un Sector Común de Uso Exclusivo identificado como SE-01-02-001, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a TERRAZA, con una superficie de 56.00 metros cuadrados; y, (iii) un Sector Común de Uso Exclusivo identificado como SE-01-03-001, ubicado en el nivel 03, del bloque 01, destinado a TERRAZA, con una superficie de 120.00 metros cuadrados; y,*
- *Unidad funcional 211-A, identificada como 506615498215:211-A, matrícula No. 1000020509, del condominio EL DORADO, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA, conformada por un Sector Propio identificado como SP-01-02-201, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 126.50 metros cuadrados.*

2. Habiendo EL PRESTATARIO pagado los **TRESCIENTOS MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$300,000.00)** de capital restantes del monto total de la Hipoteca en Primer Rango, EL PRESTATARIO podrá requerir a LA PRESTAMISTA a que realice la liberación y descargo de los dos (2) inmuebles dados en garantía restantes (descritos debajo), dentro de un plazo de quince (15) días calendario contados a partir del saldo de la suma de **TRESCIENTOS MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES (US\$300,000.00)**:



ni notificación ni depósito de documentos ante ninguna autoridad gubernamental, entidad reguladora ni otra persona para el registro de la hipoteca en primer rango sobre las Propiedades a favor de LA PRESTAMISTA, ni para la suscripción, entrega y cumplimiento del presente Contrato de Hipoteca por EL PRESTATARIO.

5.3 Cumplimiento de las Leyes

EL PRESTATARIO está en cumplimiento con los requisitos de todas las leyes, reglas, regulaciones y órdenes aplicables de toda autoridad gubernamental, excepto por aquellos incumplimientos que no afectan de manera materialmente adversa a los negocios, activos y operaciones de EL PRESTATARIO o el valor de las Propiedades otorgadas en garantía bajo el presente Contrato.

6. EJECUCIÓN

6.1. Ejercicio de los Derechos de Ejecución

La garantía creada por este Contrato de Hipoteca será ejecutable por LA PRESTAMISTA al momento de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento, o cualquier incumplimiento de cualquier obligación establecida en el presente Contrato.

6.2. Actividades de Ejecución

Exclusivamente tras la ocurrencia y duración de un Evento de Incumplimiento, EL PRESTATARIO por este medio designan a LA PRESTAMISTA como su apoderado y representante, con plena autoridad en su representación y nombre, según el caso, para que de tiempo en tiempo y a la discreción de esta última, para realizar cualquier actuación y suscribir cualquier documento que LA PRESTAMISTA pueda considerar necesario o aconsejable para dar cumplimiento al objeto del presente Contrato de Hipoteca, incluyendo:

- (a) Solicitar, requerir, cobrar, demandar, negociar, recibir y otorgar descargo y recibos por sumas de dinero adeudadas y que puedan ser puedan llegar a ser adeudadas con relación a todo o parte de las Propiedades;
- (b) Recibir, endosar y requerir cualquier borrador u otro instrumento o documento de hipoteca con relación al literal "(a)" arriba;
- (c) Depositar cualquier reclamo o tomar cualquier actuación o iniciar cualquier procedimiento que LA PRESTAMISTA pueda considerar necesario o deseable para la recuperación de todo o parte de las Propiedades, o de cualquier otra manera hacer valer los derechos de LA PRESTAMISTA, con relación a todo o parte de las Propiedades; y,
- (d) Suscribir y depositar cualquier declaración, instrumento, o notificación, o modificaciones de los mismos, en la medida que sean necesarios o deseables, o en la medida en que sean requeridos por LA PRESTAMISTA, a los fines de perfeccionar y mantener la Hipoteca otorgada o declarada como otorgada mediante este Contrato de Hipoteca.

EL PRESTATARIO por este medio reconoce, consiente y acuerda que los poderes que por medio del presente artículo se otorgan son irrevocables hasta la fecha de Cancelación, y están vinculadas a un interés.

Al momento en que, o en cualquier momento después de que la Hipoteca creada por este Contrato sean ejecutables por la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento, LA PRESTAMISTA, o quienes ésta designe, puede ejecutar todo o parte de la Hipoteca en la manera que lo considere apropiado.



indicada más abajo en la Sección 7.7 de este Contrato, o a cualquiera de las Partes a otra dirección conforme sea establecida por dicha parte en un aviso enviado por escrito a la otra Parte cumpliendo con la entrega según los términos de esta Sección. Todas dichas notificaciones y los otros comunicados serán efectivos al ser entregados y recibir acuse de recibo, ya sea por escrito, o por facsímil, o por correo electrónico, o por acto de alguacil, en las direcciones indicadas más abajo en la Sección 7.7 de este Contrato.

7.5 Divisibilidad

En los lugares en que sea posible, cada disposición de este Contrato de Hipoteca será interpretada de tal manera para que sea efectiva y válida, según la ley aplicable, pero en caso de que alguna disposición de este Contrato de Hipoteca deba ser prohibida o invalidada según dicha ley, la misma no tendrá efecto al alcance de dicha prohibición o invalidez y no invalidará el resto de dicha disposición o las disposiciones restantes de este Contrato de Hipoteca.

7.6 Sucesores y Cesionarios

El presente Contrato de Hipoteca vincula y beneficia a los respectivos sucesores y cesionarios de las Partes, en el entendido de que EL PRESTATARIO no podrá ceder o delegar cualquiera de sus respectivos derechos u obligaciones según este Contrato de Hipoteca sin el consentimiento previo y escrito de LA PRESTAMISTA.

LA PRESTAMISTA tendrá la facultad de ceder uno o todos sus derechos, beneficios y obligaciones de este Contrato de Hipoteca debiendo notificarlo a EL PRESTATARIO. La cesión por parte de LA PRESTAMISTA de cualquiera o todas sus obligaciones según este Contrato de Hipoteca liberará a LA PRESTAMISTA con motivo de los derechos cedidos y obligaciones delegadas.

Asimismo, LA PRESTAMISTA podrá, de tiempo en tiempo, vender o de otra forma ceder participación en cualquiera o todos sus derechos y obligaciones según los Documentos del Préstamo y con relación al presente Contrato de Hipoteca.

7.7. Elección de Domicilio

Cada una de las Partes, para la ejecución del presente Contrato de Hipoteca y todas sus consecuencias, elige su domicilio correspondiente a su compañía u organización de la siguiente manera:

La Prestamista:

District Investment Holdings, LLC
Jarek Tadla
2647 W. Evans Ave., Suite 109
Denver, CO 80219, EE.UU.
jarektadla@yahoo.com

Con copia a:

Watterson Law LLC
904 W. 124th Ave., Suite 210
Westminster, CO 80234, EE.UU.
Attn: Russell N. Watterson, Jr., Esq.
russ@wattersonweb.com

Con copia adicional a:

Pellerano & Herrera, Abogados
Ave. John F. Kennedy No. 10

7.12 Legalización notarial

El presente contrato es legalizado por los notarios públicos infrascritos pertenecientes a las demarcaciones territoriales de todas las Provincias en donde se ubiquen las Propiedades, en cumplimiento con las disposiciones del Artículo 19 de la Ley No. 140-15 de fecha 7 de agosto de 2015.

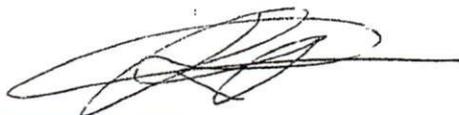
7.13 Contrato en Español

Las partes reconocen y admiten que este Contrato de Hipoteca deberá ser firmado y ejecutado en español, para cumplir con las disposiciones legales de la República Dominicana. Por este motivo, EL PRESTATARIO declara que entiende y acepta todas las obligaciones y responsabilidades pactadas en este Contrato, en vista de que fue debidamente asesorado e informado de su contenido, por sus abogados de la República Dominicana.

HECHO Y FIRMADO en el Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, en cinco (05) originales, dos (2) para LA PRESTAMISTA y uno (1) para EL PRESTATARIO, y dos (02) para ser depositados por ante el Registrador de Títulos correspondiente, hoy día seis (06) del mes de octubre del año dos mil dieciséis (2016).

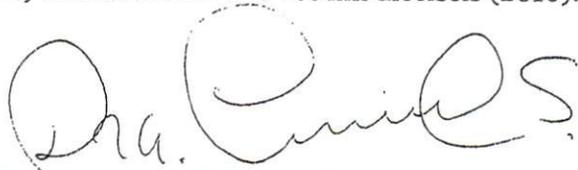


Boguslaw A. Bartnicki
Por EL PRESTATARIO



Ricardo Pellerano Nadal
Por LA PRESTAMISTA

Yo, DRA. CARMEN CEBALLOS, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 028-0002643-3, Notario Público de los del Número del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana. Miembro activo del Colegio de Notarios Incorporados, Matrícula 5441, CERTIFICO Y DOY FE: Que por ante mí comparecieron los señores Boguslaw Aleksander Bartnicki y Ricardo Pellerano Nadal, de generales de ley que constan, declarándome que las firmas que han estampado libre y voluntariamente en mi presencia, es la que acostumbran usar en todos los actos de su vida, tanto públicos como privados. En el Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, el seis (06) de octubre del año dos mil dieciséis (2016). Doy fe



DRA. CARMEN CEBALLOS
Notario Público



Anexo C - 2

Yo, *Marlene Pérez Mejía*, Intérprete Judicial de la República Dominicana en el idioma inglés CERTIFICO: Que he procedido a traducir un documento, cuya versión al español, conforme a mi mejor criterio es la siguiente:

PRIMERA MODIFICACIÓN AL ACUERDO DE PRÉSTAMO COMERCIAL

Esta PRIMERA MODIFICACIÓN AL ACUERDO DE PRÉSTAMO COMERCIAL (la "Primera Modificación") se suscribe y entra en vigencia a partir del 27 de septiembre de 2017 (la "Fecha de Modificación"), entre Boguslaw Aleksander Bartnicki, una persona física, y 33 RENOVA EXPERT, S.R.L., una Sociedad de Responsabilidad Limitada constituida bajo las leyes de la República Dominicana (de manera colectiva el "Prestatario"), y DISTINCT INVESTMENT HOLDINGS LLC, una sociedad de responsabilidad de la Florida, sus sucesores y beneficiarios, (el "Prestamista").

CONSIDERANDO que el Prestatario y el Prestamista son partes de un determinado Acuerdo de Préstamo Comercial vigente desde el 1ro. de septiembre de 2016 (el "Acuerdo Original") en virtud del cual el Prestamista acordó financiar un préstamo por un monto de hasta Tres Millones de Dólares Estadounidenses (US\$3,000,000) al Prestatario (el "Préstamo"), para construir un complejo de condominios ubicado en Bávaro, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; y

CONSIDERANDO que a la Fecha de Modificación, el Prestatario ha incumplido en el pago de los intereses vencidos (a) el 1ro. de julio de 2017 por un monto de \$75,000, (b) el 1ro. de agosto de 2017 por un monto de \$75,000c y (c) no tiene la intención de efectuar el pago de los intereses adeudados en la Fecha de Vencimiento Original ascendente a \$37,500;

CONSIDERANDO que la falta de realizar dichos pagos constituye un incumplimiento en virtud del Acuerdo Original;

CONSIDERANDO que el Prestamista está dispuesto a considerar tales montos de intereses pendientes de pago como capital adicional adeudado, y agregar dicho monto acumulado (\$187,500) al monto del capital adeudado en virtud del Préstamo (los "Intereses Capitalizados").

CONSIDERANDO que el Prestatario requiere fondos adicionales por encima del monto original adelantado de Tres Millones de Dólares Estadounidenses (US\$3,000,000) que el Prestamista se comprometió a adelantar al Prestatario bajo el Acuerdo Original, más los Intereses Capitalizados, y el Prestamista está dispuesto a adelantar al Prestatario dichos fondos adicionales que se establecen en la Sección 3 a continuación para ayudar al Prestatario a completar la construcción del Proyecto, de modo que en total se considerará que el Prestamista adelantó un monto total Tres Millones Doscientos Cincuenta Mil Dólares Estadounidenses (US\$3,250,000);

CONSIDERANDO que la Fecha de Vencimiento del Acuerdo Original es el 31 de agosto de 2017 y las partes desean prorrogar la Fecha de Vencimiento hasta el 31 de diciembre 2017;

CONSIDERANDO que las Partes desean modificar el Acuerdo Original tal como establece en el presente documento.



POR LO TANTO, en consideración de los convenios y acuerdos que este documento contiene, por medio del presente documento las Partes han convenido y pactado lo siguiente:

1. **TÉRMINOS DEFINIDOS:** Todos los términos en mayúscula en este documento y no definidos de otra manera tienen el significado que se les atribuye en el Acuerdo Original. El Acuerdo Original modificado por esta Primera Modificación se denominará en este documento como el "Acuerdo".

2. **DEFINICIONES:** as definiciones que se establecen en el Anexo B son por este medio modificadas y sustituidas con las siguientes definiciones:

"Fecha de Vencimiento: 31 de diciembre de 2017"

"Monto Máximo del Préstamo: La suma de Tres Millones Doscientos Cincuenta Mil Dólares Estadounidenses (US\$3,250,000)"

3. **MONTO MÁXIMO DEL PRÉSTAMO:** El Monto Máximo del Préstamo se incrementa a Tres Millones Doscientos Cincuenta Mil Dólares Estadounidenses (US\$3,250,000), que incluye los montos que se describen a continuación:

- (a) \$2,660,000 adelantados (a partir de la Fecha de esta Primera Modificación) bajo el Acuerdo Original;
- (b) \$300,000 prometidos bajo el Acuerdo Original, pero aún no adelantados;
- (c) Adelanto adicional de \$42,500 para costos del proyecto, también parcialmente del compromiso bajo el Acuerdo Original;
- (d) Adelanto adicional de \$50,000 para costos legales e impuestos hipotecarios;
- (e) \$187,500 en intereses capitalizados (\$75,000 del pago del 1ro. de julio, \$75,000 del pago del 1ro. de agosto, \$37,500 del pago a la fecha de vencimiento);
- (f) \$10,000 agregados al capital para cubrir los honorarios de abogado del Prestamista (el Prestamista pagará los honorarios directamente a los abogados del Prestamista).

4. **CRONOGRAMA DE PAGO DE INTERESES.** Las Partes reconocen que el Prestatario no ha realizado los pagos de intereses correspondientes vencidos el (a) 1ro. de julio de 2017 por la suma de \$75,000, (b) 1ro. de agosto de 2017 por la suma de \$75,000, y (c) no tiene la intención de realizar el pago de los intereses adeudados por la suma de \$37,500 a la Fecha de Vencimiento Original, y que el incumplimiento de los pagos de intereses como se establece anteriormente constituye un "Evento de Incumplimiento" como se establece en la Sección 9 del Acuerdo Original.

Por lo tanto, por este medio el Prestamista acuerda que dichos montos serán por el presente capitalizados con el monto de capital adeudado del Préstamo, y, a partir de la fecha de Modificación pasarán a formar parte del nuevo Monto Máximo del Préstamo según lo establecido en esta Primera Modificación. Por medio del presente, el Prestamista renuncia al Evento de Incumplimiento por la falta del Prestatario de pagar los montos descritos anteriormente por una única



cualquier incumplimiento futuro por parte del Prestatario de pagar cualquier suma de dinero vencida y adeudada en virtud del Pagaré o cualquiera de los Documentos del Préstamo se considerará un nuevo Evento de Incumplimiento.

Se considerará que los Intereses a ser pagados a la Tasa de Interés continuarán siendo pagaderos sobre el Monto Máximo del Préstamo, tal como dicho término se define en el Acuerdo Original (US\$3,000,000) hasta la Fecha de Vencimiento originalmente establecida en el Acuerdo Original (31 de agosto de 2017). Desde y posterior al 1ro. de septiembre de 2017, se considerará que los Intereses se acumularán a la Tasa de Interés del Monto Máximo del Préstamo, de la manera que se incrementarán en virtud con esta Primera Modificación al Acuerdo de Préstamo Comercial (US\$3,250,000).

De acuerdo con lo anterior, el Cronograma de Pago de Intereses, desde y posterior a la Fecha de Modificación del presente documento, será:

- 1ro. de octubre de 2017: \$40,625
- 1ro. de noviembre de 2017: \$40,625
- 1ro. de diciembre de 2017: \$40,625
- 1ro. de octubre de 2017: \$40,625
- Fecha de Vencimiento (31 de diciembre de 2017): \$40,625

El Préstamo podrá pagarse por adelantado en su totalidad o en parte, en cualquier momento y de tiempo en tiempo, sin penalización. Todos los pagos por adelantado se aplicarán primero a los intereses acumulados y tasas a ser pagadas al momento del pago por adelantado y luego al capital. En caso de un pago por adelantado, los Intereses se acumularán solamente por la parte del capital que permanezca pendiente de tiempo en tiempo durante la vigencia del presente Acuerdo, y el Cronograma de Pago de Intereses se ajustará (en cuanto a los montos de Intereses adeudados, pero no en cuanto a las fechas del vencimiento del pago de los Intereses).

5. LA GARANTÍA. El Prestatario declara y garantiza al Prestamista que la Garantía se encuentra libre de todas las cargas, gravámenes e instrumentos de garantía (distintos a los gravámenes permitidos por la Hipoteca u otros Documentos de la Garantía) y que el Prestatario ha obtenido de las correspondientes Autoridades Gubernamentales todos los permisos, certificados, licencias y otras aprobaciones (incluidas todas las aprobaciones ambientales, si corresponde) con respecto a la Garantía.

La Garantía deberá consistir en lo siguiente:

- (a) La Hipoteca se inscribirá sobre cada título original (cada uno un "Título del Condominio") que comprende las Instalaciones, que totalizan cuarenta y tres (43) unidades de condominio separadas. La Hipoteca no gravará las cuatro (4) unidades que el Prestatario ha vendido por adelantado a un tercero comprador o compradores. Una descripción legal de cada unidad de condominio individual que estarán sujetas a la Hipoteca y cada una de las 4 unidades que no estarán sujetas a la Hipoteca se establecen en el "Anexo A" que se adjunta al presente documento, y por medio de esta referencia se incorporan al mismo;



- (b) Una prenda continuada del 40% de las cuotas sociales de 33 Renova Expert, S.R.L., prenda que permanecerá en vigencia hasta el momento en que el Prestamista haya recibido el pago del capital e intereses adeudados en virtud del presente Acuerdo.
- (c) Desde y posterior a la Fecha de Modificación, el abogado del Prestatario trabajará junto con las Partes para modificar la Hipoteca de manera que incluya los Títulos de Condominio dentro del alcance de su gravamen y para inscribir la Hipoteca modificada como se establece en la anterior Sección 4(a) sobre cada uno de los Títulos de Condominio, cuya inscripción se llevará a cabo lo antes posible a partir de la Fecha de Modificación. Todas las tasas, incluidas, sin limitación, el Impuesto de Inscripción de Hipoteca pagado a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y todas las tasas a ser pagadas al momento de la Inscripción de la Hipoteca al Registro de Títulos deberán ser pagadas por el Prestatario.

6. DISPOSICIONES DE CANCELACIÓN PARCIAL. Las Partes acuerdan que cada Título de Condominio quedará gravado con la Hipoteca hasta que (a) el Prestamista cancele dicho Título de Condominio del gravamen de la Hipoteca mediante la ejecución de un documento de cancelación parcial (cada uno una "Cancelación Parcial"), o (b) la deuda evidenciada por la Hipoteca ha sido pagada en su totalidad. El Prestamista se compromete a ejecutar una Cancelación Parcial en cada cierre de una venta de cada unidad de condominio (cada una, una "Unidad de Condominio") a un tercero, al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- (a) Pago por parte del Prestatario de los "Ingresos Netos" de cada venta de una Unidad de Condominio, donde "Ingresos Netos" es igual al ingreso bruto de una venta de un tercero comprador, menos las comisiones a ser pagadas a terceros agentes en el curso ordinario, menos los costos adicionales de cierre, incluidos los honorarios de la empresa de títulos, las tasas de inscripción, etc., a ser pagadas en el curso ordinario; y
- (b) El Prestatario no se encuentre en incumplimiento de sus obligaciones bajo las disposiciones del Préstamo; y
- (c) Presentación al Prestatario para firma del Prestatario de la declaración definitiva de pago con respecto a la Unidad de Condominio a ser vendida, mostrando los ingresos brutos de la venta, todos los gastos asociados con la venta y un cálculo de los Ingresos Netos.

Una vez que el Prestatario pague en su totalidad todos los montos adeudados en virtud del Préstamo, incluidos, sin limitación, cualquier capital, intereses, tasas, intereses y tasas por incumplimiento y el Cargo de Originación del Préstamo, el Prestamista ejecutará la documentación adicional requerida para liberar las Unidades de Condominio restantes del gravamen de la Hipoteca.

7. RATIFICACIÓN. Salvo las modificaciones en el presente documento, todos los términos, disposiciones, convenios y condiciones que contiene el Acuerdo Original permanecerán en pleno vigor y efecto. En caso de cualquier conflicto entre los términos de esta Primera Modificación y el Acuerdo Original, regirán y controlarán las disposiciones de esta Primera Modificación. Los términos y disposiciones del Acuerdo serán vinculantes y redundarán en beneficio de las Partes del presente y de sus representantes, sucesores y beneficiarios.



EN TESTIMONIO DE LO CUAL, esta Primera Modificación se ejecuta en originales duplicados a partir de la fecha escrita anteriormente y será vinculante para cada Parte que la ejecute.

PRESTATARIO:

33 RENOVA EXPERT, S.R.L.

[Firma]

Por: Boguslaw Aleksander Bartnicki, Gerente

[Firma]

BOGUSLAW ALEKSANDER BARTNICKI, de Manera Individual

PRESTAMISTA:

DISTINCT INVESTMENT HOLDINGS, LLC
una sociedad de responsabilidad limitada de la Florida

[Firma]

Por: Jared Tadla, Socio



ANEXO A

(Descripción Legal de las Unidades de Condominio)

1) **Unidad Funcional: A11**, con la Designación Catastral 506615685417: A11

Título No. 4000351010

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-01-001	APARTAMENTO	50.71

2) **Unidad Funcional: A13**, con la Designación Catastral 506615685417: A13

Título No. 4000351012

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-01-003	APARTAMENTO	75.90

3) **Unidad Funcional: A21**, con la Designación Catastral 506615685417: A21

Título No. 4000351013

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-001	APARTAMENTO	50.60

4) **Unidad Funcional: A22**, con la Designación Catastral 506615685417: A22

Título No. 4000351014

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-002	APARTAMENTO	75.90

5) **Unidad Funcional: A23**, con la Designación Catastral 506615685417: A23

Título No. 4000351015

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-003	APARTAMENTO	75.90

6) **Unidad Funcional: A24**, con la Designación Catastral 506615685417: A24

Título No. 4000351016

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-004	APARTAMENTO	50.60

7) **Unidad Funcional: A25**, con la Designación Catastral 506615685417: A25

Título No. 4000351017

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-005	APARTAMENTO	50.60

8) **Unidad Funcional: A26**, con la Designación Catastral 506615685417: A26

Título No. 4000351018

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-006	APARTAMENTO	50.60



9) **Unidad Funcional: A27**, con la Designación Catastral 506615685417:A27

Título No. 4000351019

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-007	APARTAMENTO	50.60

10) **Unidad Funcional: A31**, con la Designación Catastral 506615685417: A31

Título No. 4000351020

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-03-001	APARTAMENTO	50.60

11) **Unidad Funcional: A34**, con la Designación Catastral 506615685417: A34

Título No. 4000351023

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-03-004	APARTAMENTO	50.60

12) **Unidad Funcional: A35**, con la Designación Catastral 506615685417: A35

Título No. 4000351024

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-03-005	APARTAMENTO	50.60

13) **Unidad Funcional: A36**, con la Designación Catastral 506615685417: A36

Título No. 4000351025

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-03-006	APARTAMENTO	50.60

14) **Unidad Funcional: B11**, con la Designación Catastral 506615685417: B11

Título No. 4000351030

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-001	APARTAMENTO	65.62

15) **Unidad Funcional: B12**, con la Designación Catastral 506615685417: B12

Título No. 4000351031

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-002	APARTAMENTO	60.35

16) **Unidad Funcional: B13**, con la Designación Catastral 506615685417: B13

Título No. 4000351032

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-003	APARTAMENTO	59.81

17) **Unidad Funcional: B14**, con la Designación Catastral 506615685417: B14

Título No. 4000351033

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-004	APARTAMENTO	67.48



18) Unidad Funcional: B15, con la Designación Catastral 506615685417: B15

Título No. 4000351034

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-005	APARTAMENTO	49.50

19) Unidad Funcional: B16, con la Designación Catastral 506615685417: B16

Título No. 4000351035

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-006	APARTAMENTO	49.50

20) Unidad Funcional: B17, con la Designación Catastral 506615685417: B17

Título No. 4000351036

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-007	APARTAMENTO	49.45

21) Unidad Funcional: B18, con la Designación Catastral 506615685417: B18

Título No. 4000351037

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-008	APARTAMENTO	49.65

22) Unidad Funcional: B21, con la Designación Catastral 506615685417: B21

Título No. 4000351038

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-001	APARTAMENTO	50.60

23) Unidad Funcional: B22, con la Designación Catastral 506615685417: B22

Título No. 4000351039

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-002	APARTAMENTO	50.60

24) Unidad Funcional: B23, con la Designación Catastral 506615685417: B23

Título No. 4000351040

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-003	APARTAMENTO	50.60

25) Unidad Funcional: B24, con la Designación Catastral 506615685417: B24

Título No. 4000351041

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-004	APARTAMENTO	50.60

26) Unidad Funcional: B25, con la Designación Catastral 506615685417: B25

Título No. 4000351042

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-005	APARTAMENTO	50.60



27) Unidad Funcional: B26, con la Designación Catastral 506615685417: B26

Título No. 4000351043

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-006	APARTAMENTO	50.60

28) Unidad Funcional: B27, con la Designación Catastral 506615685417: B27

Título No. 4000351044

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-007	APARTAMENTO	50.60

29) Unidad Funcional: B28, con la Designación Catastral 506615685417: B28

Título No. 4000351045

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-008	APARTAMENTO	50.60

30) Unidad Funcional: B31, con la Designación Catastral 506615685417: B31

Título No. 4000351046

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-001	APARTAMENTO	50.60

31) Unidad Funcional: B32, con la Designación Catastral 506615685417: B32

Título No. 4000351047

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-002	APARTAMENTO	50.60

32) Unidad Funcional: B33, con la Designación Catastral 506615685417: B33

Título No. 4000351048

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-003	APARTAMENTO	50.60

33) Unidad Funcional: B34, con la Designación Catastral 506615685417: B34

Título No. 4000351049

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-004	APARTAMENTO	50.60

34) Unidad Funcional: B35, con la Designación Catastral 506615685417: B35

Título No. 4000351050

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-005	APARTAMENTO	50.60

35) Unidad Funcional: B36, con la Designación Catastral 506615685417: B36

Título No. 4000351051

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-006	APARTAMENTO	50.60



36) Unidad Funcional: B37, con la Designación Catastral 50661568541 7: B37

Título No. 4000351052

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-007	APARTAMENTO	50.60

37) Unidad Funcional: B38, con la Designación Catastral 50661568541 7: B38

Título No. 4000351053

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-008	APARTAMENTO	50.60

38) Unidad Funcional: B41, con la Designación Catastral 50661568541 7: B41

Título No. 4000351054

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-04-001	APARTAMENTO	126.42
SE-02-05-001	AZOTEA	109.10

39) Unidad Funcional: B42, con la Designación Catastral 50661568541 7: B42

Título No. 4000351055

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-04-002	APARTAMENTO	163.60
SE-02-05-002	AZOTEA	219.78

40) Unidad Funcional: B43, con la Designación Catastral 50661568541 7: B43

Título No. 4000351056

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-04-003	APARTAMENTO	125.91
SE-02-05-003	AZOTEA	76.95

41) Unidad Funcional: L11, con la Designación Catastral 506615685417: L11

Título No. 4000351057

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-01-006	LOCAL COMERCIAL	30.00

42) Unidad Funcional: L12, con la Designación Catastral 506615685417: L12

Título No. 4000351058

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-01-005	LOCAL COMERCIAL	36.60

43) Unidad Funcional: L13, con la Designación Catastral 506615685417: L13

Título No. 4000351059

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-01-004	LOCAL COMERCIAL	34.05





ACUERDO DE ENMIENDA A CONTRATO DE HIPOTECA EN PRIMER RANGO PARA AUMENTO Y SUSTITUCIÓN DE GARANTIAS, CELEBRADO ENTRE DISTINCT INVESTMENT HOLDINGS LLC, Y LA SOCIEDAD 33 RENOVA EXPERT, S.R.L. Y BOGUSLAW ALEKSANDER BARTNICKI (el "Contrato").-

ENTRE: De una parte, la sociedad **DISTINCT INVESTMENT HOLDINGS LLC**, una sociedad de responsabilidad limitada (*Limited Liability Company*) debidamente incorporada y existente bajo las leyes de la Florida, con domicilio social ubicado en 1319 Seminole Dr., Fort Lauderdale, Florida, 33304, Estados Unidos de América; debidamente representada por el señor Jarek Peter Tadla, de nacionalidad norteamericana, mayor de edad, portador del pasaporte No. 472542572, domiciliado y residente en los Estados Unidos de América, pero incidentalmente en la ciudad de Higüey, Provincia La Altagracia, Republica Dominicana; sociedad que en lo adelante se denominará como "**LA PRESTAMISTA**", o por su razón social completa, indistintamente;

El señor **BOGUSLAW ALEKSANDER BARTNICKI**, de nacionalidad Polaca, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad No. 402-2523982-7, domiciliado y residente en el Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; persona que en lo adelante se denominará como "**EL PRESTATARIO**", o por su nombre completo, indistintamente; y,

De la otra parte, la sociedad **33 RENOVA EXPERT, S.R.L.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social principal ubicado en el Local L-11 del Condominio Isla Feliz Residenciales, Calle Los Corales, Bavaro, La Altagracia, República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-31-33926-3, y Registro Mercantil número 6999LA, debidamente representada por el señor **BOGUSLAW ALEKSANDER BARTNICKI**, de generales detalladas más arriba; sociedad que en lo adelante se denominará como "**33 RENOVA EXPERT**", o por su nombre completo, indistintamente, y conjuntamente con **EL PRESTATARIO**, "**LOS DEUDORES**".

Cuando **LA PRESTAMISTA** y **LOS DEUDORES** sean designados conjuntamente en el presente documento se denominarán como "Las Partes".

PREAMBULO

POR CUANTO: Que en fecha treinta y uno (31) del mes de agosto de 2016 fue suscrito el Contrato de Préstamo de Negocios (*Business Loan Agreement*) (en adelante "**El Contrato de Préstamo**"), mediante el cual **LA PRESTAMISTA** acordó otorgar a **LOS DEUDORES** un préstamo de hasta **TRES MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD 3,000,000)** (la "**Deuda Original**"), para la construcción de un complejo de condominio de sesenta (60) unidades, ubicado en Bávaro, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana (en lo adelante "**El Proyecto**");

5710
1

POR CUANTO: A la fecha del presente Acuerdo, LOS DEUDORES avanzado a favor de LOS DEUDORES la suma de UN MILLÓN DE DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (USD\$1,000,000), por motivo de El Contrato de Préstamo.

POR CUANTO: En ocasión a ciertas dificultades de pago, Las Partes han decidido reestructurar la deuda existente, y en consecuencia enmendar El Contrato de Préstamo, mediante la suscripción de la Primera Enmienda del Contrato de Préstamo (*First Amendment to Business Loan Agreement*) en la misma fecha de suscripción del presente Contrato (en lo adelante, la “Enmienda la Contrato de Préstamo” y, conjuntamente con El Contrato de Préstamo, el “Contrato de Préstamo Enmendado”), en virtud del cual el total adeudado por LOS DEUDORES asciende a un monto total de TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 3,000,000.00) (la “Deuda Actual”).

POR CUANTO: Que en virtud de El Contrato de Préstamo, en fecha seis (06) de octubre del año dos mil dieciséis (2016), el cual se incorpora por referencia al presente Contrato, DISTINCT INVESTMENT HOLDINGS LLC y BOGUSLAW ALEKSANDER BARTNICKI suscribieron un Contrato de Hipoteca en Primer Rango por la suma de UN MILLÓN DE DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (USD\$1,000,000.00) (en lo adelante “El Contrato de Hipoteca”), debidamente certificado por la Notario Público Dra. Carmen Ceballos, mediante el cual BOGUSLAW ALEKSANDER BARTNICKI otorgó en garantía para el beneficio de LA PRESTAMISTA, los inmuebles que se describen a continuación (en lo adelante la “Hipoteca”):

1. Unidad funcional 100-A, identificada como 506615498215:100-A, matrícula No. 1000020489, del condominio EL DORADO, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA, conformada por un Sector Propio identificado como SP-01-01-110, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 113.00 metros cuadrados;
2. Unidad funcional 212-A, identificada como 506615498215:212-A, matrícula No. 1000020510, del condominio EL DORADO, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA, conformada por: (i) un Sector Propio identificado como SP-01-02-212, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 126.50 metros cuadrados; (ii) un Sector Común de Uso Exclusivo identificado como SE-01-02-001, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a TERRAZA, con una superficie de 56.00 metros cuadrados; y, (iii) un Sector Común de Uso Exclusivo identificado como SE-01-03-001, ubicado en el nivel 03, del bloque 01, destinado a TERRAZA, con una superficie de 120.00 metros cuadrados;
3. Unidad funcional 211-A, identificada como 506615498215:211-A, matrícula No. 1000020509, del condominio EL DORADO, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA,

conformada por un Sector Propio identificado como SP-01-02-201, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 126.50 metros cuadrados;

4. Inmueble identificado como 505684825789, que tiene una superficie de 1,000.00 metros cuadrados, matrícula No. 3000136871, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA; y,
5. Inmueble identificado como 505684834024, que tiene una superficie de 2,000.19 metros cuadrados, matrícula No. 3000210994, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA.

POR CUANTO: Sin perjuicio de las razones que han motivado la suscripción del Contrato de Préstamo Enmendado, en virtud de un pago parcial de la Deuda Original ascendente al monto de **TRESCIENTOS CUARENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 340,000.00)**, garantía otorgada mediante El Contrato de Hipoteca fue radiada parcialmente liberando el inmueble descrito como:

Unidad funcional 212-A, identificada como 506615498215:212-A, matrícula No. 1000020510, del condominio EL DORADO, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA, conformada por: (i) un Sector Propio identificado como SP-01-02-212, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 126.50 metros cuadrados; (ii) un Sector Común de Uso Exclusivo identificado como SE-01-02-001, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a TERRAZA, con una superficie de 56.00 metros cuadrados; y, (iii) un Sector Común de Uso Exclusivo identificado como SE-01-03-001, ubicado en el nivel 03, del bloque 01, destinado a TERRAZA, con una superficie de 120.00 metros cuadrados;

POR CUANTO: En ocasión a los acuerdos arribados entre Las Partes mediante el Contrato de Préstamo Enmendado resulta necesario enmendar por igual El Contrato de Hipoteca, a los fines de aumentar y sustituir la hipoteca compuesta por los cuatro (4) inmuebles que restan, de los previamente descritos, por cuarenta y tres (43) unidades funcionales ubicadas en El Proyecto, las cuales serán gravadas por la suma total de **TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD 3,000,000.00)..**

POR CUANTO: El incremento de la inscripción de la garantía hipotecaria se realizará por la suma completa acordada, equivalente a **DOS MILLONES DE DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (USD 2,000,000.00).**

POR CUANTO: Las Partes cuentan con la capacidad y la aptitud legal para contratar y obligarse conforme a los términos y condiciones de este Acuerdo, otorgando su voluntad en suscribir el mismo.

POR CUANTO: Las Partes acuerdan incorporar la presente adenda como parte integral de El Contrato de Hipoteca.

POR TANTO, y bajo el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente Contrato, Las Partes,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

Artículo Primero: Integración de la Presente Adenda.

1.0 Las Partes consienten, de manera libre y voluntaria, incorporar a la presente adenda como parte integral de El Contrato de Hipoteca.

Artículo Segundo: Sumas entregadas en virtud del Contrato de Préstamo.

2.0 En la misma de fecha de suscripción de El Contrato de Hipoteca, LA PRESTAMISTA avanzó a favor de LOS DEUDORES la suma de UN MILLÓN DE DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (USD 1,000,000.00), en virtud de El Contrato de Préstamo, suma esta que ha sido previamente garantizada mediante el otorgamiento de la Hipoteca en virtud de El Contrato de Hipoteca.

2.1 LA PRESTAMISTA, en virtud del Contrato de Préstamo Enmendado, conjuntamente con la firma de este Contrato, hace entrega de la suma adicional ascendente a [DOS MILLONES DE DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (USD\$2,000,000.00)], así como fue capitalizada una suma ascendente a los CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 187,500.00), correspondiente a intereses no pagados, todo a favor de LOS DEUDORES.

2.2 Las Partes reconocen que a la fecha del presente Acuerdo, la suma adeudada por LOS DEUDORES asciende a los TRES MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (USD 3,000,000.00), suma esta por la cual será constituida la Hipoteca en Primer Rango sobre las unidades funcionales descritas en el Artículo Tercero de este Acuerdo.

Artículo Tercero: Sustitución de La Garantía Hipotecaria.

3.0 Como garantía del pago total de las obligaciones asumidas por LOS DEUDORES en el Contrato de Préstamo Enmendado y El Contrato de Hipoteca, LOS DEUDORES y LA PRESTAMISTA han acordado sustituir Hipoteca de los inmuebles descritos en el Preámbulo del presente Contrato, para el beneficio de LA PRESTAMISTA, por las unidades funcionales ubicadas en El Proyecto descritas a continuación, todos propiedad de 33 RENOVA EXPERT (en lo adelante "La Nueva Garantía Hipotecaria"):

1. Unidad Funcional: A11, con la Designación Catastral 506615685417: A11
Matricula No. 4000351010

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-01-001	APARTAMENTO	50.71

2. Unidad Funcional: A13, con la Designación Catastral 506615685417: A13
Matricula No. 4000351012

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-01-003	APARTAMENTO	75.90

3. Unidad Funcional: A21, con la Designación Catastral 506615685417: A21
Matricula No. 4000351013

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-001	APARTAMENTO	50.60

4. Unidad Funcional: A22, con la Designación Catastral 506615685417: A22
Matricula No. 4000351014

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-002	APARTAMENTO	75.90

5. Unidad Funcional: A23, con la Designación Catastral 506615685417: A23
Matricula No. 4000351015

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-003	APARTAMENTO	75.90

6. Unidad Funcional: A24, con la Designación Catastral 506615685417: A24
Matricula No. 4000351016

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-004	APARTAMENTO	50.60

7. Unidad Funcional: A25, con la Designación Catastral 506615685417: A25
Matricula No. 4000351017

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-005	APARTAMENTO	50.60

8. Unidad Funcional: A26, con la Designación Catastral 506615685417: A26
Matricula No. 4000351018

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-006	APARTAMENTO	50.60

9. Unidad Funcional: A27, con la Designación Catastral 506615685417:A27
Matricula No. 4000351019

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-02-007	APARTAMENTO	50.60

10. Unidad Funcional: A31, con la Designación Catastral 506615685417: A31
Matricula No. 40003510120

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-03-001	APARTAMENTO	50.60

11. Unidad Funcional: A34, con la Designación Catastral 506615685417: A34
Matricula No. 4000351023

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-03-004	APARTAMENTO	50.60

12. Unidad Funcional: A35, con la Designación Catastral 506615685417: A35
Matricula No. 40003510124

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-03-005	APARTAMENTO	50.60

13. Unidad Funcional: A36, con la Designación Catastral 506615685417: A36
Matricula No. 4000351025

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-03-006	APARTAMENTO	50.60

14. Unidad Funcional: B11, con la Designación Catastral 506615685417: B11
Matricula No. 4000351030

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-001	APARTAMENTO	65.62

15. Unidad Funcional: B12, con la Designación Catastral 506615685417: B12
Matricula No. 4000351031

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-002	APARTAMENTO	60.35

16. Unidad Funcional: B13, con la Designación Catastral 506615685417: B13
Matricula No. 40003510132

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-003	APARTAMENTO	59.81

17. Unidad Funcional: B14, con la Designación Catastral 506615685417: B14
Matricula No. 4000351033

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-004	APARTAMENTO	67.48

18. Unidad Funcional: B15, con la Designación Catastral 506615685417: B15
Matricula No. 4000351034

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-005	APARTAMENTO	49.50

19. Unidad Funcional: B16, con la Designación Catastral 506615685417: B16
Matricula No. 4000351035

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-006	APARTAMENTO	49.50

20. Unidad Funcional: B17, con la Designación Catastral 506615685417: B17
Matricula No. 4000351036

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-007	APARTAMENTO	49.45

21. Unidad Funcional: B18, con la Designación Catastral 506615685417: B18
Matricula No. 4000351037

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-01-008	APARTAMENTO	49.65

22. Unidad Funcional: B21, con la Designación Catastral 506615685417: B21
Matricula No. 4000351038

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-001	APARTAMENTO	50.60

23. Unidad Funcional: B22, con la Designación Catastral 506615685417: B22
Matricula No. 4000351039

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-002	APARTAMENTO	50.60

24. Unidad Funcional: B23, con la Designación Catastral 506615685417: B23
Matricula No. 4000351040

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-003	APARTAMENTO	50.60

25. Unidad Funcional: B24, con la Designación Catastral 506615685417: B24

Matricula No. 4000351041

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-004	APARTAMENTO	50.60

26. Unidad Funcional: B25, con la Designación Catastral 506615685417: B25

Matricula No. 4000351042

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-005	APARTAMENTO	50.60

27. Unidad Funcional: B26, con la Designación Catastral 506615685417: B26

Matricula No. 4000351043

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-006	APARTAMENTO	50.60

28. Unidad Funcional: B27, con la Designación Catastral 506615685417: B27

Matricula No. 4000351044

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-007	APARTAMENTO	50.60

29. Unidad Funcional: B28, con la Designación Catastral 506615685417: B28

Matricula No. 4000351045

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-02-008	APARTAMENTO	50.60

30. Unidad Funcional: B31, con la Designación Catastral 506615685417: B31

Matricula No. 4000351046

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-001	APARTAMENTO	50.60

31. Unidad Funcional: B32, con la Designación Catastral 506615685417: B32

Matricula No. 4000351047

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-002	APARTAMENTO	50.60

32. Unidad Funcional: B33, con la Designación Catastral 506615685417: B33

Matricula No. 4000351048

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-003	APARTAMENTO	50.60

33. Unidad Funcional: B34, con la Designación Catastral 506615685417: B34

Matricula No. 4000351049

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-004	APARTAMENTO	50.60

34. Unidad Funcional: B35, con la Designación Catastral 506615685417: B35
 Matricula No. 4000351050

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-005	APARTAMENTO	50.60

35. Unidad Funcional: B36, con la Designación Catastral 506615685417: B36
 Matricula No. 4000351051

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-006	APARTAMENTO	50.60

36. Unidad Funcional: B37, con la Designación Catastral 506615685417: B37
 Matricula No. 4000351052

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-007	APARTAMENTO	50.60

37. Unidad Funcional: B38, con la Designación Catastral 506615685417: B38
 Matricula No. 4000351053

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-03-008	APARTAMENTO	50.60

38. Unidad Funcional: B41, con la Designación Catastral 506615685417: B41
 Matricula No. 4000351054

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-04-001	APARTAMENTO	126.42
SE-02-05-001	AZOTEA	109.10

39. Unidad Funcional: B42, con la Designación Catastral 506615685417: B42
 Matricula No. 4000351055

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-04-002	APARTAMENTO	163.60
SE-02-05-002	AZOTEA	219.78

40. Unidad Funcional: B43, con la Designación Catastral 506615685417: B43
 Matricula No. 4000351056

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-02-04-003	APARTAMENTO	125.91
SE-02-05-003	AZOTEA	76.95

41. Unidad Funcional: L11, con la Designación Catastral 506615685417: L11
Matricula No. 4000351057

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-01-006	LOCAL COMERCIAL	30.00

42. Unidad Funcional: L12, con la Designación Catastral 506615685417: L12
Matricula No. 4000351058

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-01-005	LOCAL COMERCIAL	36.60

43. Unidad Funcional: L13, con la Designación Catastral 506615685417: L13
Matricula No. 4000351059

Sectores	Destino	Superficie (m ²)
SP-01-01-004	LOCAL COMERCIAL	34.05

3.1 Las Partes autorizan al Registrador de Títulos de Higüey, para que realice la sustitución y aumento de La **Garantía Hipotecaria**, de manera que sean gravadas las unidades funcionales anteriormente descritas por la suma total de **TRES MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (USD 3,000,000.00)**.

Artículo Cuarto: Radiación de Garantía Hipotecaria existente.

4.0 A propósito de la sustitución acodada, **LA PRESTAMISTA** acuerda liberar la Hipoteca en **Primer Rango** que pesa sobre los inmuebles que se describen a continuación:

1. Unidad funcional 100-A, identificada como 506615498215:100A, matricula No. 1000020489, del condominio EL DORADO, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA, conformada por un Sector Propio identificado como SP-01-01-110, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 113.00 metros cuadrados;
2. Unidad funcional 211-A, identificada como 506615498215:211-A, matricula No. 1000020509, del condominio EL DORADO, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA, conformada por un Sector Propio identificado como SP-01-02-201, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a LOCAL COMERCIAL, con una superficie de 126.50 metros cuadrados;
3. Inmueble identificado como 505684825789, que tiene una superficie de 1,000.00 metros cuadrados, matricula No. 3000136871, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA;

4. Inmueble identificado como 505684834024, que tiene una superficie de 2,000.19 metros cuadrados, matrícula No. 3000210994, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA.

4.1 Conjuntamente con la firma del presente Contrato, Las Partes acuerdan que el proceso de radiación de estas hipotecas será llevado por los abogados de **LOS DEUDORES**, por tanto, **LA PRESTAMISTA** hace formal entrega de toda la documentación necesaria para llevar a cabo dicha radiación.

4.2 Las Partes autorizan al Registrador de Títulos de Higüey, para que cuando fuere oportuno, realice la liberación de los Certificados de Títulos o Matrículas de los inmuebles anteriormente descritos, conjuntamente con la inscripción de La Nueva Garantía Hipotecaria sobre los inmuebles descritos en el artículo 3.0 del presente Contrato.

Artículo Quinto: Liberación individual de las unidades funcionales del Condominio Isla Feliz.

5.0 Las Partes reconocen que las cuarenta y tres (43) unidades del Proyecto Isla Feliz Residenciales otorgadas en garantía seguirán ofrecidas en venta en el mercado inmobiliario, por lo cual deberá procederse a la liberación de La Nueva Garantía Hipotecaria de manera parcial respecto de cada una de las unidades una vez estas sean vendidas. A los fines de que esto sea posible, **33 RENOVA EXPERT** se compromete a abonar el monto total por el cual fuere vendida la unidad de que se trate a la Deuda Actual.

5.1 Para fines de cumplir con las garantías otorgadas a los futuros compradores de dichos inmuebles, **LA PRESTAMISTA** se compromete entregar los documentos necesarios para radiar la hipoteca de cada unidad vendida, dentro de los diez (10) días laborables de que un representante de **33 RENOVA EXPERT** notifique a **LA PRESTAMISTA**, mediante un medio verificable: (i) el acuerdo de compra-venta pactado con el nuevo adquirente; y, (ii) prueba fehaciente de que se ha realizado el pago del monto que corresponde a **LA PRESTAMISTA** para la liberación parcial de La Nueva Garantía Hipotecaria, bajo el entendido de que dicho monto corresponde a la totalidad del monto por cual fuere vendida la unidad de que se trate.

5.2 En caso de que el pago correspondiente referido mediante el artículo anterior no se haya realizado en su totalidad, **LA PRESTAMISTA** no estará en la obligación de entregar los documentos relativos a la liberación de la hipoteca de lugar.

Artículo Sexto: Subsistencia del Contrato de Hipoteca.

6.0 Excepto a lo expresado en el presente documento, Las Partes convienen que subsisten todos y cada uno de los demás términos y condiciones de El Contrato de Préstamo de fecha seis (06) de octubre del año dos mil dieciséis (2016) entre **DISTINCT INVESTMENT HOLDINGS LLC** y **BOGUSLAW ALEKSANDER BARTNICKI**, debidamente certificado por la Notario Público Dra. Carmen Ceballos.

Artículo Séptimo: Elección de Domicilio.

7.0 Cada una de Las Partes, para la ejecución del presente Contrato de Hipoteca y todas sus consecuencias, elige su domicilio de la siguiente manera:

LA PRESTAMISTA:

District Investment Holdings, LLC
Jarek Tadla
2647 W. Evans Ave., Suite 109
Denver, CO 80219, EE.UU.
jarektadla@yahoo.com

Con copia a:

Watterson Law LLC
904 W. 124th Ave., Suite 210
Westminster, CO 80234, EE.UU.
Attn: Russell N. Watterson, Jr., Esq.
russ@wattersonweb.com

Con copia adicional a:

Pellerano & Herrera, Abogados
Ave. John F. Kennedy No. 10
Santo Domingo, Rep. Dom.
Attn: Luis R. Pellerano /Joanna Bonnelly
l.pellerano@phlaw.com/j.bonnelly@phlaw.com

LOS DEUDORES:

33 Renova Expert, SRL
Boguslaw Aleksander Bartnicki
Local L-11 del Condominio Isla Feliz Residenciales
La Altagracia, Rep. Dom.
eutincompany@gmail.com
Piotr@krupa.pl

Con copia a:

Campagna-Krausz, Estudio Legal
Attn: Lic. Sharen Krausz
Suite 205-A, Plaza El Dorado, Bávaro
Bávaro, La Altagracia, República Dominicana
sharenkrausz@gmail.com

Artículo Octavo. Herederos y Causahabientes.

8.0 El presente Acuerdo obligará y beneficiará tanto a Las Partes contratantes como a sus herederos, cesionarios, y causahabientes.

Artículo Noveno. Jurisdicción Competente y Ley Aplicable.

9.0 Las Partes acuerdan que la jurisdicción competente para dirimir cualquier diferendo relacionado con el presente Acuerdo será la de los domicilios de elección de Las Partes, y que las únicas leyes aplicables serán las de la República Dominicana.

Artículo Decimo. Divisibilidad. Independencia de Cada Cláusula.

10.0 Si alguna de las cláusulas del presente Contrato es anulada por una autoridad competente o dejara de tener alguna vigencia, tal circunstancia no invalidará las demás cláusulas del presente documento, sino que los derechos y obligaciones estipulados por las mismas deberán ser ejecutados a cabalidad por Las Partes, de acuerdo a los términos y disposiciones establecidos en el presente Acuerdo.

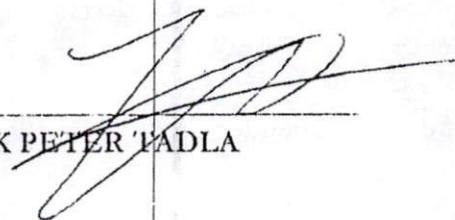
Artículo Decimo-primero. Idioma.

11.0 Las Partes reconocen que este contrato y los documentos adjuntos como anexos deben suscribirse en idioma español, conforme a las leyes de la República Dominicana. Cada una de Las Partes ha sido asesorada en relación al contenido del documento por abogados Dominicanos.

HECHO Y FIRMADO en el Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, en seis (06) originales, dos (2) para **LA PRESTAMISTA**, uno (1) para **EL PRESTATARIO**, uno (1) para **33 RENOVA EXPERT** y dos (02) para ser depositados por ante el Registrador de Títulos correspondiente, a los veintisiete (27) días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete (2017).

[Página de firma a continuación]
[No hay nada debajo de esta línea]

POR LA PRESTAMISTA:
DISTINCT INVESTMENT HOLDINGS LLC



JAREK PETER TADLA

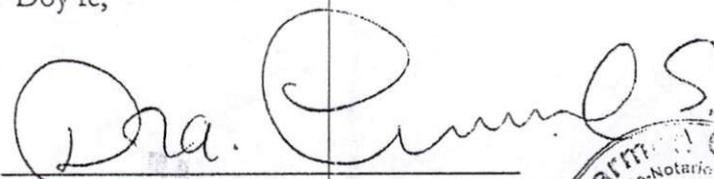
POR LOS DEUDORES:



BOGUSLAW ALEKSANDER BARTNICKI por sí y por
33 RENOVA EXPERT, S.R.L.



Yo, DRA. CARMEN CEBALLOS, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 028-0002643-3. Notario Público de los del número del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana. Miembro activo del Colegio de Notarios Incorporados, Matricula 5441, CERTIFICO Y DOY FE: que por ante mi comparecieron los señores: JAREK PETER TADLA y BOGUSLAW ALEKSANDER BARTNICKI, de generales de ley que constan, declarándome que las firmas que han estampado libre y voluntariamente en mi presencia, son las que acostumbran usar en todos los actos de sus vidas, tanto públicos como privados. En el Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete (2017). Doy fe,



DRA. CARMEN CEBALLOS
Notario Público



ANEXOC 7

Yo, *Marlene Páez Mejía*, Intérprete Judicial de la República Dominicana en el idioma inglés CERTIFICO: Que he procedido a traducir un documento, cuya versión al español, conforme a mi mejor criterio es la siguiente:



PROMESA DE PAGO

\$3,250,000

27 de septiembre de 2017
Denver, Colorado

NOTA EXPLICATIVA: La presente Promesa de Pago tiene el propósito de sustituir y reemplazar una determinada Promesa de Pago con fecha del 1ro. de agosto de 2016 por un monto nominal de US\$3,000,000, otorgada por 33 Renova Expert, S.R.L. y Boguslaw Aleksander Bartnicki a favor de Distinct Investment Holdings LLC (el "Pagaré Original"). Las Partes ahora desean sustituir y reemplazar la Promesa de Pago Original con esta Primera Promesa de Pago Modificada y Reformulada como se establece a continuación. Efectivo a partir de la fecha del presente documento y concurrentemente con la suscripción de la Primera Promesa de Pago Modificada y Reformulada, se considerará que el Pagaré Original ha sido rescindido y cancelado.

POR EL VALOR RECIBIDO, quien suscribe, 33 Renova Expert, S.R.L. y Boguslaw Aleksander Bartnicki (de manera colectiva, y cada uno de manera individual, el "Prestatario"), se compromete a pagar a favor de DISTINCT INVESTMENT HOLDINGS LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de La Florida (el "Prestamista"), el monto de capital ascendente a TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$3,250,000.00), junto con los intereses por el monto que se especifica en un determinado Acuerdo de Préstamo Comercial suscrito entre el Prestatario y el Prestamista en fecha 31 de agosto de 2016, modificado y complementado por la Primera Modificación al Acuerdo de Préstamo Comercial de fecha 27 de septiembre de 2017 (colectivamente, el "Acuerdo de Préstamo"), en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. La presente Promesa de Pago (este "Pagaré") se ejecuta y entrega en relación con el Acuerdo de Préstamo. Los términos en mayúscula que no se definan en este documento tendrán los significados que se le dan a dichos términos en el Acuerdo de Préstamo.

1. Tasas y Pagos de Intereses. Durante el período que inicia a partir de la fecha del presente documento y que continúa hasta el pago total de este Pagaré, (a) los intereses se acumularán a las tasas y en las maneras establecidas en el Acuerdo de Préstamo, y (b) los pagos de capital e intereses se efectuarán conforme a los términos del Acuerdo de Préstamo. El Prestatario podrá pagar este Pagaré por adelantado en su totalidad o en parte bajo los términos y condiciones especificados en el Acuerdo de Préstamo.
2. Vigencia. La vigencia de este Pagaré iniciará a partir de la fecha del mismo y, si no se cancela antes, el total de la deuda de capital no pagado, todos los intereses acumulados y no pagados, y todas las demás sumas a ser pagadas en relación con el presente Pagaré serán exigibles y pagaderas en su totalidad en la Fecha de Vencimiento.
3. Incumplimiento y Aceleración. El tiempo es esencial en este Pagaré. Luego de la ocurrencia o continuación de un Evento de Incumplimiento, a opción del Prestamista, la deuda completa que al momento permanezca sin pagar, se vencerá y será exigible de inmediato sin



derechos de retención otorgados para garantizar el pago del presente Pagaré podrán ejecutarse y el Prestamista podrá exigir todos los derechos e interponer los recursos disponibles en virtud de este Pagaré o en cualquier documento que garantice el pago del presente Pagaré.

4. Recursos Acumulativos. Según lo dispuesto por el Pagaré y cualquier otro documento que garantice el pago del presente Pagaré, los derechos y recursos del Prestamista serán acumulativos y concurrentes y podrán ser y se podrán reclamar individual, sucesiva o conjuntamente contra el Prestatario y los bienes inmuebles descritos en los Documentos del Préstamo. El hecho de no ejercer dichos derechos y recursos de manera oportuna en ningún caso se interpretará como una exención o renuncia a tales derechos y recursos o al derecho de ejercerlos en cualquier momento posterior.
5. Pagos y Cálculos. Todos los pagos por concepto de la deuda evidenciada en el presente Pagaré deberán realizarse a más tardar a las 2:00 P.M. (hora de Denver, Colorado) del día del vencimiento en moneda de curso legal de los Estados Unidos y se aplicarán, a opción del Prestamista, primero al pago de las sumas adelantadas por el Prestamista para el pago de impuestos, tasaciones u otros cargos contra los bienes inmuebles que sean garantías de este Pagaré, o contra cualquier otra garantía de este Pagaré (junto con los intereses de los mismos a partir de la fecha del avance hasta su pago a la Tasa de Incumplimiento); después al pago de cualquier otro monto adeudado en virtud de este Pagaré, del Acuerdo de Préstamo o de los demás Documentos del Préstamo (distintos del capital e intereses); después al pago de los intereses acumulados y no pagados; después al pago del capital. Todos los cálculos de intereses serán realizados por el Prestamista en base a lo establecido en (i) la Sección 9 o el Anexo B del Acuerdo de Préstamo, y (ii) la Sección 4 de la Primera Modificación al Acuerdo de Préstamo. Dichos pagos se efectuarán en las instalaciones del Prestamista localizadas en el 2647 W. Evans Ave., Suite 109, Denver, CO. 80219 o en tal otro lugar como el Prestamista pueda de tiempo en tiempo designar por escrito. Salvo que se indique lo contrario en el presente documento, todos los intereses a ser pagados en virtud del presente Pagaré se realizarán al vencimiento.
6. Leyes Aplicables. El presente Pagaré se interpretará y ejecutará de conformidad con las leyes del Estado de Denver y se considerará definitivamente ejecutado en el Estado de Colorado para el cumplimiento del mismo. Este Pagaré se otorga para un préstamo de dinero real con fines comerciales y no para fines agrícolas, de consumo, personales o residenciales.
7. Garantía Accesoría. El pago de este Pagaré y todas las obligaciones del Prestatario en relación con el Préstamo están garantizados por, entre otras cosas, la Hipoteca y los demás Documentos de la Garantía.
8. Pago Preferencial. El Prestatario acuerda que en la medida en que el Prestatario o cualquier fiador, endosante y garante de este pagaré realice un pago al Prestamista en relación con la deuda evidenciada en el presente Pagaré, y la totalidad o una parte de dicho pago sea posteriormente invalidada, declarada fraudulenta o preferencial, reservada o requerida a ser pagada por el Prestamista o pagada a un fideicomisario, administrador judicial o cualquier otra entidad, ya sea bajo cualquier ley de quiebra o de otra manera (en lo adelante del presente documento dicho pago se denominará "**Pago Preferencial**"), la deuda del Prestatario en virtud de este Pagaré continuará o será reincorporada, según sea el caso, y, en la medida en



que dicho pago o repago por parte del Prestamista, la deuda evidenciada por el presente Pagaré o parte del mismo que se pretenda satisfacer con dicho Pago Preferencial deberá ser restablecida y permanecerá con plena vigencia y efecto como si dicho Pago Preferencial no se hubiera realizado.

9. Renuncia. Salvo lo expresamente indicado en el presente documento y los Documentos del Préstamo, el Prestatario y cada fiador, endosante y garante del mismo, de manera conjunta y solidaria, renuncian al período de gracia, a la presentación de pago, al aviso de incumplimiento de pago, al requerimiento de pago, a la protesta y a la notificación de protesta, al aviso de incumplimiento de obligación y diligencia en el cobro de este Pagaré y a presentar una demanda por el mismo y consecuentemente acuerdan y se comprometen a que su responsabilidad por el pago del presente pagaré no se verá afectada o perjudicada por cualquier renuncia o cambio de garantía para el pago de este Pagaré o una parte del mismo, por cualquier prórroga en el tiempo de pago, o por cualquier adición de las partes del mismo, cuya prórroga o adición podrán realizarse sin previo aviso a las partes y sin afectar su responsabilidad en virtud del presente.
10. Cobro. el Prestatario y cada fiador, endosante y garante del mismo, de manera conjunta y solidaria, se comprometen a que si este pagaré no se paga de manera oportuna de acuerdo con sus términos y se coloca en manos de un abogado para su cobro o si se inicia una demanda con relación al mismo o para hacer cumplir la Cesión otorgada en garantía para el mismo y tantas veces que se coloque en las manos de un abogado para su cobro y cada vez que se inicie una demanda para el cobro de este Pagaré, ellos, y cada uno de ellos, pagarán, además del saldo de capital no pagado del mismo y todos los intereses acumulados y no pagados adeudados, todos los costos razonables del cobro, incluidos, sin limitación, los honorarios razonables de abogados.
11. Registros. Todos los débitos y créditos provistos en el presente Pagaré se evidenciarán por anotaciones realizadas por el Prestamista en los registros que se conservarán en la oficina del Prestamista ubicada en Denver, Colorado. Todos los pagos de capital e intereses efectuados por el Prestatario se evidenciarán de manera similar por las anotaciones realizadas por el Prestamista en dichos registros, mostrando la fecha y monto de cada uno de dichos pagos y el saldo de capital pendiente de pago inmediatamente después. El saldo adeudado al Prestamista, según lo establecidos en dichos registros, será evidencia concluyente de los montos vencidos y adeudados al Prestamista por el Prestatario, salvo error evidente. No obstante lo anterior, el hecho de que el Prestamista no realice tales anotaciones no limitará o de otra manera afectará las obligaciones del Prestatario en virtud del presente documento con respecto a los pagos de capital e intereses.
12. Notificaciones. Cualquier notificación requerida en virtud del presente documento se considerará realizada de conformidad con las disposiciones de notificación establecidas en el Acuerdo de Préstamo.
13. Acuse de Recibo de Copia. El Prestatario acusa recibo de una copia del presente Pagaré.
14. Indemnización. El Prestatario se compromete a proteger, defender, indemnizar y mantener indemne al Prestamista de y contra cualquier pérdida, responsabilidad, daños, ~~deudas,~~ gastos, honorarios y costos (incluidos, sin limitación, los costos judiciales y honorarios).



abogados) que se deriven o se relacionen de las transacciones contempladas en el presente Pagaré o que resulten de cualquier Evento de Incumplimiento en virtud del mismo, todo como se establece más específicamente en la Sección 12 del Acuerdo de Préstamo.

15. **RENUNCIA A JUICIO POR JURADO. POR MEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO EL PRESTATARIO RENUNCIA A UN JUICIO POR JURADO POR CUALQUIER ACCIÓN O PROCEDIMIENTO DEL QUE EL PRESTATARIO Y EL PRESTAMISTA PUEDAN SER PARTE QUE SURJA DE, EN RELACIÓN CON O DE CUALQUIER FORMA RELACIONADA CON ESTE PAGARÉ Y/O CUALQUIER OTRO DOCUMENTO DE PRÉSTAMO. SE ACUERDA Y ENTIENDE QUE ESTA RENUNCIA CONSTITUYE UNA RENUNCIA A JUICIO POR JURADO DE TODAS LAS RECLAMACIONES CONTRA TODAS LAS PARTES DE DICHAS ACCIONES O PROCEDIMIENTOS, INCLUIDAS LAS RECLAMACIONES CONTRA TODAS LAS PARTES QUE NO SEAN PARTES DEL PRESENTE PAGARÉ. ESTA RENUNCIA ES REALIZADA CONSIENTE, LIBRE Y VOLUNTARIAMENTE POR EL PRESTATARIO, Y POR ESTE MEDIO EL PRESTATARIO MANIFIESTA QUE NO SE HAN EFECTUADO DECLARACIONES DE HECHO U OPINIONES POR NINGÚN INDIVIDUO PARA INDUCIR ESTA RENUNCIA A JUICIO POR JURADO O PARA MODIFICAR O ANULAR EN CUALQUIER FORMA SU EFECTO. EL PRESTATARIO ASIMISMO DECLARA Y GARANTIZA QUE HA SIDO REPRESENTADO EN LA FIRMA DEL PRESENTE PAGARÉ Y EN LA REALIZACIÓN DE ESTA RENUNCIA POR UN ASESOR LEGAL INDEPENDIENTE, O QUE TUVO LA OPORTUNIDAD DE SER REPRESENTADO POR UN ASESOR LEGAL INDEPENDIENTE ELEGIDO POR SU PROPIA VOLUNTAD, Y QUE TUVO LA OPORTUNIDAD DE DISCUTIR ESTA RENUNCIA CON SU ASESOR.**

16. Usura. Tasa Máxima. El Prestamista y el Prestatario tienen la intención de adherirse y comprometerse en estricto cumplimiento de la ley de usura de tiempo en tiempo vigente. Todos los acuerdos entre el Prestamista y el Prestatario están limitados por las disposiciones del este párrafo, que anulan y controlan dichos acuerdos, existentes al momento o que surjan posteriormente, y sean escritos u orales. De ninguna manera, ni en ningún caso o contingencia, los intereses contratados, cobrados o recibidos en virtud del presente Pagaré o de alguna otra manera excederán la tasa máxima permitida por la ley aplicable para esta transacción (la "Tasa Máxima"). Si, de cualquier posible interpretación de este Pagaré o cualquier otro Documento de Préstamo, el interés sería de otro modo pagadero en exceso de la Tasa Máxima, dicha interpretación estará sujeta a las disposiciones de este párrafo y dicho documento será automáticamente reformulado y el interés a pagar se reducirá automáticamente a la tasa máxima, sin necesidad de ejecutar cualquier modificación o nuevo documento. Si el Prestamista alguna vez recibe algo de valor que se caracteriza como interés en virtud de la ley aplicable y que, además de esta disposición, sería superior a la tasa máxima, entonces una cantidad igual a la cantidad que habría sido un interés en exceso, se aplicará, sin penalidad, a la reducción del monto de capital de la deuda evidenciada por este Pagaré en el orden inverso de su vencimiento y no al pago de intereses, o, a opción del Prestamista, será reembolsado al Prestatario si, y en la medida de que dicho monto que hubiera sido en exceso sobrepase dicho capital no pagado. El derecho a acelerar el vencimiento de este Pagaré o cualquier otro endeudamiento no incluye el derecho a acelerar cualquier interés no acumulado en la fecha de dicha aceleración y el Prestamista no tenga la intención de cobrar o



intereses no acumulados en caso de aceleración. Todos los intereses pagados o que se acuerden pagar al Prestamista, en la medida permitida por la ley aplicable, se amortizarán, prorratarán, asignarán y distribuirán durante todo el plazo indicado (incluida cualquier renovación o prórroga) de la deuda, de modo que el monto de interés o monto de la deuda no excedan la Tasa Máxima.

[RESTO DE LA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEJADA EN BLANCO]

