



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS  
Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

YO, **Luis Raúl de la Cruz Paulino**, Secretario Interino de la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, **CERTIFICO Y DOY FE:** Que en los archivos de esta cámara hay un expediente en materia de reestructuración marcado con el número 975-2019-EREE-00013, que contiene una resolución cuyo texto es el siguiente:

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

Resolución núm. 975-2021-SREE-00075  
NCI.: 975-2019-EREE-00001

Expediente núm. 975-2019-EREE-00001

En la ciudad de Santiago de los Caballeros, República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021); año ciento setenta y siete (177) de la Independencia y ciento cincuenta y ocho (158) de la Restauración.

El Tribunal de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes de Primera Instancia del Departamento Judicial de Santiago, localizado en el Palacio de Justicia Lic. Federico C. Álvarez, ubicado entre la manzana formada por las avenidas Mirador del Yaque (antigua Circunvalación) y 27 de febrero y las calles E. Guerrero y Ramón García, teléfono núm. 809-582-4010, extensión 2410, con correo electrónico institucional de la secretaría del tribunal [ludelacruz@poderjudicial.gob.do](mailto:ludelacruz@poderjudicial.gob.do), presidida por Penélope A. Casado Fermín, Jueza, asistida por el secretario Luis Raúl de la Cruz Paulino, y el alguacil de estrados de turno Juan Carlos Luna, dicta la siguiente resolución.

Con motivo de la solicitud de homologación del plan de reestructuración de la sociedad Arconim Constructora, S.A., a instancia del Licenciado Fabio José Guzmán Saladín, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, con cédula de identidad número 031-0419803-5, inscrito en el Colegio de Abogados de la República Dominicana bajo el número 24394-101-02, con estudio profesional abierto en la calle Pablo Casals núm. 12 del sector Serrallés, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; en su calidad de conciliador designado para el proceso de reestructuración de la empresa Arconim Constructora, S.A., constituida conforme a las leyes de la República Dominicana, con domicilio social y principal ubicado en la autopista Duarte, kilómetro 5 ½ de esta ciudad, con Registro Mercantil núm. 2103-STI, RNC 1-02-34499-1, debidamente representada por su presidente Miguel Ángel Genao Cabrera, cédula núm. 031-0226344-3, casado, arquitecto, domiciliado y residente en Santiago de los Caballeros; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial del proceso al Licenciado Alfredo J. Nadal, quien es quien es casado, con matrícula del Colegio de Abogados núm. 4138699-10, portador de la cédula 031-0436328-2, estudio profesional abierto en la Avenida República de Argentina, módulo 201,



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS  
Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

Plaza One, La Esmeralda, Santiago de los Caballeros, en la oficina titulada “Nadal & Asociados”, teléfonos 809-382-4344, con correo electrónico a.nadal@nadal.com.do.

### CRONOLOGÍA DEL PROCESO

1. A través de la resolución 975-2020-SREE-00002 de fecha 23-07-2019, quedó formalmente abierto el proceso de reestructuración de la empresa Arconim Constructora, S.A., designándose mediante la misma como conciliador al Lcdo. Fabio José Guzmán Saladín, contador, portador de la cédula de identidad núm.031-419803-5, con domicilio profesional abierto en la calle Pablo Casals núm.12, Serallés, Santo Domingo, Distrito Nacional, correo electrónico [fabio@drlawyer.com](mailto:fabio@drlawyer.com).
2. Mediante el auto núm. 975-20220-TREE-00001 de fecha 02-01-2020, fue aprobada la lista provisional de acreedores de la empresa Arconim Constructora, S.A., a través de la cual se dio inicio a los plazos para interposición de las contestaciones al listado y las declaraciones tardías.
3. En fecha 28-01-2020 a través del auto núm. 975-2020-TREE-00002, fue otorgada a la empresa concursada una prórroga de sesenta días hábiles para la presentación del plan de reestructuración.
4. El 19 de marzo de 2020, mediante Decreto núm. 134-2020 el Poder Ejecutivo declaró el estado de emergencia, con la previa autorización del Congreso Nacional, dada mediante Resolución núm. 62-2020; simultáneamente, el Consejo del Poder Judicial se vio obligado a desarrollar un plan ante el COVID-19; así como, la adopción de medidas que permitan el resguardo de los plazos procesales, registrales y administrativos
5. El Consejo del Poder Judicial en fecha en fecha 19-05-2020 dicta la resolución núm. 004-2020 sobre el Plan de Continuidad de las Labores del Poder Judicial.
6. En fecha 19-08-2020, vía el conciliador, Fabio J. Guzmán Saladín y a través de correo electrónico fue remitido a nuestra sala el Plan de Negocios de la empresa Arconim Constructora, S.A.
7. Posteriormente, en fecha 05-11-2020, fue remitido vía el conciliador y a través de correo electrónico la versión alternativa del plan de reestructuración de Arconim o Plan B, que ha sido presentada a los acreedores que sustentan el 60% o más según la lista provisional de acreencias.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS  
Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

8. En fecha 01-03-2021, en la página web del Poder Judicial, sección de Tribunal de Reestructuración y Liquidación, fue publicado el listado definitivo de acreedores de la empresa Arconim Constructora, S.A

9. A través del conciliador, en fecha 18-03-2021, fue remitida vía el portal web [serviciojudicial.gob.do](http://serviciojudicial.gob.do), la solicitud de convocatoria de deliberación del plan de reestructuración de Arconim Constructora, S.A.

10. En fecha 19-03-2021 en el periódico Listín Diario, fue efectiva la publicación del listado definitivo de acreedores del proceso de reestructuración de la empresa Arconim Constructora, S.A.

11. En fecha 26-03-2021, este tribunal dictó la resolución núm. 975-2021-SREE-00072, la cual acogió la solicitud de convocatoria a reunión de acreedores con derecho a voto del proceso de reestructuración de Arconim Constructora, S.A., para negociación y aprobación del plan de reestructuración de la concursada, fijando la misma para el día 22 de abril del 2021.

12. En la reunión de acreedores con derecho a voto celebrada en fecha 22-04-2021, fue aprobado el plan de reestructuración por la mayoría de los acreedores presentes, dando como resultado cuarenta y seis (46) votos a favor, una (1) abstención y un (1) voto ausente.

13. En esa virtud, en fecha 29-04-2021, el conciliador depositó ante la secretaría de este tribunal el informe sobre la aprobación del plan de Reestructuración y la solicitud de homologación del mismo.

RETENSIONES Y OPINIONES DE LAS PARTES

Fabio J. Guzmán Saladín, a través de instancia depositada a través de la secretaria del tribunal en fecha 29-04-2021, solicita en su calidad de conciliador del proceso de reestructuración de la empresa Arconim Constructora, S.A., lo siguiente: “PRIMERO: Acoger como bueno y válido el presente informe presentado por el conciliador en virtud del párrafo IV del precitado artículo 96 del reglamento de aplicación de la ley 141-15 y, en consecuencia, otorgar el descargo al conciliador y sus auxiliares expertos por las funciones realizadas hasta la fecha en la etapa de conciliación y negociación que concluyó con la aprobación del plan de reestructuración de ARCONIM por la mayoría de los acreedores con derecho a voto. SEGUNDO: Homologar la aprobación del plan de reestructuración de ARCONIM según el plan presentado y aprobado por la mayoría de los acreedores con derecho a voto y ordenar la ejecución de este, incluyendo todas las autorizaciones necesaria para proceder con la incorporación del fideicomiso de administración para la reestructuración de ARCONIM. TERCERO: Ordenar la publicación de la resolución de homologación del plan de reestructuración en la página web del Poder Judicial”.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL  
SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS  
Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

PRUEBAS APORTADAS

1. Copia del Plan de Reestructuración Mercantil de la sociedad Arconim Constructora, S.A. aprobado por los acreedores y sus anexos.
2. Original y copia de la carta de conformidad suscrita por la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos.
3. Original y copia de la carta de conformidad suscrita por la Corporación de Acueducto y Alcantarillado de Santiago (CORAASAN).
4. Original y copia de la carta de conformidad suscrita por el Banco Múltiple Vimenca.
5. Original y copia de la carta de conformidad suscrita por el Banco Múltiple Ademi.
6. Original y copia de la carta de conformidad suscrita por el Hotel Platino.
7. Original y copia de la carta de conformidad suscrita por el Fideicomiso Inmobiliario de Administración para el Desarrollo del Proyecto de Vivienda de Bajo Costo del Residencial Allegro I.
8. Original y copia de la carta de conformidad suscrita por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).
9. Original y copia de la carta de conformidad suscrita por el señor José Antonio Reyes.
10. Original de la carta suscrita por el representante de la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda expresando su no conformidad.
11. Copia de la nómina o lista de presencia de los acreedores presentes en la reunión para la deliberación y votación del Plan de Reestructuración realizada el 22 de abril del 2021, levantada por la secretaría de este tribunal.
12. Original del poder de representación suscrito por el representante de la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos.
13. Original del poder de representación suscrito por el representante de Banco Múltiple Vimenca.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS  
Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

14. Original del poder de representación suscrito por los representantes de Fideicomiso Inmobiliario de Administración para el Desarrollo del Proyecto de Vivienda de Bajo Costo Residencial Allegro I.
15. Original del poder de representación suscrito el representante de la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.
16. Planilla contentiva de información de proyectos de fecha 10-06-2020.
17. Conclusiones generales sobre el plan de reestructuración de los fideicomisos de fecha 16-04-2021.
18. Plan de Reestructuración de los Fideicomisos.
19. Carta de compromiso y conformidad con la propuesta del plan de reestructuración dado por la empresa Tecnología Teradata 15, S.R.L.
20. Memorando de entendimiento de fecha 15-06-2020 suscrito entre Universal Adviser A & R, S.R.L. y Arconim Constructora, S.A.
21. Presentación Ejecutiva de Sofisa Constructora.
22. Estados Financieros Proyectados 2021-2025 del Fideicomiso de Reestructuración Arconim, de fecha 23-12-2020.
23. Estatutos sociales de Tecnología Teradata 15, S.R.L. de fecha 14-02-2019.
24. Acta de la Asamblea Extraordinaria y Nómina de Presencia de la compañía Tecnología Teradata 15, S.R.L. de fecha 27-03-2019.
25. Copia del Registro Mercantil de la compañía Tecnología Teradata 15, S.R.L.
26. Acta de Actualización del Registro Nacional de Contribuyentes de la compañía Tecnología Teradata 15, S.R.L.
27. Certificación núm. C04388912994 de fecha 21-09-2020 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS  
Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

28. Copia de la cédula de identidad y electoral de Karlo Alonso Pacheco Sterling, socio de la compañía Tecnología Teradata 15, S.R.L.
29. Copia del pasaporte de Marc Anthony Hurr, socio de la compañía Tecnología Teradata 15, S.R.L.
30. Estado Financiero del último ejercicio fiscal de la compañía Tecnología Teradata 15, S.R.L.
31. Presentación: Curriculum Empresarial de la empresa Roaldi Constructora.
32. Presentación: Servicios de Promoción y Gestión de Proyectos de TVP Management & Consulting.

PONDERACIÓN DE LA SOLICITUD

1. El tribunal está apoderado de la Homologación del Plan de Reestructuración de la sociedad Arconim Constructora, S.A., a requerimiento del conciliador del proceso Lcdo. Fabio Guzmán Saladín, sociedad que está siendo objeto de concurso mercantil por resolución número.975-2019-SREE-00002 de fecha 23-07-2019; asunto del cual somos competentes en virtud del artículo 131 de la Ley 141-15.
2. Este apoderamiento no escapa a las reglas del debido proceso que la Constitución regula en su artículo 69, ya que la Ley 141-15 y su reglamento de aplicación disponen la necesidad de su aprobación por parte de los acreedores que cumplen las condiciones de pertenecer a la mayoría con derecho a voto del artículo 18 de la ley de referencia, es decir, que ante su presentación para homologación ante el tribunal, el conciliador debe procurar que este plan haya sido admitido por el porcentaje de acreedores que la ley regula; en esa virtud, el requerimiento es admisible en la forma.
3. El conciliador ha solicitado la homologación del plan de reestructuración o negocios de la sociedad Arconim Constructora, S.A., aprobado en reunión de acreedores en fecha 22-04-2021, el cual se transcribe a continuación:



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

**Preámbulo**

Verificación de la información

-Este Plan de Reestructuración fue realizado por Universal Advisers A&R, SRL como parte estructuradora, en base al análisis y a los procedimientos que se describen en este documento.

-Los aspectos legales del Plan de Reestructuración y su apego a las disposiciones de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes y su reglamento fueron realizadas y validadas por Nadal & Asoc. Abogados y Consultores.

Baker Tilly República Dominicana, SRL solo se ha encargado de la esquemización visual del informe, incluyendo la elaboración de gráficos y tablas. Toda la información utilizada por Baker Tilly República Dominicana, SRL para el desarrollo de la presentación fue suministrada por Universal Advisers A&R, SRL, quienes la consideran como buena y válida a los fines de la prestación de sus servicios.

No somos responsables de las decisiones que se pudiesen tomar en base a las informaciones contenidas en este reporte. Debido a que con frecuencia los eventos y las circunstancias no ocurren como se esperaba, generalmente existen diferencias entre los resultados reales y los proyectados, las cuales pudiesen ser materiales. No nos hacemos responsables del cumplimiento de las expectativas consideradas en las proyecciones financieras presentadas en este documento.

**Introducción**

Dentro de la gestión empresarial, constantemente, se toman decisiones estratégicas, cuya concepción y puesta en práctica están en estrecha relación con el plan de negocios que elabora la gerencia de la empresa.

El presente plan de negocios para la reestructuración de la constructora Arconim S.A., ha sido diseñado básicamente con el objetivo de contar con una base conceptual abarcadora, que permita comprender mejor las metas a corto, mediano y largo plazo, así como la estructura que rigen este plan.

A este aspecto central, se le han añadido otros, tan interesantes como actuales y útiles, relacionados con la forma en que se deben llevar a cabo las negociaciones con los acreedores, los inversionistas, para que sean lo más exitosas posible. Asimismo, se aborda el tema de la planificación financiera, que es un factor determinante en el desarrollo de este plan.

Este trabajo ha constituido también un incentivo para la investigación de los marcos jurídicos y otros temas relacionados con la reestructuración de empresas mediante el modelo de la ley 141-15 y 189-11, su negociación y la planeación estratégica empresarial.

Para este plan de negocios de reestructuración, se plantea constituir un fideicomiso de administración y reestructuración, para dar mayor seguridad, transparencia y confianza a los acreedores; a la vez, dar flexibilidad para las propuestas financieras, otorgando garantías a todos los acreedores.

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

Si este plan de reestructuración resulta exitoso en todos sus aspectos, es decir, tiempo de ejecución, negociaciones con acreedores, inclusión de inversionistas, el objetivo es lograr desarrollar todos los proyectos que la constructora tiene pendientes por iniciar. Se logrará conseguir la reactivación de la constructora, se habrá generado fuentes de empleos, se contribuirá a la reactivación de la economía y será un modelo para seguir en otras empresas que demanden una reestructuración.

Los proyectos que actualmente están administrados por la fiduciaria BHD que se encuentran en proceso, se terminan de desarrollar por separado de este plan. El fideicomiso de reestructuración solo recibirá los beneficios al final de cada proyecto, ya que Arconim cede los derechos fiduciarios al Fideicomiso de administración y reestructuración. De igual forma, en algunos casos estos beneficios serán reinvertidos en otros de los fideicomisos existentes con el fin de concluir su desarrollo para generar más beneficios, dando así cumplimiento a uno de los principios rectores de la ley 141-15, este es, la maximización de activos.

**Resumen Ejecutivo pag 4.**

Arconim es una empresa constructora y promotora de viviendas de bajo costo, fundada en Santiago, República Dominicana localizada en Autopista Juan Pablo Duarte Km 5 1/2, Santiago De Los Caballeros. Esta empresa cuenta con una experiencia de más de 30 años como diseñadora y constructora de viviendas, además de ofrecer confección de planos y supervisión de obra. A medida que transcurrían los años la empresa crecía favorablemente al punto de convertirse en una de las de mayor renombre en el sector viviendas de bajo costo en la región norte, lo que trajo como consecuencia la extensión del personal y de sus servicios. Dentro de los servicios que se agregaron al portafolio se encuentran:

- Servicios de concepción, desarrollo y promoción de proyectos residenciales, comerciales, turísticos y de infraestructura.
- Construcción personalizada de casas y edificios.
- Asesoría y elaboración de presupuesto.
- Consultoría.
- Evaluación de proyectos.
- Programación.
- Control de calidad.

A pesar de esto, el negocio se vio afectado por múltiples variables tanto internas como externas que llevaron a que la misma presentara serios problemas de iliquidez, dentro de las internas podemos citar: luego de finalizados los proyectos tardaba mucho en entregarlos a los clientes y de esa forma recibir el pago final, lo que causaba que la empresa incurriera en mayores gastos financieros de lo que estaban presupuestados, controles contables y financieros poco eficientes, procesos no bien definidos entre otros. Algunas de las externas como retrasos en obtención de deslindes, permisos de construcción y obtención de títulos, lo cual generaba incertidumbre a los clientes que por consiguiente solicitaban la devolución de los avances que habían realizado, golpeando esto de manera directa la liquidez.

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIALSÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL  
DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE  
REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

Todo lo anterior causaba que a pesar de la empresa tener una estructura de activos bastante fuerte, la misma no tuviera la capacidad para hacer frente a sus obligaciones con terceros y seguir ejecutando los proyectos, lo cual de seguir así llevaría poco a poco la empresa a una quiebra inminente.

Partiendo de las causas anteriormente citadas y buscando evitar inconvenientes mayores, en mayo del 2019, la empresa decide acogerse a la Ley de reestructuración mercantil y liquidación 141-15, con el objetivo de preparar un plan de reestructuración que le permita recuperar la solvencia y nuevamente tener una liquidez fuerte a fin de poder pagar sus pasivos y posicionarse nuevamente en el mercado. Para lograr sanear la situación y eliminar las causas que dieron paso al problema de iliquidez, se propuso la creación de un fideicomiso de reestructuración de pasivos, ya que tanto bancos como proveedores han imposibilitado otros medios de financiación. No obstante, el uso del fideicomiso les brindará confianza, transparencia y seguridad a los inversionistas o socios; además de que existe un marco jurídico amparado por la ley que les permite reestructurar sus pasivos bajo la figura del fideicomiso.

El fideicomiso tendrá diferentes tareas como: saldar todas las acreencias registradas en la lista definitiva de acreedores, administrar todos los activos y derechos fiduciarios que les serán transferidos; cualquier acuerdo de contrato de compraventa, alquiler, pagos a acreedores y de recibir la utilidad de los derechos fiduciarios de los fideicomisos inmobiliarios donde Arconim es el fideicomitente, entre otras tareas más.

Los recursos serán administrados al 100% por parte del fideicomiso, el cual estará regido por reglas estipuladas en el contrato. En caso de haber toma de decisiones que cambien lo estipulado en el contrato del fideicomiso y que dependa de una adenda al mismo, se deberá contar con aprobación de la mayoría de los acreedores prevista en la ley 141-15, independientemente de que la gestión de la empresa en reestructuración estará acompañada por un comité formado por un miembro designado por la fiduciaria, un miembro designado por el Conciliador, un miembro designado por Arconim mediante Asamblea, un miembro conformado por el representante legal designado por Arconim en el proceso de reestructuración y un miembro técnico del área de la construcción designado por mayoría entre los miembros.

**Resumen Ejecutivo pag. 5**

El comité técnico tomará decisión por mayoría y serán supervisadas por el Conciliador de acuerdo con lo que establece la Ley 141-15 quien para ello contará con un derecho a veto en el Comité.

Una vez expuesto esto, es propicio plantear los objetivos que se quieren lograr a través de la reestructuración, los cuales están divididos en tres periodos: corto, mediano y largo plazo. Para el corto plazo, su objetivo es lograr la aprobación del plan por los acreedores y el conciliador, la aprobación del juez y tener constituido el fideicomiso, esto está pautado a lograrse en un lapso de 3 meses. Mientras que, para el mediano plazo, el cual cuenta con un tiempo de 1-3 años, su objetivo es la reestructuración financiera de la empresa y que esta se mantenga operando, con miras a recuperar su valor. A largo plazo, el objetivo es lograr un flujo de caja que permita a la empresa obtener indicadores positivos y cubrir todas sus acreencias cerrando con éxito el fideicomiso. Este último periodo tendrá un lapso de tiempo de 5-10 años.

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

Las fuentes principales de donde se obtendrán los fondos para hacer realidad el presente plan serán las siguientes: Venta de activos, entre los que están 50% de los equipos de formaletas, el edificio corporativo, varios terrenos, entre otros que permitirán obtener más de 400 millones de pesos, además la renta de los equipos de formaletas restantes, rentas de equipos pesados y andamios, utilidades de proyectos, actuales y los que se plantean desarrollar, devolución de aportes entre otros más.

Hay dos operaciones crediticias a realizar con una Fintech de mucha relevancia que se entiende propicio citar, la primera es un préstamo por valor de 138.5 millones de pesos una vez sea aprobado dicho plan con lo que se pretende pagar acreencias como: Laborales, del proceso de reestructuración, gubernamentales, intereses adeudados a la fecha y tarjetas de crédito, el impuesto por transferencia de los activos al fideicomiso de reestructuración, seguros y Hotel platino, esta última porque la garantía de la Fintech estará constituida con un terreno que a la fecha está grabada con la facilidad de platino.

La segunda operación crediticia será con la misma Fintech por valor de 209 millones de pesos, con esta se pagará el total de las acreencias que a la fecha tiene la empresa con Asociación Cibao. A su vez esos préstamos a tomar a la Fintech y otras facilidades como las que se tiene con Banco Vimenca y banco Ademi y otros, serán cubiertos con las ventas de activos planteadas en párrafos anteriores.

Acreencias como las de proveedores serán cubiertas en 2 años, desistimientos de clientes serán pagadas en un periodo de 3 años, avances recibidos de clientes de proyectos no iniciados serán cubiertos con las entregas de sus respectivas unidades terminadas en el año 4 (2024), en el grupo de otros acreedores como Inmobiliaria Batista, Ramón Aridio, Pepe Motor, José Reyes, Juan de Dios, acreedores comerciales, todos a 3 años, las instituciones financieras como Asociación Duarte y corporación de crédito la monumental, se plantean pagar a 5 años, con los mismos fondos generador las acreencias con los socios en el último años después de haber pagado a todos los demás acreedores .

Las acreencias relacionadas con clientes que saldaron y a la fecha no se la ha entregado su título estarán divididos en 2, la de los proyectos fuera de fideicomisos como Harmony II, Anabelle y Paradise quedaran liberadas con el pago a realizar a Acap, esto es, con los 209 millones que se tomaran a la Fintech, es decir que en el primer año estarán resultas. El segundo grupo que es la de los proyectos que están bajo fideicomisos, serán pagadas con el desarrollo de los proyectos que actualmente están en proceso como: Allegro I etapa 11 y 12, Allegro II, Allegro III, Valle Universitario I etapa 2. Ver anexo plan de acción operativo y financiero de fideicomisos.

**Resumen Ejecutivo pag. 6**

A continuación, se presentan los resultados que se esperan lograr a partir del Plan de Reestructuración de Pasivos:

**Cuantitativos**

- El comportamiento de los pasivos durante los próximos 5 años tendrá una evolución favorable debido a que



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

con el paso del tiempo disminuirán, iniciando de RD934,636MM para el año 2020 a RD\$6,925MM para el año 2025, donde este último monto solo significará retenciones por pagar.

- En cuanto a los activos, estos iniciarán RD\$1,394,366.98 MM en 2020, disminuyendo a RD\$724,028MM para el 2021, debido a la estrategia de convertir en líquidos la mayor cantidad de activos, que dicho sea de paso es la fuente que sustenta dicho plan, para luego finalizar en RD\$947,963MM para el 2025. ya para este año el activo circulante siendo el 100% representa cerca del 92% del total de activo muy diferente al 2020 que apenas era del 29%. Esto muestra cumplimiento de la meta de la empresa en volver líquidos la mayor cantidad de activos.
- Con respecto al beneficio neto adquirido del primer año, dígame 2021 para la empresa Arconim, este se verá afectado debido a los gastos en que se incurrirán, tales como: gastos de proceso de reestructuración, gastos de impuestos, gastos de seguro Acap y los gastos de permisología. No obstante, para los años subsiguientes la empresa tendrá un beneficio neto positivo, siendo RD\$283,885MM las ganancias obtenidas para el año 2025. Para un total de utilidades acumuladas de más de 800 millones de pesos.

Cualitativos

- Recuperar el posicionamiento del mercado
- Recuperar el valor de la marca
- Tener una estructura administrativa más fuerte
- Preservar los puestos de trabajo de colaboradores incluso crear más en un futuro
- Seguir aportando a la reducción del déficit habitacional del país
- Recuperar la credibilidad de todos los relacionados con la empresa
- Recuperar las buenas relaciones con todos los asociados con la empresa.
- Entre otras.

**Índice**

**Capítulo I. Aspectos Introdutorios.....8**

1.1 Planteamiento del problema.....9

1.1.1 Causas que originaron la crisis actual.....9

1.3.2 Beneficios para Arconim Constructora.....9

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIALSÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL  
DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE  
REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

1.2 Justificación.....	11
1.2.1 ¿Por qué reestructurar?.....	11
1.2.2 ¿Por qué bajo la figura del fideicomiso?.....	11
1.3 Beneficios.....	11
1.3.1 Beneficios para todas las partes involucradas.....	11
1.3.3 Beneficios para los acreedores garantizados.....	12
1.3.3.1 Instituciones financieras.....	12
1.3.4 Para los acreedores no garantizados.....	12
<b>Capítulo II. Marco Teórico.....</b>	<b>13</b>
2.1 Marco contextual y conceptual.....	14
2.1.1 Sobre la empresa.....	14
2.1.1.1 Capacidad de la empresa.....	16
2.1.1.2 Servicios que ofrece Arconim Constructora.....	17
2.1.1.3 Sobre el sector de la construcción del país y Santiago.....	17
2.1.1.4 Perspectiva de Sector.....	19
2.1.1.4.1 Mercado.....	19
2.1.1.4.2 Crecimiento del Sector.....	20
2.1.1.5 Sobre el proceso de reestructuración.....	21
2.2 Sobre el proceso de reestructuración.....	21
2.2.1 Cronología legal del proceso de reestructuración.....	22
2.3 Marco conceptual.....	26
2.3.1 Concepto de reestructuración.....	26
2.3.2 Conceptos.....	26
<b>Capítulo III. La Propuesta.....</b>	<b>30</b>
3.1 Fideicomiso de reestructuración Arconim.....	31
3.2 Misión.....	31
3.3 Objetivo.....	32
3.4 Factores de éxito.....	33
3.5 Marco jurídico.....	33
3.6 Requerimientos.....	33
3.6.1 De que se encargará el Fideicomiso.....	34
3.7 Administración.....	35
3.7.1 Administración y toma de decisiones.....	35
3.8 Tiempo y duración del fideicomiso.....	36
3.9 Fideicomisos de desarrollo inmobiliario existente.....	36
<b>Capítulo IV. Planes de establecimiento y Desarrollo Operativo.....</b>	<b>37</b>

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIALSÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL  
DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE  
REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

4.1 Cronograma.....	38
4.2 Fases antes del inicio del fideicomiso.....	39
4.2.1 Fases antes del inicio.....	39
4.2.2 Generación de ingresos.....	40
4.3 Cronología Previa.....	40
4.3.1 Proceso cronológico, previo inicio del plan. (abril 2019 - enero 2021) .....	40
4.4 Cronología Formalización.....	40
4.5 Cronología del desarrollo.....	41
4.5.1 Uso de fondos de venta de activos propiedad de Arconim para pago de intereses de préstamos interinos de los fideicomisos.....	41
4.5.2 Proceso desarrollo, administración y cierre fideicomiso (junio 2021 - diciembre 2030).....	45
4.5.2.1 Ingresos por renta de formaleas.....	45
4.5.2.2 Por trabajos de equipos pesados.....	47
4.5.2.3 Por renta de Andamios.....	47
4.5.2.4 Por venta de activos fijos RD\$ 401.011,00.....	48
4.5.2.5 Ingresos por restitución de aportes y derechos fiduciarios de los fideicomisos.....	48
4.6 Prelación de pagos.....	49
4.6.1 Prelación de pagos.....	49
4.6.2 Detalle de los acreedores.....	50
4.6.3 Capacidad para nuevos endeudamientos .....	52
4.7 Propuestas de pago a los acreedores.....	52
4.7.1 Asociación Cibao.....	52
4.7.2 Proceso hasta el pago.....	52
4.7.3 ¿De dónde obtendrán los fondos para la cancelación?.....	53
4.7.4 Banco Vimenca.....	53
4.7.5 Proceso hasta el pago. (Para los flujos de caja se considero la forma 2).....	53
4.7.6 Beneficios y garantías (Si optara por la forma 1).....	54
4.7.7 Hotel Platino.....	54
4.7.7.1 Proceso hasta el pago .....	54
4.7.7.2 ¿De dónde obtendrán los fondos para la cancelación? .....	54
<b>Capítulo V. Resultados Previstos.....</b>	<b>56</b>
5.1 Premisas importantes.....	56
5.2 Gastos generales y administrativos proyectados del fideicomiso de reestructuración.....	57
5.3 Estado de resultados proyectado a cinco años.....	58
5.4 Estado de situación proyectado a cinco años.....	59
5.5 Estado de flujo de efectivo proyectado a cinco años.....	60
5.6 Estado flujo de caja proyectado a cinco años.....	61
5.7 Estado de cambio de patrimonio proyectado a cinco años .....	62
5.8 Análisis e interpretación de indicadores.....	63

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIALSÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL  
DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE  
REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

<b>Capítulo VI. Management.....</b>	<b>66</b>
6.1 Fiduciarias interesadas en administrar el fideicomiso de reestructuración .....	67
6.2 Comité Técnico.....	68
6.3 Socios estratégicos.....	68
6.4 Asesores externos.....	69
<b>Capítulo VII. Aspectos Legales.....</b>	<b>70</b>
7.1 Resumen de la Ley 141-15.....	71
7.1.1 Objetivo de la ley.....	71
7.1.2 Alcance de la ley.....	72
7.1.3 Principios de la ley.....	72
7.1.4 Proceso de reestructuración .....	73
7.1.5 Proceso de liquidación.....	75
7.1.5.1 Liquidación Judicial dentro del Fideicomiso de Administración y Pago.....	76
7.2 Resumen de la Ley 189-11.....	77
7.2.1 Fideicomiso.....	77
7.2.2 Régimen Tributario aplicable al fideicomiso.....	77
7.2.3 Modalidades del fideicomiso.....	78
7.2.4 Disposiciones Especiales Relativas a las Viviendas de Bajo Costo.....	79
7.3 La sociedad para el desarrollo de los fideicomisos inmobiliarios.....	80
7.4 Acuerdos con los socios estratégicos.....	80
7.5 Obligaciones legales del fideicomiso de reestructuración.....	80
7.6 Contingencias y riesgos.....	81
7.7 Motivos de disolución del plan aprobado artículo 144 y 146.....	81
<b>Conclusiones.....</b>	<b>82</b>
Oportunidad.....	83
Riesgo.....	83
Puntos fuertes.....	84
Seguridad.....	84

## Capítulo 1.

### Aspectos Introdutorios

#### 1.1 Planteamiento del problema

##### 1.1.1 Causas que originaron la crisis actual

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

- El retraso en la obtención de deslinde en su momento, así como en la obtención de los permisos de construcción, trajo un muy considerable atraso en la construcción y entrega de los apartamentos a los clientes. Dada esa situación, un número importante desistió de la compra y reclamó la devolución de sus avances. La empresa honró gran parte de las devoluciones hasta el punto de agotar su liquidez.
- Cambios en la normativa de Construcción, nueva legislación, retrasos en las aprobaciones de las declaraciones de condominios y a su vez en la obtención de los títulos definitivos de las unidades residenciales, ¡han impactado negativamente impidiendo a la empresa cumplir sus compromisos como lo ha hecho por estos casi 30 años!
- En la experiencia que la empresa ha adquirido durante los casi 30 años de existencia que tiene, compraba los terrenos justo a tiempo, obtenía los permisos en no más de cuatro meses, desarrollaba los proyectos, mientras contemporáneamente, gestionaba todo lo relativo a los títulos de las unidades funcionales de los residenciales, terminando la construcción y adquiriendo los certificados de propiedad casi a la vez. Sin embargo, por razones que aún no se entienden, el deslinde y los permisos de construcción comenzaron a tardar más de lo normal, tanto que, en algunos casos, hasta tardó más dos años para salir, razón por la cual se atrasan los proyectos.
- Otra de las razones es que, durante el proceso, surgieron nuevas leyes como la de Lavado de activos “155-17”, que causó que nueva vez cambiará la manera en la que se evalúan a los adquirentes de los apartamentos, ralentizando más el cierre del ciclo del efectivo.
- Al retrasarse los proyectos, el ciclo de producción se rompió, causando dificultades en el desarrollo normal de las operaciones, porque existían altos niveles de inventario en proceso y terminado, pero sin los títulos para entregar los apartamentos, causando muchos sobrecostos financieros.
- En ese retraso, también llegó la fecha de pagar los terrenos adquiridos para desarrollar los nuevos proyectos, teniendo que honrar el pago sin estarlos usando, como generalmente se hacía (se compraron los terrenos, se desarrolló el proyecto y se pagó con parte de este), por lo que ahora se tiene alto inventario de inmuebles porque no se cerró el ciclo de conversión del efectivo a tiempo.
- Falta de control contable y gestión financiera

Para resumir:

- Retrasos en los permisos y licencias para la construcción.
- Retraso en la obtención de deslindes.
- El incremento excesivo en los costos de los materiales de construcción.
- Las devoluciones de unidades adquiridas, producto de los retrasos en la obtención de los títulos definitivos de las unidades residenciales y, por consiguiente, en las entregas.
- Retraso en los procesos derivados de la nueva Ley de Fideicomisos, que apenas estaba siendo asimilada por las instituciones que deben conocerla previamente.

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

- Falta de control contable y gestión financiera.

**1.1 Planteamiento del problema****1.1.1 Causas que originaron la crisis actual (cont.)**

- Para cuidar el prestigio de la marca y su reputación, la empresa entregó unidades habitacionales a precios por debajo del valor de mercado.
- Incremento en los costos financieros de los proyectos, por retraso en la obtención de los títulos.

A esto podemos agregar que en los años 2017 y 2018 la empresa empieza a presentar problemas financieros, provocados por:

- Exceso de apalancamiento operativo.
- Exceso de capacidad.
- Una política poco acertada de inversión.
- Desequilibrio en el capital de trabajo, apalancado con deudas.

Por las razones antes mencionadas, solicita acogerse a la Ley de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes por ante la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en funciones de Tribunal de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes del Departamento Judicial de Santiago.

A pesar del momento de iliquidez que Arconim enfrenta, la misma tiene mayor cantidad de activos que de pasivos, lo cual, mediante una reestructuración, y venta de parte de sus activos ahora mismo, improductivos, podrá capitalizar solvencia para construir y entregar los proyectos a sus apreciados clientes y cumplir con sus asociados y acreedores. Solo necesita tiempo

Como tal la empresa tiene una gran capacidad de generar recursos, por lo que a continuación, se van a listar, algunas de las fuentes de ingresos con las que la empresa cuenta con disponibilidad inmediata:

- Ingresos por renta de Formaletas
- Ingresos por Renta de Andamios
- Ingresos por alquiler de equipos pesados
- Ingresos por Utilidades de Proyectos actuales en Desarrollo
- Ingresos por Utilidades de Proyectos listos para desarrollar y otros en carpeta
- Ingresos por Alianzas estratégicas
- Venta de activos

**1.2 Justificación, ¿Por qué la necesidad de reestructurar en el momento actual mediante la figura del fideicomiso?**



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

**1.2.1 ¿Por qué reestructurar?**

1. Los bancos y proveedores han cortado las vías de financiación.
2. Endurecimiento de las condiciones para las renovaciones de los créditos actuales.
3. Incumplimiento de entrega de obras a los adquirentes.
4. Incumplimiento en la entrega de títulos a clientes que ya saldaron su vivienda.
5. Inicio de acciones legales en contra de la constructora por parte de sus acreedores.
6. Inicio de acciones legales de sus proveedores.
7. Imposibilidad de la constructora para seguir construyendo bajo la situación actual.
8. Falta de liquidez para terminar los proyectos.

**1.2.2 ¿Por qué bajo la figura del fideicomiso?**

1. Porque brinda confianza, transparencia y seguridad a los inversionistas y socios estratégicos.
2. Porque la administración pasará a manos de un tercero (fiduciario) y las decisiones o cambios se recomendarán por un comité técnico.
3. Porque existe un marco jurídico que amparados en las leyes nos permiten reestructurar bajo la figura del fideicomiso.
4. Porque transfiriendo los activos y derechos fiduciarios de la constructora, se puede aprovechar de mejor manera las garantías.
5. Porque se pueden negociar nuevos acuerdos de pagos con los acreedores, mejorando las garantías y asegurando los flujos.
6. Porque es el vehículo idóneo para que Arconim Constructora S. A., pueda estabilizarse en el corto plazo (1 año) y pueda volver a operar con normalidad en el mediano plazo (3 años).

**1.3 Beneficios**

**1.3.1 Beneficios para todas las partes involucradas**

1. El proceso será administrado por un fideicomiso quien tendrá el dominio de todo el patrimonio autónomo aportado.
2. El tener el proceso en Fideicomiso, da más transparencia, seguridad y flexibilidad para todas las partes que participen en este proceso.
3. Si el plan de reestructuración no llegara a tener éxito, se plantea que el proceso pueda pasar a la etapa de liquidación mediante el mismo fideicomiso.
4. El fideicomiso es inembargable e inejecutable respecto a deudas ajenas al proceso de reestructuración.

**1.3.2 Beneficios para Arconim Constructora**

Siendo el fideicomitente principal de este fideicomiso, se beneficia de las nuevas negociaciones con instituciones financieras y acreedores, dando confianza y seguridad ya que, cualquier acuerdo, hay un tercero que lo administra y ejecuta en este caso el fiduciario.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

1. El proceso de negociación será más llevadero con los acreedores, aunque el deudor no cambia, las deudas estarían respaldadas por el patrimonio fideicomitido, mediante garantías fiduciarias, manteniendo los acreedores hipotecarios sus inscripciones sobre los bienes aportados al fideicomiso.
2. Arconim Constructora, podrá retomar los proyectos y generar ingresos al proceso de reestructuración.
3. El fideicomiso podrá manejar al 100% las garantías fiduciarias, pudiendo diversificar los riesgos de concentración, evitando contagios, y apertura nuevos escenarios para inversionistas e instituciones financieras.
4. Con la figura de fideicomiso se abre la oportunidad ha inversionistas y constructores, que ahora no entran en negociación con la constructora, por falta de confianza.

### **1.3.3 Beneficios para los acreedores garantizados**

#### **1.3.3.1 Instituciones financieras**

1. Los inmuebles con hipotecas inscritas en el registro correspondiente serán declarados en el acta del fideicomiso para que esas hipotecas puedan ser reconocidas y su inscripción se mantenga. La declaración de las cargas y gravámenes en el acta del fideicomiso constituye una excepción a la imposibilidad de persecución de los bienes fideicomitido conforme los artículos 9 y literal b del artículo 13 de la Ley No. 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y El Fideicomiso.
2. Podrá existir la posibilidad de diversificar el riesgo con alguna institución financiera que tenga apetito de riesgo sobre este proceso, sustituyendo deudas existentes en instituciones que no quieran seguir trabajando con Arconim.
3. Con el aporte, se realiza un saneamiento del derecho de propiedad y de los derechos garantizados en los inmuebles, lo que a su vez permitirá depurar las pretensiones de las partes.

#### **1.3.4 Para los acreedores no garantizados**

1. Cambia el escenario de su acreencia, ya que actualmente solo tienen los documentos que avalan su deuda con Arconim como sujeto de cobro.
2. Con el fideicomiso entran a tener derecho de cobro sobre el patrimonio fideicomitido, e incluso si se llega a un proceso de liquidación el pago es más equitativo entre todos los fideicomitentes.

## **Capítulo II Marco Teórico**

### **2.1 Marco contextual y conceptual**

#### **2.1.1 Sobre la empresa**



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

Empresa que opera bajo las leyes de la República dominicana, inicia sus operaciones en el año 1988, en la ciudad de Santiago, República Dominicana.

En sus inicios, la empresa se dedicó específicamente al diseño y construcción de viviendas, ofreciendo, además, los servicios de tasaciones, supervisión de obras y confección de planos.

Con el paso del tiempo, Arconim ha tenido un crecimiento favorable, y se ha expandido, no sólo en personal, sino también en su portafolio de servicios, agregando los servicios de concepción, desarrollo y promoción de proyectos residenciales, comerciales, turísticos y de infraestructura, construcción personalizada de casas y edificios, asesoría, elaboración de presupuesto, consultoría, evaluación de proyectos, programación, control de calidad y otros.

La empresa tiene como objetivo proveer de una oportunidad de vivienda propia a cada familia en términos asequibles y reducir el déficit habitacional existente en el país.

Para finales de los noventa, su crecimiento fue notorio, fueron construidos una gran cantidad de apartamentos por lo que continuaron aumentando el número de colaboradores, a la fecha contaban con un Ingeniero y un Arquitecto, además de un contador y una secretaria. Estos se unieron a los fundadores con resultados positivos para la firma.

En los inicios de los años 2000 y el 2004, la empresa comienza los proyectos a gran escala, que para esa fecha no eran muy comunes; construyendo unos 124 aptos de 90, 105, 118 y 129 m<sup>2</sup>, esto comenzó a posicionar la empresa en la construcción de grandes residenciales en la ciudad de Santiago.

En la crisis de finales de 2003 e inicios del 2004, hubo una devaluación del peso frente al dólar y muchos constructores colapsaron. Arconim pudo negociar con sus clientes y pudo superar la crisis que duró varios años.

### **2.1.1 Sobre la empresa**

Del 2005 al 2011, a pesar de la crisis del sector construcción en el país, la empresa construyó proyectos de 111 apartamentos juntos y además de otros de 64, 18 y 16 unidades residenciales. A esta fecha, los colabores de la empresa ya sobrepasaban los 40.

Aunque Arconim fue creciendo con el paso del tiempo, son los últimos 7 años que la posicionan en el lugar que ocupa en la ciudad de Santiago.

Durante este periodo, ha construido unas 2,500 unidades de apartamentos y una nómina de 140 empleados directos y cientos de empleados indirectos, aportando un porcentaje significativo a la economía del país y especialmente a la ciudad de Santiago de los caballeros.

La empresa se ha dedicado a la construcción de residenciales que cuentan con espacios compartidos, áreas

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

sociales con gimnasios, piscinas, parques y seguridad.

Con el proyecto Residencial Joyas d' Luxe, Arconim entra a una nueva etapa: el Desarrollo de Complejos residenciales, los cuales constan de más de un edificio. Así le siguieron los Complejos residenciales Paradise I, Paradise II y Paradise III. Todos ellos en Santiago. En ese momento y a solicitud de múltiples clientes, Arconim decide abrir su sucursal en Santo Domingo y allí desarrolla el proyecto Residencial Paradise V.

En Santiago, la empresa desarrolla Harmony I y Harmony II. Es entonces cuando lanza el primer proyecto residencial bajo la entonces nueva ley 189-11 de Fideicomiso. Se llama Allegro I. La demanda de este fue tan grande que la empresa lanza Allegro II y en Santo Domingo los Residenciales Serenity I, II y III.

Actualmente, la empresa construye en Santiago las últimas dos etapas de Allegro I, Allegro II, Serenity Valle Universitario I y Allegro III en Santo Domingo. Tiene próximo a desarrollar los proyectos Serenity IV, Serenity Las Canas y Allegro Las Canas en Santo Domingo. Y, en Santiago, Harmony III. En carpeta para desarrollo futuro tiene Harmony IV, Arconim Towers y Serenity Valle Verde en Santiago.

#### 2.1.1.1 Capacidad de la empresa

**Formaletas:** para el año 2013 los métodos de construcción no eran modernos, por lo que este tipo de equipo era muy escaso; Arconim siempre a la vanguardia de los procesos, buscando la forma de cómo innovar y viendo la enorme proyección de producción de apartamentos que tenía, decidió adquirir estos equipos, por lo cual compró un total de 11 equipos de formaletas, lo que le da la capacidad de vaciar 11 apartamentos por día, convirtiéndola en una de las empresa con mayor cantidad de equipos de moldes del país, con una inversión superior a los 180 millones de pesos. cabe destacar que estos equipos son el sistema premium de la marca Western Forms, ver características del equipo más abajo, el cual es el líder en calidad y resistencia en el mercado con hasta 2,000 usos de vida útil, brindando acabados de alto nivel reportando esto una ventaja competitiva para Arconim y beneficios para los adquirentes de los proyectos de la empresa.

**Equipos pesados:** Equipos pesados se refiere a vehículos de uso intensivo o muy pesados, especialmente diseñados para ejecutar tareas de construcción, con mayor frecuencia los que involucran operaciones de movimiento de tierras. También se conocen como máquinas pesadas, camiones pesados, equipos de construcción, equipos de ingeniería, vehículos pesados o sistemas hidráulicos pesados. Actualmente, la empresa cuenta con una flotilla de Palas, Retro Palas, Camiones, Rodillos, entre otros que le permiten bajar el costo de esta partida en las construcciones que desarrolla.

**Andamios:** Se denomina Andamio a una construcción provisional, fija o móvil, que sirve como auxiliar para la ejecución de las obras, haciendo accesible una parte del edificio que no lo es, y facilitando la conducción de materiales al punto mismo de trabajo. Por esta razón, es una herramienta clave en el desarrollo de cualquier obra de construcción, garantizando un mercado para la colocación de esta en momentos donde el sector está en constante aumento. Actualmente, la empresa cuenta con unos 2,400 metros cuadrados de Andamios metálicos para su propio uso y para la renta.

#### 2.1.1.1 Capacidad de la empresa

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

**Terrenos:** Estratégicamente la empresa a través del tiempo ha adquirido una gran cantidad de terrenos en zonas estratégicas de Santiago y Santo Domingo, con el fin de desarrollar proyectos futuros que cumplan con las expectativas del mercado dominicano. Hoy en día la empresa tiene invertido en dichos terrenos un monto superior a los 700 millones de pesos. Lo que le asegura la continuidad de construir la oportunidad de vivienda propia para las familias dominicanas.

**2.1.1.2 Servicios que ofrece Arconim Constructora**

- Concepción, desarrollo y promoción de proyectos residenciales
- Construcción en general.
- Diseño y construcción personalizada de residencias privadas.
- Presupuestos.
- Complejos turísticos.
- Proyectos comerciales.
- Construcción de Infraestructuras.
- Asesoría.
- Programación, control de calidad y otros.

**2.1.1.3 Sobre el sector de la construcción del país y Santiago**

El elemento que convierte a la construcción de República Dominicana en el subsegmento económico de mayor crecimiento cuantitativo de América Central, es la Ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, en letras desde 2011 pero aplicada desde 2013, hizo posible el que los desarrolladores de viviendas desplazaran sus operaciones desde las unidades de lujo, con márgenes adecuados que garantizan la rentabilidad, a los inmuebles destinados a la clase media y BAJA, pertenecientes a hogares con ingresos mensuales de RD\$50,000.

En sus inicios, en el 2013, los incentivos fiscales que ofrecía esta ley a los desarrolladores y que posteriormente benefician a los compradores, estaba especialmente en el rango de propiedades de interés social cuyos costos oscilan entre dos millones y dos millones quinientos mil pesos (RD\$ 2,500,000.00) hacia abajo, pero recientemente el 02 de julio del 2019 se promulgó una nueva Ley 195-19, que modifica los artículos 129 y 131 de la Ley 189-11 llevando los incentivos hasta el rango de vivienda de tres millones quinientos mil hacia abajo (RD\$3,500,000.00).

**2.1.1.3 Sobre el sector de la construcción del país y Santiago**

La normativa contempla la agilización de los procesos de construcción, para lo cual creó la Ventanilla Única, manejada por el Ministerio de Obras Públicas, que facilita los procedimientos legales a los cuales deben ser sometidos los proyectos de construcción antes de su ejecución.

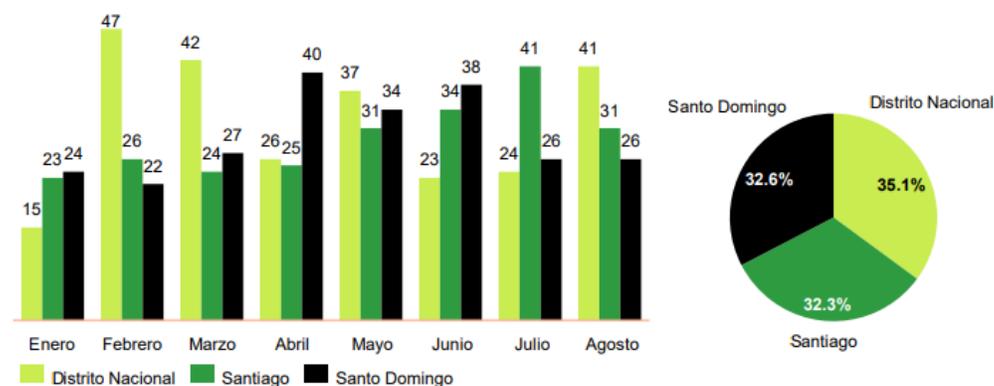
Antes de la implementación de la Ventanilla Única para la Construcción, los proyectos para ser aprobados tenían que pasar, además de Obras Públicas y el ayuntamiento correspondiente, por instituciones como el

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

Ministerio de Turismo, de Medio Ambiente, Corporación de Acueducto y Alcantarillado, el Instituto Nacional de Aguas Potables y el Cuerpo de Bomberos, entre otros, lo que retrasaba los trámites por meses.

Debido al bajo poder adquisitivo de la mayoría de los dominicanos, la nueva ley contempla exenciones de impuestos, tasas y arbitrios, que benefician directamente al adquirente de la vivienda. También contempla una nueva figura, la cuenta de ahorro programada, mediante la cual las personas podrán ahorrar hasta completar el inicial de una vivienda. La ley le dará protección a esta cuenta, que estará exenta de impuestos y de gastos de manejo.

**Gráfico 1****Licencias otorgadas para la construcción en el sector privado por provincia, según mes (2019)**

Fuente: Registros administrativos Departamento de Tramitación de planos, Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC)

**2.1.1.4 Perspectiva de Sector****2.1.1.4.1 Mercado**

Considerando las metas establecidas por las autoridades económicas y monetarias contempladas en el marco macroeconómico contenido en el Presupuesto Nacional formulado en 2019, a nivel interno o doméstico, es de esperar que las decisiones y acciones de políticas públicas estén orientadas a sostener la meta de inflación de  $4\pm 1$  y mantener el ritmo de crecimiento de la economía en la horquilla de 5% y 5,5%. Sin embargo, en economía pequeñas y relativamente abierta al exterior, la coyuntura internacional condiciona el alcance de metas nacional.

En cuanto al déficit habitacional en el país, un estudio publicado por la Organización Global para el Desarrollo (Oxfam), que utiliza datos oficiales de la Oficina Nacional de Estadística (ONE), con la base de

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

datos del Censo 2010, estima un déficit habitacional cualitativo ascendente a 1,333,458 unidades habitacionales, para un 60.6% y uno cuantitativo ascendente a 865,829 unidades habitacionales para el 39.4%. Por tanto, el déficit habitacional total bajo esta medición ronda los 2,199,377 unidades habitacionales.

La Construcción fue la actividad de mayor incidencia en el crecimiento económico del año 2018, fundamentalmente por iniciativas privadas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de viviendas de mediano y bajo costo, establecimientos comerciales, la expansión de la oferta de unidades hoteleras del sector turismo, de la matriz de generación de electricidad, entre otros.

También contribuyó a ese resultado la ejecución de obras de infraestructura vial y transporte por parte del sector público, además del crecimiento del volumen de ventas de los principales insumos, como las estructuras metálicas (14.8 %), pintura (9.4 %), cemento (6.9 %) y el resto de materiales (11.1). En el año 2018 los préstamos para viviendas crecieron RD\$6,800 millones de pesos, lo cual evidencia el dinamismo de ese sector, cuyo aporte al producto interno bruto (PIB) fue de 10.6 % el año pasado, solo por debajo del sector Comunicaciones.

El mes de septiembre 2019 la actividad económica real registró un crecimiento interanual de 5.1%, luego de haber alcanzado un 4.8% en el mes de agosto. De esta forma, durante los primeros nueve meses del año, el Producto Interno Bruto registró un crecimiento interanual de 4.8%, el más alto de América Latina y el Caribe. En este comportamiento, las actividades de mayor incidencia durante los primeros nueve meses del año fueron: Servicios Financieros (8.8%), Construcción (8.5 %), Energía y Agua (7.9 %), Otras Actividades de Servicios (6.9 %), Transporte (5.2 %), Actividades Inmobiliarias (5.0 %) y Agropecuaria (4.2 %).

El sector construcción continúa siendo uno de los más favorecidos dentro de las políticas monetarias y sociales del estado durante este año, los últimos datos montos disponibles para prestar del encaje legal autorizados por la Junta Monetaria, equivalentes a RD\$4,200.0 millones para la adquisición de soluciones habitacionales de hasta RD\$3.5MM, así como RD\$4,200.0 millones para la compra de viviendas nuevas terminadas de hasta RD\$8.0MM y las tasas de interés fijas de hasta un 9% anual a un plazo de seis años, así lo certifican. Todos estos recursos ya están a la disposición de los compradores a través de los Bancos Múltiples y Asociaciones de Ahorros y Préstamos.

#### 2.1.1.4 Perspectivas del Sector

Acerca del mercado de divisas y de la depreciación intensa que ha sufrido el peso en las últimas semanas que ha generado presión en sectores como el de la Construcción, recientemente (21 octubre 2019) en el marco de la regulación del sistema financiero, la Junta Monetaria aprobó la modificación del Reglamento Cambiario, incorporando las disposiciones sobre la Plataforma Electrónica de Negociación de Divisas, administrada por el Banco Central, así como el establecimiento de nuevos límites a la Posición Neta en Moneda Extranjera, con el propósito de contribuir a preservar la estabilidad financiera y cambiaria, lo que redundará en la modernización del mercado cambiario que otorgaría mayor eficiencia y transparencia para las operaciones y sus efectos sobre la cotización del dólar. Para los años 2019 fue de 52.73, para el año se estima 2020 58.16 y para diciembre 2021 todavía es incierto, dependerá de factores externos como por ejemplo el efecto de una



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

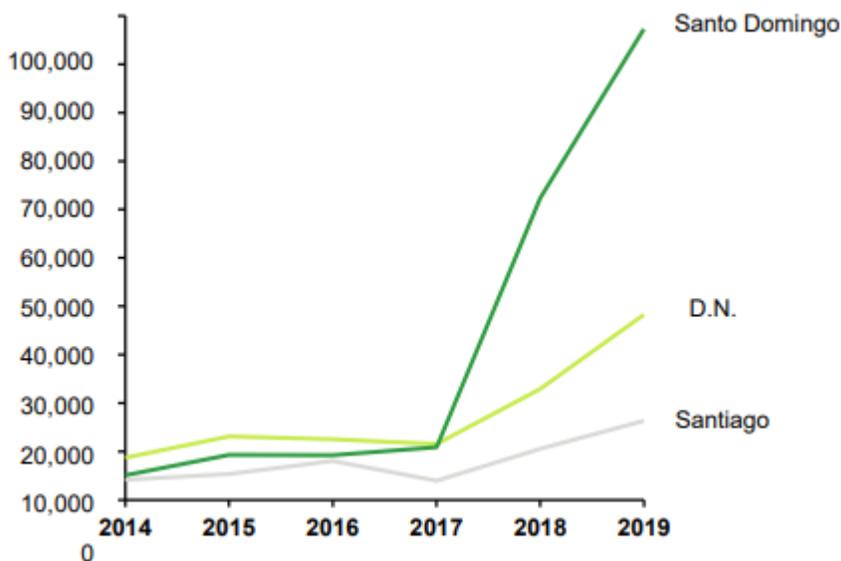
SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

segunda ola de pandemia, influenciados entre otros factores, por las expectativas de la guerra comercial entre los Estados Unidos y China.

**2.1.1.4.2 Crecimiento del Sector**

**Gráfico 2**

**Inversión en construcción del sector privado para las 3 principales provincias (montos en millones)**



En el gráfico de la inversión por provincia se muestran las tres más activas donde se aprecia que entre 2014 y 2015 hay un rápido crecimiento de la inversión en construcción del sector privado que se mantiene más allá del 2015 para el Distrito Nacional y Santo Domingo, pero en Santiago desde su punto más alto en el 2016 con 8 mil millones en inversión se registra un descenso vertiginoso llegando a su punto más bajo en el 2017.

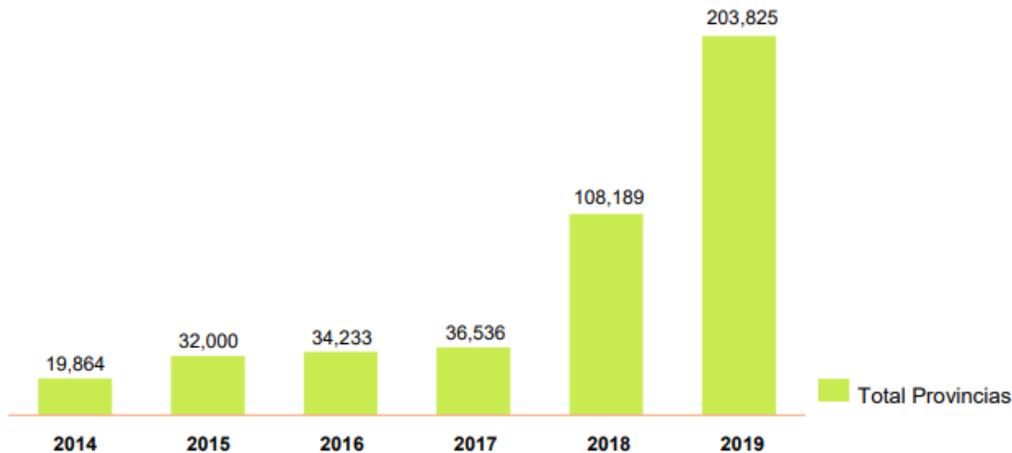
**2.1.1.4.2 Crecimiento del Sector**

**Gráfico 3**

**Inversión del sector privado en construcción (montos en millones)**

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES



**Fuente:** Elaboración de Consultora Belarús con datos de la ONE

Se puede apreciar con el gráfico siguiente que el sector construcción ha ido en constante crecimiento a lo largo de los años, siendo el año 2019 el más significativo de todos. Esto es gracias a la inversión privada en proyectos habitacionales de bajo costo. En este sentido, se evidencia un ambiente de alta competitividad en el sector.

## 2.2 Sobre el proceso de reestructuración

Arconim Constructora, S. A. es una sociedad comercial cuyo objeto principal consiste en el diseño y construcción de todo tipo de obras civiles, la compra y venta de inmuebles, la preparación de todo tipo de proyectos inmobiliarios, tanto rurales como urbanos, sociedad que opera mayormente en la ciudad de Santiago de los Caballeros desde hace más de 29 años, con la misión de concebir, ejecutar y colocar en el mercado de manera eficiente, proyectos de construcción con calidad que sobrepasen las expectativas de sus clientes, en el tiempo programado y al menor costo.

### 2.2.1 Cronología legal del proceso de reestructuración

Sin embargo, a pesar de una trayectoria empresarial impecable, diferentes factores como lo son el retraso en la obtención de permisos y licencias para la construcción, el aumento en el costo de los materiales de construcción, entre otros, han conllevado un excesivo aumento de los compromisos financieros en los últimos meses, generando que Arconim Constructora, S. A. se vea envuelta en la falta de liquidez y cesación de pago que les permita honrar las obligaciones con sus acreedores, generando dicha situación un perjuicio a su

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

reputación, así como a sus proyecciones de ingreso, lo que ha llevado a un estado de iliquidez evidente que le impide continuar operando bajo esas condiciones, pese a que los activos que componen la sociedad son suficientes para asumir las obligaciones con sus acreedores.

**Línea de tiempo 1**

La referida situación generó que en fecha 8 de mayo de 2019 el Consejo de Administración de la sociedad comercial ARCONIM CONSTRUCTORA, S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 32, numeral 8 de los estatutos sociales otorgara los poderes necesarios a favor del licenciado Alfredo J. Nadal, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0436328-2, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la Av. República de Argentina, Módulo 201 de la Plaza One, sector La Esmeralda, de esta ciudad de Santiago de los Caballeros, sede de la firma “NADAL & ASOC.” (Tel. 809-382-4344 / www.nadal.com.do), para iniciar en calidad de abogado apoderado, el proceso de reestructuración mercantil, de conformidad con la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, y su reglamento de aplicación y representar en todas las acciones judiciales o extrajudiciales de toda naturaleza para preservar los intereses y el patrimonio de la sociedad comercial Arconim Constructora, S.A., en ocasión del proceso de reestructuración mercantil establecido en la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, y su reglamento de aplicación.

**2.2.1 Cronología legal del proceso de reestructuración**

Es así como en fecha 22 de mayo de 2019, Arconim Constructora, S. A. sometiera una solicitud de reestructuración mercantil, amparada en la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes y su reglamento de aplicación, tribunal que posteriormente emitió en fecha 23

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

de julio de 2019 la Resolución No. 975-2019-SREE-00002, cuyo dispositivo, copiado textualmente es el siguiente:

“**Primero:** Ordena la apertura definitiva del proceso de reestructuración en beneficio de la empresa Arconim Constructora, S.A. **Segundo:** Designa a Fabio Guzmán Saladín, portador de la cédula núm.031-0419803-5, contador, con domicilio profesional en la calle Pablo Casals núm. 12, Serrallés, Santo Domingo, Distrito Nacional, correo electrónico o dirección electrónica Fabio@drlawyer.com, como CONCILIADOR, quien a los fines de este proceso dará cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 141-15 y el reglamento 20-17, en lo que concierne a la conciliación y negociación que tiene por objeto el logro del Plan de Reestructuración. **Tercero:** Advierte que tiene un plazo de tres (03) días hábiles para notificar la aceptación o no del cargo, haciendo la salvedad de que de no presentar ninguna de las dos posibilidades, se entenderá por aceptado y deberá remitirse al tribunal para tomar juramento. **Cuarto:** Designa como procedimiento a seguir, el ordinario, por los motivos establecidos precedentemente. **Quinto:** Ordena al secretario del tribunal anotar la apertura del proceso en los registros correspondientes, es decir, notificar a la Cámara de Comercio y Producción de Santiago, a los fines de que esta proceda, no solo a publicar en su página web, sino también registrar la apertura del presente proceso. **Sexto:** Impone a cargo del secretario del tribunal la obligatoriedad de agotar el procedimiento interno del Consejo de Poder Judicial para proceder a dar curso al cumplimiento de la consignación del extracto de esta resolución en la página web de la Suprema Corte de Justicia y en el periódico Listín Diario, decidiendo el tribunal que la página en la que se publique el extracto de esta resolución debe estar dirigida única y exclusivamente a este efecto, para garantizar con esto la cobertura necesaria de llamamiento a declaración de acreencia de los acreedores, debiendo el departamento correspondiente publicar el extracto tan pronto agoten el procedimiento establecido de manera interna a esos fines. **Séptimo:** Intima a Arconim Constructora, S.A., para que dentro de los cinco días (05) hábiles a la notificación, proceda a consignar la suma de quinientos mil pesos dominicanos (RD\$500,000.00), a los fines de publicidad y notificación de la resolución de que trata, que serán depositados en la cuenta núm. 960-077808-5, a nombre del Consejo del Poder Judicial, debiendo el secretario enviar a los correos mbeltre@poderjudicial.gob.do y adevares@poderjudicial.gob.do los siguientes documentos: copia del Boucher de depósito, formulario que contempla la empresa o sus representantes para realizar el depósito y la copia de esta resolución. **Octavo:** Liquidada de manera definitiva en la suma de un millón doscientos mil pesos dominicanos (RD\$1,200,000.00), los honorarios y gastos de la verificadora a los fines de rendir su informe.

### 2.2.1 Cronología legal del proceso de reestructuración

**Noveno:** Ordena al secretario del tribunal proceder a agotar el procedimiento vía alguacil de notificar a los acreedores registrados, de los cuales ofrecieron domicilio localizable en el país y en el extranjero. Ya que con relación a los acreedores que no tiene domicilio declarado ante el tribunal, el plazo comienza a computarse a partir de la publicación en el periódico. **Décimo:** Advierte que la interposición del recurso de revisión comienza a correr para los acreedores notificados vía alguacil, a partir de la notificación de la decisión; mientras que, para aquellos notificados por la publicación en el periódico, comienza a partir de esta. De igual forma, se contará el cómputo del plazo de los treinta (30) para la declaración de las acreencias provisionales por parte de los acreedores ante el conciliador. **Décimo primero:** Convoca a cualquier parte interesada en el proceso a declarar ante el tribunal el correo electrónico y domicilio donde pretende le sean notificadas todas

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

las decisiones que la ley atribuye que sean notificadas a los terceros. **Décimo segundo:** Ordena al secretario notificar la presente resolución, vía correo electrónico al representante legal de Arconim Constructora, S.A. y al conciliador designado. **Décimo tercero:** Advierte al conciliador designado, que cuenta con un plazo de treinta (30) días hábiles, a partir de la aceptación del cargo, para presentar la lista provisional de acreedores reconocidos, con excepción de aquellas que cumplan con los requisitos de las tardías. **Décimo cuarto:** Ordena la suspensión de todo cuanto regula el artículo 54 de la Ley 141-15, por los motivos argumentados en el cuerpo de la decisión. Nuestra ordenanza así se pronuncia, ordena, manda, firma y publica.”

En virtud de esta decisión, entre otras cosas, se dio apertura definitiva al proceso de reestructuración y quedó designado como conciliador para este proceso el Lic. Fabio Guzmán Saladín, portador de la cédula núm.031-0419803- 5, contador-abogado, con domicilio profesional en la calle Pablo Casals núm. 12, Serrallés, Santo Domingo, Distrito Nacional, correo o dirección electrónicos [Fabio@drlawyer.com](mailto:Fabio@drlawyer.com).

En la continuidad con los procedimientos establecidos en la normativa vigente, el extracto de dicha resolución fue publicado en el Periódico Listín Diario en fecha 5 de agosto de 2019, en cumplimiento con el mandato contenido en el artículo 47 de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes y, del artículo 68 de su reglamento de aplicación.

### 2.2.1 Cronología legal del proceso de reestructuración

La sociedad Arconim Constructora, S. A. se encuentra en la fase de conciliación y negociación al amparo de las disposiciones contenidas en la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, y en el curso de dicha fase fue sometida en fecha 12 de septiembre de 2019 la lista de suplidores o proveedores esenciales para la continuidad operacional de Arconim Constructora, S.A., listado que posteriormente fue aprobado por el tribunal de reestructuración mediante el Auto No. 975-2019-TREE-000007 de fecha 22 de octubre de 2019.

Luego, en cumplimiento con los mandatos de la fase de conciliación y negociación, en fecha 2 de enero de 2020 el tribunal de reestructuración emitió el Auto No. 975-2020-TREE-00001, en el cual acoge la lista provisional de registro de acreencias y la lista provisional de acreedores no registrados por información incompleta o incorrecta, ambas sometidas por el conciliador designado, el Licdo. Fabio J. Guzmán Saladín, en las cuales se contemplan los acreedores de Arconim Constructora, S.A. validados por el conciliador, así como también el monto de sus acreencias y el estado de su crédito, de acuerdo a la clasificación de los créditos que indica la Ley No. 141-15. Preciso es señalar, que dicha lista, contenida en el Auto No. 975-2020-TREE-00001, fue publicada en el periódico Listín Diario los días 24, 25 y 26 de febrero de 2020, para dar cumplimiento a las disposiciones al respecto de la Ley No. 141-15.

Conforme lo señala el artículo 120 de la Ley No. 141-15, los acreedores consignados o no en la indicada lista provisional de registro de acreencias, contaban con un plazo de 10 días hábiles para realizar las contestaciones que estimen de lugar a dicha lista, de igual manera, Arconim Constructora, S.A. también cuenta con el mismo plazo para los mismos fines.

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

Así, haciendo uso del plazo concedido por la Ley No. 141-15, en fecha 12 de marzo del año en curso, Arconim Constructora, S.A. sometió tres (3) instancias de contestación al tribunal de reestructuración mercantil, instancias que comprenden diversas contestaciones de acreencias registradas y que fueron agrupadas conforme la siguiente división:

- Instancia de contestación respecto de clientes de Arconim Constructora, S.A.: en esta instancia se contestaron 27 acreencias de clientes.
- Instancia de contestación respecto de acreencias de suplidores, proveedores y acreedores varios: en esta instancia se contestaron 6 acreencias.
- Instancia de contestación respecto de acreencias con instituciones de intermediación financiera: en esta instancia se contestaron 8 acreencias.

A la fecha estamos a la espera de las sentencias emitidas por el tribunal apoderado, respecto del pronunciamiento a las referidas contestaciones sometidas por Arconim Constructora, S.A., al igual que las contestaciones presentadas por terceros. En igual sentido, el tribunal de reestructuración mercantil deberá emitir su decisión sobre las declaraciones tardías sometidas por otros acreedores que pretenden su registro.

## 2.3 Marco conceptual

### 2.3.1 Concepto de reestructuración

La reestructuración es un proceso de cambio de las relaciones entre los diferentes stakeholders (significa 'interesado' o 'parte interesada', y que se refiere a todas aquellas personas u organizaciones afectadas por las actividades y las decisiones de una empresa), y tiene como objetivo incrementar el valor total de la empresa.

La creación de valor en la empresa responde a una serie de actuaciones en todas las áreas: operativa, comercial, financiera, fiscal y también de liquidez y solvencia.

El punto clave del éxito de una reestructuración es la reestructuración del activo.

La reestructuración del pasivo solo tendrá sentido si existe una reestructuración del activo.<sup>1</sup>



### 2.3.2 Conceptos:



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

- **Acreeedor:** Toda persona física o jurídica que ostenta una acreencia a su favor.
- **Acreeedor Reconocido:** Todo acreedor cuya acreencia haya sido reconocida en virtud del procedimiento de verificación y reconocimiento de créditos establecidos en la ley 141-15 de reestructuración y liquidación de empresas y personas físicas comerciantes.
- **Acreeedor Registrado:** Todo acreedor cuya acreencia ha sido registrada como parte del proceso por parte del verificador, he indicado expresamente en el informe previsto en los artículos 41 y 42 la ley 141-15 de reestructuración y liquidación de empresas y personas físicas comerciantes.
- **Acreeedor Vinculado:** Todo acreedor que respecto del deudor empresa controle o posea directa o indirectamente el diez por ciento (10%) o más del capital accionario, de las cuotas sociales o de sus beneficios, según aplique, o de instrumentos de deuda convertibles en acciones o instrumentos de deuda que permitan el control de hecho de la empresa, o tenga una o algunas de las vinculaciones de consanguinidad o afinidad que se describen en este mismo literal en relación con cualquier miembro del consejo de administración, de la gerencia general o de la alta gerencia o de cualquier administrador de hecho. En el caso del deudor persona física, su cónyuge, exista o no separación de bienes, concubino en los casos de las uniones de hecho y los parientes hasta el segundo grado de consanguinidad (padres, hermanos, hijos, abuelos y nietos) y primero de afinidad (suegros, yernos, nueras, hijastros y padrastros).

**1 Información obtenida en: Presentation Alta Partners IE Business School, Madrid Junio 2010**

**2.3 Marco conceptual**

**Definición de términos:**

- **Activos Corrientes:** Son aquellos activos susceptibles de convertirse en dinero en efectivo en un periodo inferior a un año.
- **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.
- **Clasificación de acreedores:** clasificación del crédito de un acreedor que, conforme al régimen legal de prelación aplicable, podrán ser: a) privilegiados o garantizados; b) quirografarios, y, c) subordinados.
- **Comerciante:** Toda persona física o jurídica que tenga ese carácter de acuerdo con la definición contenida en el Código de Comercio o la legislación que lo modifique.
- **Conciliador:** Persona física designada por el tribunal para procurar que el deudor y sus acreedores lleguen a un acuerdo de reestructuración conforme el procedimiento previsto en la ley 141-15 de reestructuración y liquidación de empresas y personas físicas comerciantes. En el caso de la aprobación de un plan de reestructuración, es la persona física que le corresponde la supervisión del correcto cumplimiento del plan.
- **Corte de Apelación:** Corte de Apelación de Reestructuración y Liquidación competente en razón a las reglas previstas en la ley 141-15 de reestructuración y liquidación de empresas y personas físicas comerciantes.

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

- Deudor: Cualquier persona física o jurídica comprendida dentro del alcance de la ley 141-15 de reestructuración y liquidación de empresas y personas físicas comerciantes.
- 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.
- Liquidador: Persona física designada para que levante un inventario de los bienes del deudor, determine la verificación de las acreencias y establezca el orden de los acreedores, así como las demás operaciones de liquidación, en particular la realización de activos y la distribución del producido de la venta a los acreedores en la forma prevista en esta ley.

### 2.3 Marco conceptual

- Masa: Porción del patrimonio del deudor sujeto a reestructuración o liquidación judicial integrada por sus bienes y derechos, que comprenden todos los activos del deudor, con excepción de los expresamente excluidos en el Artículo 64 de la ley 141-15 de reestructuración y liquidación de empresas y personas físicas comerciantes, sobre la cual los acreedores pueden hacer efectivos sus créditos.
- Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas (NAGA): Se refiere a las normas de auditoría adoptadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana o quien haga sus veces.
- Operación Ordinaria: Aquellos actos, operaciones y actividades que son necesarios para la consistente, normal y correcta operación o funcionamiento del negocio.
- Pasivos Corrientes: Son las obligaciones que el deudor espera liquidar en el ciclo normal de la operación y cuyo vencimiento o extinción se espera se produzca en el corto plazo.
- Plan de Reestructuración: Es el acuerdo aprobado por el tribunal y aprobado por las mayorías establecidas en esta ley, que contiene el esquema de reestructuración y pagos que permita la corrección de la situación que generó el procedimiento y el descargo de las deudas en interés de las partes.
- Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA): Los principios de contabilidad adoptados por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana o quien haga sus veces.
- Reglamento de Aplicación: Reglamento adoptado por el Poder Ejecutivo para la aplicación de la ley 141-15 de reestructuración y liquidación de empresas y personas físicas comerciantes.
- Reestructuración: Procedimiento mediante el cual se procura, conforme se indica en el Artículo 1 de la ley 141-15 de reestructuración y liquidación de empresas y personas físicas comerciantes, que el deudor en alguna de las situaciones previstas en la ley 141-15 de reestructuración y liquidación de empresas y personas físicas comerciantes 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.
- Representante de la Masa de Obligacionistas: Persona física o jurídica domiciliada en territorio nacional, designado mediante contrato del programa de emisiones o por la Asamblea General de Obligacionistas o en su defecto, por decisión judicial, mandatario de los obligacionistas para la defensa de sus intereses comunes



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

en los casos de emisores de valores objeto de oferta pública.

- Asesor de los acreedores: Persona física o jurídica, acreedor o no, que, mediante la designación de los acreedores, asume su asesoría para los trámites y acciones previstos en la ley 141-15 de reestructuración y liquidación de empresas y personas físicas comerciantes.

### 2.3 Marco conceptual

- Asesor de los Trabajadores: Persona física que, mediante designación de los acreedores laborales, asume su asesoría en los procesos y actuaciones establecidos en la ley 141-15 de reestructuración y liquidación de empresas y personas físicas comerciantes.

- 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.

- Fideicomiso: es un contrato por el cual una persona física o jurídica (Fideicomitente) transmite la responsabilidad de administrar uno o más bienes a una Fiduciaria o una entidad Bancaria (Fiduciario) para cumplir una finalidad determinada en provecho de un tercero (Fideicomisario o beneficiario)

- Fideicomitente: es aquel que entrega los bienes al sujeto denominado fiduciario para que realice el fin a que se destinó el fideicomiso. Pueden ser fideicomitentes las personas físicas o morales que tengan la capacidad jurídica necesaria para hacer la afectación de los bienes y las autoridades jurídicas o administrativas competentes.

- Fiduciario: es aquella persona moral encargada de un fideicomiso y de la propiedad de los bienes que lo integran, a solicitud de un fideicomitente y en beneficio de un tercero, sea este fideicomisario o beneficiario.

- Fideicomisarios: Es la persona física o jurídica que tiene capacidad necesaria para recibir el beneficio que resulta del objeto del fideicomiso.

- Comité técnico: Estará integrado por personas que no necesariamente tienen que ser partes. Las decisiones del comité técnico y todas las instrucciones se tomarán por la cantidad de miembros que indique el fideicomitente, por mayoría o incluso por unanimidad.

- Derechos fiduciarios: son participantes en un fideicomiso, (Patrimonio autónomo administrado por una fiduciaria) que le permiten convertirse en propietario de una fracción de un proyecto inmobiliario, por ejemplo, realizando una inversión inicial.

- Patrimonio Autónomo: es un conjunto de bienes transferidos a una fiduciaria, es lo que conforma o se denomina patrimonio autónomo. Estos bienes salen real y jurídicamente del patrimonio del fideicomitente (titular del dominio) y están afectos al cumplimiento de las finalidades señaladas en el acto constitutivo.

## Capítulo III La Propuesta



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

### 3.1 Fideicomiso de reestructuración Arconim

El objeto del fideicomiso consistirá en la tenencia de la universalidad de los activos de la empresa Arconim Constructora S.A., administrarlos de forma eficiente y hacerlos fructificar para que garantice el pago de todas las acreencias registradas con la mayor celeridad e igualdad posible y que permita el mantenimiento de la operatividad de Arconim Constructora S.A.

El plan de reestructuración según la ley 141-15 debe contener las medidas necesarias para que el deudor pueda estar en condiciones de cumplir con sus obligaciones financieras y desarrollar de forma sostenible su actividad empresarial o comercial. Este debe tomar en consideración las particularidades y características propias del deudor, y entre otros aspectos, ponderar las siguientes acciones:

- La venta de activos
- El cierre de unidades productivas
- La necesidad de financiamiento
- El cobro de los acreedores garantizados
- La reducción de la deuda de los acreedores no garantizados
- La conversión de la deuda en acciones u otros valores u otras medidas que el caso amerite y sean convenientes por los acreedores.

Amparados en la ley 141-15 y en la ley 189-11, revisando las experiencias de muchos casos exitosos en América, ejemplos: (Fuente Google).

1. Fideicomiso de construcciones CONALVIAS – Colombia 2018
2. Fideicomiso FIDEIMUNI- El Salvador 2010
3. Fideicomiso COOPERATIVA LACTEOS SARCO – Colombia 2017
4. Fideicomiso WESCO. Ecuador

Se puede prever que, si Arconim Constructora se reestructurara a través de un fideicomiso, tendrá muchas más probabilidades de que el plan de negocios inicie y termine con éxito, de la manera planteada y en plazo propuesto.

### 3.2 Misión

Lograr que la empresa continúe operando, buscando las mejores alternativas de financiación para el pago de sus acreencias, equitativas para los acreedores y los nuevos inversionistas o socios estratégicos que aporten y creen en este plan.

### 3.3 Objetivos

#### Corto Plazo (3 meses)

- Lograr la aprobación del plan por parte del conciliador, y los acreedores.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

- Lograr la aprobación del juez para la ejecución del plan.
- Tener constituido el fideicomiso de administración y reestructuración de la Arconim Constructora.

**Mediano Plazo (1-3 años)**

- La reestructuración financiera de la constructora.
- La continuidad de las operaciones de la empresa con el desarrollo que mantiene en los fideicomisos y el desarrollo de los proyectos en carpeta.
- La recuperación del valor de la constructora.
- Tratar de conservar el mayor porcentaje.

**Largo Plazo (5-10 años)**

- Lograr cubrir todas las acreencias.
- Lograr un flujo de caja que permita la maniobra de la empresa con indicadores positivos.
- Cerrar el fideicomiso con éxito.
- Lograr cubrir todas las acreencias.
- Lograr un flujo de caja que permita la maniobra de la empresa con indicadores positivos.
- Cerrar el fideicomiso con éxito.

**3.4 Factores de éxito**

- Plan de negocios sustentado y con metas alcanzables.
- Convencimiento y aprobación de las instituciones financieras, los proveedores, los acreedores y todo aquel que esté involucrado en el plan propuesto, convencidos de que funcionará y terminará con éxito.
- Las propuestas a las Instituciones financieras serán atractivas, equitativas y simétricas.
- Los asesores claves, estarán desde el inicio hasta el final.
- El equipo directivo del fideicomiso será un comité técnico, quien tome decisiones en cualquier cambio en las instrucciones al fideicomiso, previa aprobación de la mayoría de los acreedores en las situaciones previstas en la Ley 141-15.

**3.4 Factores de éxito**

- Habrá una revisión estratégica constante del cumplimiento del plan, mediante auditoría independiente.
- El plan de negocios será presentado a instituciones financieras, inversionistas y todo aquel que esté interesado en participar por la empresa Universal Adviser SRL, la cual se encargará de tramitar fondos y acuerdos para el desarrollo del plan de reestructuración.
- El desarrollo de los nuevos proyectos se realizará bajo la supervisión y/o administración delegada del Grupo Bilden
- El manejo de la comercialización, publicidad y marketing para la venta de los proyectos estará a cargo de RE/MAX, firma líder en el mercado.

**3.5 Marco Jurídico**

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

1. Amparados en la ley 141-15, en su artículo 138, reestructuración mediante fideicomiso, se establece: “El plan de reestructuración puede organizarse vía la constitución de un fideicomiso de administración, observando lo dispuesto en la ley y constituirse de conformidad con las provisiones de la ley No 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso de la República Dominicana o aquella que lo modifique y lo sustituya, así como sus normas de aplicación. Párrafo: En los casos de reestructuración a través de fideicomisos, debe incluirse como causal de revocación del fideicomiso la decisión de liquidación judicial ordenada por el tribunal.” Esta modalidad no impide que el conciliador asuma sus funciones de vigilancia y supervisión del cumplimiento del plan de reestructuración.

2. Reglamento de evaluación de activos REA, del 28-09-2017.

### 3.6 Requerimientos

Se propone constituir un fideicomiso de administración y reestructuración cuyo fideicomitente será Arconim Constructora S.A.

Los fideicomisarios serán todos los acreedores reconocidos en la lista definitiva de acreencias emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago hasta el saldo de sus acreencias registradas e intereses; y, Arconim Constructora S.A. para recibir el beneficio final del fideicomiso luego del saldo de todas las acreencias de la lista definitiva de acreencias y demás obligaciones asumidas por el Fideicomiso de Administración.

Una vez obtenida la aprobación del sesenta por ciento (60%) de los votos de los acreedores registrados o reconocidos a este plan de reestructuración mediante la figura del Fideicomiso de administración implica que todos los acreedores aceptan su condición de fideicomisarios o beneficiarios del fideicomiso en proyecto, pero haciendo la reserva de que eso no implica renuncia a la posibilidad de pedir la liquidación en caso de considerarse procedente, por cualquier razón, entre ellas, que ninguna fiduciaria de primera línea aceptara hacerse cargo del manejo del fideicomiso o por desarrollo defectuoso del plan.

### 3.6 Requerimientos

Por igual la aprobación del plan de reestructuración por parte del sesenta por ciento (60%) de los votos de los acreedores registrados o reconocidos, implica que este plan y la forma de pago propuesta, deberá ser aceptada por todos los demás acreedores inscritos y que forman parte del proceso de reestructuración. lo que se traduce en que las disposiciones de este plan serán ley para todos los acreedores registrados o reconocidos tal y como lo dispone el artículo 18 de la ley 141-15 cuando establece que las decisiones adoptadas por la mayoría aquí dispuesta serán obligatorias para la minoría disidente o ausente.

El desarrollo y manejo del Fideicomiso estará a cargo de la Fiduciaria y el Fideicomitente Arconim Constructora S.A. en los términos y condiciones que la ley de 189-11 y el acto constitutivo establecerán al respecto. Debiendo el acto constitutivo disponer expresamente que los acreedores y/o fideicomisarios no tendrán ninguna responsabilidad por el desarrollo, manejo o resultado del fideicomiso de reestructuración ya

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

que su participación en el fideicomiso es única y exclusivamente de acreedores de la sociedad en reestructuración y beneficiarios del fideicomiso.

**3.6.1 De que se encargará el Fideicomiso**

- Se encargará de administrar todos los activos y derechos fiduciarios que le serán transferidos, de acuerdo con el informe de la verificadora y el informe final entregado por el conciliador y aprobado por el juez.
  - o (Anexo 9.1). Informe de la verificadora.
  - o (Anexo 9.2) Informe lista definitiva de los acreedores-.
- Se encargará de administrar y ejecutar cualquier acuerdo de contratos de compraventa, alquileres, pagos a acreedores, y de recibir la utilidad de los derechos fiduciarios de los fideicomisos inmobiliarios donde Arconim es fideicomitente, así como decidir sobre la reinversión de estos beneficios en uno o varios de los fideicomisos existentes con la finalidad de generar más beneficios. Dando así cumplimiento a uno de los principios rectores de la ley 141-15 la maximización de activos. o (Anexo 9.3). Detalle de los fideicomisos.
- Realizar el pago o liquidación de acuerdo con la prelación establecida en el artículo 86 de la ley No. 141-15. A saber:
  1. Las deudas de naturaleza laboral cuyo importe no haya sido avanzado en aplicación del Código de Trabajo u otras leyes referentes a la seguridad social.
  2. Los gastos del procedimiento de reestructuración, incluyendo los honorarios del abogado del deudor y los honorarios de los funcionarios y auxiliares involucrados en el proceso.
  3. Los préstamos consentidos por entidades de intermediación financieras u otros terceros aportantes de financiamiento debidamente autorizados por el tribunal.
  4. Las acreencias de los proveedores o suplidores esenciales y de servicios públicos.

**3.6.2 De que se encargará el Fideicomiso**

1. Las acreencias resultantes de la ejecución de los contratos que continúen vigentes luego del inicio del proceso de reestructuración, conforme a las disposiciones del (Art. 88 Ley 141-15) \*Los contratos pendientes de ejecución deben ser cumplidos por el deudor, salvo que el tribunal, previa opinión del conciliador, se oponga a su continuación por así convenir a los intereses de la masa. En el caso que el deudor sea prestatario de servicios públicos, el tribunal no podrá oponerse a su ejecución\*, y de los cuales el acreedor acepta recibir un pago diferido. En caso de rescisión de un contrato que continúe vigente, las indemnizaciones y penalidades serán excluidas del beneficio de esta disposición.

**2. Los otros créditos según su rango.**

- Se encargará de la contratación de personal para el manejo de los equipos, así como de asesores externos si es necesario.
- o Se encargará de llevar la contabilidad y de las presentaciones fiscales del fideicomiso,



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

- o Una vez se cumplan los objetivos, retornan los activos a la constructora Arconim.
- o Procederá al cierre del fideicomiso.

### **3.7 Administración**

#### **3.7.1 Administración y toma de decisiones**

La administración de los recursos estará a cargo del fideicomiso en un 100%, el cual cumplirá las reglas y condiciones establecidos en el contrato del fideicomiso, se propone que para tomar decisiones que cambie lo estipulado en el contrato del fideicomiso, y que dependa de una adenda al mismo, conformar un Comité técnico; que serán integrados por las personas que designe el o los fideicomitentes, las cuales no necesariamente tienen que ser parte. Estas decisiones y todas las instrucciones se tomarán por la cantidad de miembros que indique el fideicomitente, por mayoría o incluso por unanimidad. pero deberán contar con la aprobación de la mayoría de los acreedores prevista en la Ley 141-15, cuando su decisión implique cambios en el plan originalmente aprobado.

Este Comité estará conformado por:

1. La Fiduciaria, de posible remoción en caso de sustitución de la fiduciaria.
2. El Conciliador.
3. El Deudor.
4. El representante legal del Deudor.
5. Un miembro técnico en el área de la construcción designado por los demás miembros

Todas las decisiones del Comité Técnico se tomarán por mayoría. Estas decisiones deberán siempre ser refrendadas y supervisadas por el Conciliador conforme lo establece la ley 141-15, quien para ello contará con un derecho a voto en el Comité. El conciliador ejecutará la supervisión conforme las funciones que le son conferidas por el artículo 141 de la Ley 141-15.

#### **3.7.1 Administración y toma de decisiones (cont.)**

De las funciones que del comité estarán:

- Aprobar el informe operativo anual.
- Revisar y en su caso tomar conocimiento de la información contable y financiera.
- Determinar por escrito la estructura, honorarios y demás contraprestaciones del personal.
- Revisar y aprobar los términos y condiciones para las emisiones de los certificados fiduciarios.
- Designar al representante inicial de los tenedores de los certificados.
- Aprobar el plan anual de gastos de funcionamiento del Fideicomiso.
- Autorizar las políticas de inversión de los recursos líquidos y excedentes del Fideicomiso.
- Autorizar la suscripción de los convenios o contratos a celebrarse con diferentes instituciones.
- Aprobar el procedimiento operativo.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

- Aprobación de los términos y condiciones del acto constitutivo del fideicomiso, siempre que no contravenga el plan de reestructuración.
- Toma de decisiones para todo aquello que amerite una decisión del Fideicomitente.
- Toma de decisiones para lo no previsto en el acto constitutivo.
- Toma de decisiones para cambios, modificaciones y adendas al acto constitutivo, siempre que estas no contravengan el plan de reestructuración.
- Someter a el tribunal, el conciliador o los acreedores todas aquellas decisiones que la ley No. 141-15 de Reestructuración y su reglamento expresamente y taci... establezca que se deba contar con la aprobación o opinión de estos.
- Designación del ordenador de pago.
- Decisión sobre la ampliación de la duración del fideicomiso.

### **3.8 Tiempo de duración del fideicomiso**

- Constitución del fideicomiso una vez aprobado el plan tres meses su constitución y transferencia de los aportes.
- Vigencia hasta 10 años.

### **3.9 Fideicomisos de desarrollo inmobiliario existentes**

Actualmente se encuentran constituidos los fideicomisos Allegro I, Allegro II, Allegro III, Serenity Valle Universitario, Serenity I, Serenity II, Serenity III, Serenity IV, Allegro Las Canas y Serenity Las Canas.

Se ejecutará la transferencia de todos los derechos fiduciarios de los que es titular Arconim en los fideicomisos Allegro I, Allegro II, Allegro III, Serenity Valle Universitario, Serenity I, Serenity II, Serenity III, Serenity IV, Allegro Las Canas y Serenity Las Canas.

Todos estos fideicomisos continuarán su desarrollo y ejecución sin cambios, sólo cambiaría el Fideicomisario y/o beneficiario que en lo adelante sería el Fideicomiso de Administración a crearse para la reestructuración.

## **Capítulo IV Planes de Establecimiento y Desarrollo Operativo**



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

**Capítulo 4. Planes de establecimiento y Desarrollo Operativo**

**4.1 Cronograma establecido para plan de reestructuración de Arconim Constructora S.A**

	CRONOGRAMA ESTABLECIDO DE PLAN RESUMEN												
	PREVIO INICIO PLAN		FORMALIZACIÓN PLAN APROBADO						DESARROLLO ADMINISTRACIÓN Y CIERRE FIDEICOMISO				
	2019	2020	2021		2022		2023	2024	2025	2026			
	Abril	Mayo	Diciembre	Enero	Febrero	Abril	Mayo	Jun-Dic					
Solicitud acogerse a la ley 141-15													
Aprobación expediente provisional													
Presentación plan al conciliador aprobación plan juez													
Aprobación plan Juez													
Constitución del fideicomiso													
Aportes patrimonio													
Formalización de acuerdos													
Inicio adm Fideicomiso													
Ingresos por alquiler y arriendos y facturación													
Ingresos por venta de activos													
Ingresos por aportes y derechos Fiduciarios Fideicomiso BHD													
Ingresos por aportes y derechos Fiduciarios nuevos proyectos													
Pagos obligaciones primer año													
Pago préstamo corto plazo													
Cuentas por pagar proveedores													
Avances recibidos de clientes													
Préstamos largo plazo													
Cierre del fideicomiso													

**2 Fases antes del inicio del Fideicomiso**

**4.2.1 Fases antes del inicio**

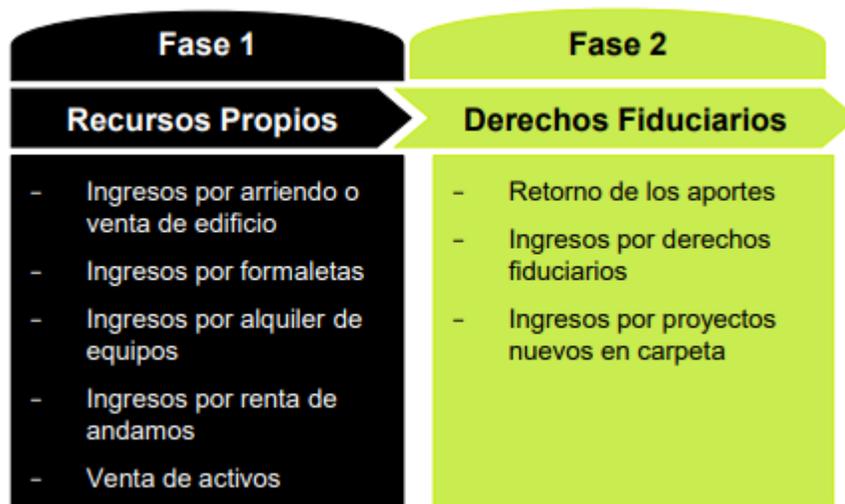
- 1 Diagnóstico de la situación - Plan de negocio viabilidad
- 2 Estructura de la operación - Búsqueda de financiamiento
- 3 Presentación de la propuesta – Negociación - Nueva estructuración

**4.2.2 Generación de ingresos**



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES



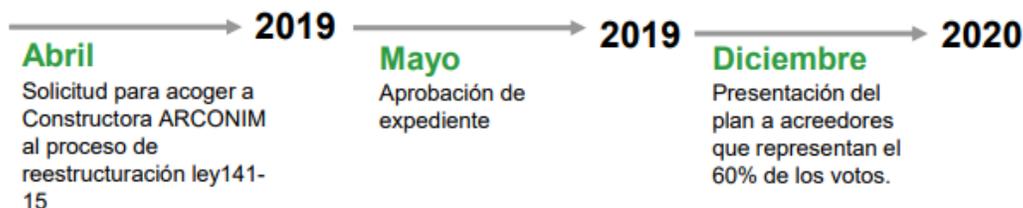
4.3 Cronología

Previa

4.3.1 cronológico, previo inicio del plan. (abril 2019 - enero 2021)

Proceso

Línea de tiempo 2



- Una vez los acreedores den el visto bueno del plan, solicitar una carta dirigida al conciliador donde indican su conformidad y detallan sus condiciones.
- Presentar al conciliador el plan con sus sustentos, para que a su vez busque la aprobación del juez.

4.4 Cronología de formalización

4.4.1 Proceso formalización del plan aprobado. (febrero - mayo 2021)

a) Si el juez lo aprueba, dicho plan aprobado será presentado a las fiduciarias interesadas para que realicen la



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

oferta económica.

b) Esta fiduciaria será contratada una vez los acreedores indiquen con cual fiduciaria se realizaría el fideicomiso.

c) Una vez escogida la fiduciaria se procede a constituir el fideicomiso, y a traspasar los activos.

d) A partir de este momento todos los acuerdos, ventas, alquileres, contrataciones, etc. serán aprobados mediante el comité técnico, al igual que el uso de los recursos que entren al fideicomiso.

e) El fideicomiso podría cerrar en el 2025 o en el 2030.

#### **4.5 Cronología del Desarrollo**

##### **4.5.1 Uso de fondos de venta de activos propiedad de Arconim para pago de intereses de préstamos interinos de los fideicomisos.**

Primera acción por realizar luego de aprobado el plan de reestructuración.

Los fideicomisos en sí, a pesar de constituir un patrimonio distinto y separado al de Arconim Constructora S.A., representan una parte muy importante para el logro de la reestructuración de la empresa. Lamentablemente los efectos de la iliquidez de Arconim Constructora S.A. han influido directamente en el funcionamiento normal de los fideicomisos, los cuales están actualmente en incumplimiento de pago, ya que diversos préstamos que fueron otorgados para su desarrollo se encuentran hoy con varios meses de intereses vencidos.

Por esta razón, las instituciones financieras que otorgaron préstamos a estos fideicomisos, especialmente la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos como mayor acreedora, han intimado a las Fiduciarias para que inicien el proceso de ejecución de la garantía en todos los fideicomisos con préstamos vencidos.

Sabiendo Arconim Constructora S.A. la gran importancia para el logro del proceso de reestructuración mercantil que los fideicomisos continúen hasta alcanzar el objetivo por el cual fueron constituidos, se ha elaborado un plan estratégico que permita cumplir con éxito dichos objetivos. Este plan estratégico para los fideicomisos de Arconim Constructora S.A. ha sido del interés de las instituciones financieras involucradas.

Como parte de este plan estratégico se les planteó a las instituciones financieras que estos préstamos serían reestructurados en un plazo que permita tener la capacidad para hacer frente tanto a los intereses como al capital adeudado, y al mismo tiempo, impedir que dichas instituciones se vean en la necesidad de provisionar. Para ello, la Asociación Cibao requiere que les sean pagados los intereses vencidos en los préstamos otorgados a cada uno.

#### **4.5 Cronología del Desarrollo**

##### **4.5.1 Uso de fondos de venta de activos propiedad de arconim para pago de intereses de préstamos interinos de los fideicomisos.**

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

Con fines de realizar los pagos de dichos intereses y además obtener un capital de trabajo suficiente para desarrollar los proyectos de fideicomisos activos contenidos en el plan estratégico de los fideicomisos, se plantearon los ingresos contenidos en la siguiente ilustración:

Proyecto al que pertenece	Activos a realizar en Plan de Fideicomisos	
	Activo	Monto
Allegro I	Venta de Terreno Comercial	12,000,000.00
Allegro II	Venta de Terreno Comercial	6,600,000.00
Valle Universitario	Venta de Terreno Comercial	11,200,000.00
Valle Universitario I E1	Efectivo en Mano del Cierre 36 Unds	2,000,000.00
Allegro I	Efectivo en Mano del Cierre de 22 Unds en AI E11	12,800,000.00
Serenity I	Avance de Beneficios Futuros	1,700,000.00
Serenity II	Avance de Beneficios Futuros	900,000.00
<b>Total</b>		<b>RD\$ 47,200,000.00</b>

Los fondos de Serenity I y II, se plantea utilizarlos para ir avanzando en los trabajos del mismo plan de fideicomisos, sin necesidad de esperar haber cerrado ambos proyectos que podría tardar muchos meses. El fin de esta acción es poder reiniciar lo antes posible los trabajos en dichos proyectos. Estos fondos luego de que los proyectos tengan capital de trabajo suficiente, serán reembolsados a Arconim.

La venta de activos no estratégicos es una de las propuestas presentadas por la empresa dentro de este plan de reestructuración, es por ello por lo que, se han logrado algunas negociaciones con activos que están a nombre de Arconim Constructora S.A., los cuales ya han sido enviados al tribunal para la aprobación requerida por la Ley No. 141-15. En el cuadro siguiente se presenta un resumen de dichas transacciones:

#### 4.5 Cronología del Desarrollo

ACTIVO Y / O FONDOS	ENVIADO AL TRIBUNAL ?	MONTO A RECIBIR
MOBILIARIO DE OFICINA	SI	RD\$131.000,00
TERRENO 1 ( 495.81 M2)	SI	RD\$2.726.955,00
TERRENO 2 ( 621 M2)	NO	RD\$3.881.250,00
TERRENO 3 ( 1,140.62)	SI	RD\$4.000.000,00
PALA 938G	SI	RD\$3.100.000,00
EDIFICIO CORPORATIVO	NO	RD\$13.000.000,00
FONDOS CJB	NO	RD\$4.800.000,00
FONDOS PARADISE III	NO	RD\$3.500.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>N/A</b>	<b>RD\$35.139.205,00</b>

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

Como puede apreciarse 4 solicitudes ya fueron enviadas al tribunal para la aprobación de dichas ventas, los demás se encuentran en negociación con los distintos interesados.

El uso de dichos fondos será destinado para que la empresa Arconim Constructora S.A. pueda iniciar la construcción de los proyectos detenidos, o lo que es lo mismo, poner en marcha el plan estratégico de los fideicomisos ambas cosas fundamentales para el éxito del proceso de reestructuración mercantil de Arconim Constructora S.A.

Es por esto que, se plantea como primera acción en la ejecución del plan de reestructuración, que los fondos detallados en el cuadro anterior sean utilizados como sigue: un abono por la suma de RD\$839,205.00 para pago de deudas nuevas surgidas con anterioridad al inicio del proceso de reestructuración, RD\$30 millones de pesos, para el pago de los intereses pendientes con las instituciones financieras, a fin de conseguir la reestructuración de las facilidades y obtener el plazo de tiempo para el desarrollo de dicho plan y los restantes RD\$ 4,300,000.00 como capital de trabajo para el desarrollo del plan de trabajo de los fideicomisos.

Ahora bien, cómo se va a realizar esta transacción para asegurarse que estos fondos regresen a la masa de Arconim Constructora S.A.

Arconim Constructora S.A. depositará estos fondos en las cuentas de cada fideicomiso en cuestión, según el monto adeudado de intereses por cada uno. El concepto contable de la transacción será aportes en dinero que deberá posteriormente ser restituido.

#### **4.5 Cronología del Desarrollo**

Cuando se reinicie la construcción, esta será focalizada en los proyectos de apartamentos que requieran menos recursos y tiempo para su conclusión, se comenzarán a entregar apartamentos a los clientes que mantienen en firme su intención de continuar y con esto se generarán los fondos necesarios para la restitución a la masa de Arconim Constructora S.A. de los RD\$26 millones de pesos.

El plazo proyectado para la restitución de estos fondos a Arconim Constructora S.A. es de aproximadamente 10 meses. Los fondos irán siendo restituidos proporcionalmente en la medida de su disponibilidad hasta completar el total de la suma invertida. Fiduciaria BHD emitirá una certificación donde constará el aporte y los términos para su restitución.

Finalmente, es importante resaltar que estructurar y ejecutar con éxito el plan estratégico de los fideicomisos es fundamental para el éxito de la reestructuración mercantil de Arconim Constructora S.A. sin estos no hay reestructuración. A continuación, algunas de las ventajas de esta operación al proceso de reestructuración mercantil de la empresa:

#### **Cuantitativas:**



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

- Se estarían entregando 868 unidades de las cuales más de 600 pertenecen a clientes que han realizado avances de efectivo por un monto superior a los RD\$200 millones de pesos.
- Se estarían pagando más de RD\$340 millones de pesos en acreencias, de los cuales más del 60% corresponde a clientes que saldaron su apartamento y a la fecha queda pendiente la entrega de sus títulos equivalentes a más de 190 personas, muchos de estos están dentro de la lista de acreencias definitiva.
- Utilidades al final del proyecto, que después de haber pagado todas las acreencias y entregado a todos los clientes, se estima en los RD\$240 millones de pesos. Este monto ya ha sido incluido en los ingresos del año tres del plan de reestructuración a aprobar por los acreedores.
- Genera ingresos muy cuantiosos para Arconim Constructora S.A. por rentas de formaletas, andamios, equipos pesados, dirección técnica, administración, entre otros.

**4.5 Cronología del Desarrollo**

**Cualitativas:**

- Logra cumplir la entrega a los clientes adquirentes de esos proyectos.
- Reduce la contingencia legal.
- ¡Permite el rápido reinicio de las obras, lo que muestra la firme decisión de la empresa de cumplir con todos!
- Mejora la imagen de la empresa en el mercado, lo que facilita y mejora el escenario para el desarrollo del plan general.
- Mejora la confianza de clientes, proveedores y colaboradores de la empresa como resultado del desarrollo y entrega de los proyectos.
- Como se pagarán préstamos, las instituciones financieras mejorarían su situación ante la SIB, lo que reduciría el riesgo del grupo y facilitaría operaciones de crédito futuras.

**4.5.2 Proceso desarrollo, administración y cierre fideicomiso (junio 2021 - diciembre 2030)**

**4.5.2.1 Ingresos por renta de formaletas:** este ingreso se calcula con la venta del 50% de las formaletas, y el alquiler en un 80% de la capacidad del 50% restante.

**Ingresos según capacidad en diferentes escenarios:**

**4.5.2 Proceso desarrollo, administración y cierre fideicomiso (junio 2021 - diciembre 2030)**

Escenario	m2	Precio de Mercado	Valor Diario de Vaciado	Dias Vacitados /mes	Total/mes	Anual	ROI
100%	1,000	500.00	500,000.00	16	8,000,000.00	96,000,000.00	43.81%
80%	1,000	500.00	500,000.00	16	6,400,000.00	76,800,000.00	35.04%
50%	1,000	\$ 500.00	\$ 500,000.00	16	\$ 4,000,000.00	\$ 48,000,000.00	21.90%

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

**Ingresos y costos de alquiler de formaletas por mes, considerando el escenario donde se vende el 50% de los equipos y del 50% restante se calcula una 80% de ocupación.**

Partida	Monto
<b>Ingresos por mes al 50%</b>	<b>\$ 3,200,000.00</b>
<b>Costos</b>	
Gerente	
Salario Fijo	10,000.00
Comisión por Venta	62,480.00
<b>Total Meses</b>	<b>\$ 72,480.00</b>
Salario Técnico	35,000.00
Transporte	15,000.00
Reparaciones (0.05% De La Venta)	16,000.00
Promoción (1% De La Venta)	32,000.00
<b>Costo Total</b>	<b>\$ 170,480.00</b>
<b>Utilidad</b>	<b>\$ 3,029,520.00</b>

**Resumen del cuadro anterior a uno y cinco años**

Partida	1 Año	5 Años
Ingreso Bruto	38,400,000.00	192,000,000.00
Costos	2,045,760.00	10,228,800.00
<b>Ingresos Netos</b>	<b>\$ 36,354,240.00</b>	<b>\$ 181,771,200.00</b>

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

**4.5.2 Proceso desarrollo, administración y cierre fideicomiso (junio 2021 a diciembre 2030)****4.5.2.2 Por trabajos de equipos pesados: Se calcula un uso del 100% y 80% de los mismos.**

Cantidad de Equipos	100%	80%
Ingreso Bruto	5,438,400.00	4,350,720.00
Costos	2,284,128.00	2,284,128.00
<b>Ingresos Netos</b>	<b>\$ 3,154,272.00</b>	<b>\$ 2,066,592.00</b>

Partida	1 Año	5 Años
Ingreso Bruto	52,208,640.00	261,043,200.00
Costos	27,409,536.00	137,047,680.00
<b>Ingresos Netos</b>	<b>\$ 24,799,104.00</b>	<b>\$ 123,995,520.00</b>

**4.5.2.3 Por renta de Andamios: Este rubro no tiene costo, por lo cual el ingreso será del 100%**

Frames	Dimensiones	Area de un marco	Area Total en M2, sin incluir los adquiridos en SD.	Precio renta con Itbis y sin MDO.	Ingreso mensual con produccion al 100%
1960	1,7*1,9 mt	3.23	3,165.40	94.4	\$ 298,813.76

Partida	1 Año	5 Años
Ingreso Bruto	2,868,612.10	14,343,060.48
Costos	0.00	0.00
<b>Ingresos Netos</b>	<b>\$ 2,868,612.10</b>	<b>\$ 14,343,060.48</b>

**4.5.2.4 Por venta de activos fijos RD\$ 401.011, 00 (cuatrocientos unos millones once mil pesos)****4.5.2.5 Ingresos por restitución de aportes y derechos fiduciarios de los fideicomisos.**



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

Ingresos De Proyectos Con Resultados Positivos	1 Año	2 Año	3 Año	4 Año	5 Año	Total
<b>Concepto del Ingreso</b>						
<b>Proyecto</b>						
<b>1 Serenity Valle III</b>						
Restitución De Aportes	11,556.30	0.00	0.00	0.00	0.00	11,556.30
Utilidades De Proyectos	14,418.05	0.00	0.00	0.00	0.00	14,418.05
	<b>\$ 25,974.36</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 25,974.36</b>
<b>2 Allegro Las Canas</b>						
Restitución De Aportes	8,678.28	0.00	0.00	0.00	0.00	8,678.28
Utilidades De Proyectos	10,462.21	0.00	0.00	0.00	0.00	10,462.21
	<b>\$ 19,140.49</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 19,140.49</b>
<b>3 Serenity Valle II</b>						
Restitución De Aportes	0.00	35,778.50	0.00	0.00	0.00	35,778.50
Utilidades De Proyectos	0.00	39,441.77	0.00	0.00	0.00	39,441.77
	<b>\$ -</b>	<b>\$ 75,220.27</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 75,220.27</b>
<b>4 Serenity Las Canas</b>						
Restitución De Aportes	0.00	0.00	28,104.06	0.00	0.00	28,104.06
Utilidades De Proyectos	0.00	0.00	35,370.93	0.00	0.00	35,370.93
	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 63,474.99</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 63,474.99</b>
<b>5 Serenity IV</b>						
Restitución De Aportes	0.00	0.00	38,875.41	0.00	0.00	38,875.41
Utilidades De Proyectos	0.00	0.00	33,459.16	0.00	0.00	33,459.16
	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 72,334.56</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 72,334.56</b>
<b>6 Harmony III</b>						
Restitución De Aportes	0.00	0.00	0.00	70,826.32	0.00	70,826.32
Utilidades De Proyectos	0.00	0.00	0.00	82,268.36	0.00	82,268.36
	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 153,094.68</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 153,094.68</b>
<b>7 Harmony IV</b>						
Restitución De Aportes	0.00	0.00	0.00	0.00	71,865.04	71,865.04
Utilidades De Proyectos	0.00	0.00	0.00	0.00	155,363.23	155,363.23
	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 227,228.27</b>	<b>\$ 227,228.27</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 45,114.85</b>	<b>\$ 75,220.27</b>	<b>\$ 135,809.55</b>	<b>\$ 153,094.68</b>	<b>\$ 227,228.27</b>	<b>\$ 636,467.62</b>

**4.6 Prelación de pagos. Capacidad para nuevos endeudamientos**

**4.6.1 Prelación de pagos**

Las deudas surgidas regularmente como resultado de la operación ordinaria después del inicio del proceso de conciliación y negociación deben ser pagadas en la forma originalmente pactada. Estas deudas serán pagadas con prioridad a todos los otros créditos. Conforme lo dispone el artículo 86 de la ley 141-15. El pago de las deudas posteriores al inicio del proceso de conciliación y negociación debe ser realizado en el orden siguiente:

- Las deudas de naturaleza laboral cuyo importe no haya sido avanzado en aplicación del Código de Trabajo u otras leyes referentes a la seguridad social o salud del trabajador.
- Los gastos del procedimiento de reestructuración, incluyendo los honorarios de los funcionarios y auxiliares involucrados en el proceso.
- Los préstamos consentidos por entidades de intermediación financieras u otros terceros aportantes de financiamiento debidamente autorizados por el tribunal.
- Las acreencias de los proveedores o suplidores esenciales y de servicios públicos debidamente autorizados por el tribunal.
- Las acreencias resultantes de la ejecución de los contratos que continúen vigentes luego del inicio del

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

proceso de reestructuración, conforme a las disposiciones del Artículo 88 de esta ley y de los cuales el acreedor acepta recibir un pago diferido. En caso de rescisión de un contrato que continúe vigente, las indemnizaciones y penalidades serán excluidas del beneficio de esta disposición.

- Los otros créditos según su rango.

**La prelación de pagos y los montos propuestos son los siguientes**

<b>Consolidado</b>	<b>Monto</b>
1 Acreedores Colaboradores	19,135,562.92
2 Acreedores Después De La Lista	16,024,000.00
3 Acreedores Gubernamentales	13,037,897.33
4 Instituciones Financieras: Corto Y Largo Plazo	345,400,000.00
5 Tarjetas De Crédito	4,972,785.64
6 Otros Acreedores Financieros	60,414,014.89
7 Acreedores Varios	23,626,487.59
8 Intereses Préstamos	12,321,000.00
9 Acreedores Proveedores	28,656,000.00
10 Acreedores Clientes: Avances Y Desestimientos	257,729,000.00
11 Préstamos Accionistas	25,422,151.35
<b>Total</b>	<b>806,738,899.72</b>



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

4.6.2 Detalle de los acreedores

Resumen De Los Pasivos Para El Balance	Monto	Plazo Pago Años	Forma
<b>Prelación De Pagos</b>			
<b>Tipo De Acreedor</b>			
<b>1 Acreedores Colaboradores</b>			
Salarios	4,718,130.96	1	Préstamo Fintech
Bonificación 2018	4,950,000.00	1	Préstamo Fintech
Prestaciones Laborales	9,247,294.50	1	Préstamo Fintech
Vacaciones	220,137.46	1	Préstamo Fintech
	<b>\$ 19,135,562.92</b>		
<b>2 Acreedores Después De La Lista</b>			
Alfredo Nadal	5,484,000.00	1	Préstamo Fintech
Universal Adviser	740,000.00	1	Préstamo Fintech
Luis Rodríguez	300,000.00	1	Préstamo Fintech
Tribunal	9,500,000.00	1	Préstamo Fintech
	<b>\$ 16,024,000.00</b>		
<b>3 Acreedores Gubernamentales</b>			
Dirección General De Impuestos	3,537,664.87	1	Préstamo Fintech
TSS	2,919,987.14	1	Préstamo Fintech
CORASSAN	6,549,678.32	1	Préstamo Fintech
INFOTEP	30,567.00	1	Préstamo Fintech
	<b>\$ 13,037,897.33</b>		
<b>4 Instituciones Financieras</b>			
<b>A corto plazo</b>			
Banco Ademi	30,000,000.00		Venta de Activo
Asociación Cibao Arconim	209,000,000.00	1	Préstamo Fintech
			Entrega o Venta de Edificio
Banco Vimenca	45,000,000.00	1	Edificio
Corporación De Crédito La Monumental	4,200,000.00	5	Flujo de Caja
	<b>\$ 288,200,000.00</b>		
<b>A largo plazo</b>			
Banco Vimenca	52,000,000.00	1	Entrega o Venta de Edificio
Asociación Duarte	5,200,000.00	5	Flujo de Caja
	<b>\$ 57,200,000.00</b>		
<b>5 Otros Acreedores Financieros Tarjetas De Crédito</b>			
Banco Popular Tarjeta De Crédito	1,380,528.67	1	Préstamo Fintech
			Entrega o Venta de Edificio
Banco Vimenca Tarjeta De Crédito	3,000,000.00	1	Edificio
BHD - León Tarjeta De Crédito	592,256.97	1	Préstamo Fintech
	<b>\$ 4,972,785.64</b>		
<b>6 Otros Acreedores Financieros</b>			
PP Motor	2,100,000.00	3	Flujo de Caja
Hotel Platino	45,642,621.73	1	Préstamo Fintech
Ramón Aridio	2,628,166.66	3	Flujo de Caja
Acreedores Comerciales	10,043,226.50	3	Flujo de Caja
	<b>\$ 60,414,014.89</b>		

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

## 4.6.2 Detalle de los acreedores

Resumen De Los Pasivos Para El Balance		Monto	Plazo Pago Años	Forma
<b>Prelación De Pagos</b>				
<b>Tipo De Acreedor</b>				
<b>7</b>	<b>Acreedores Varios</b>			
	Inmobiliaria Batista	11,788,341.43	3	Flujo de Caja
	Juan De Dios	5,968,682.08	3	Flujo de Caja
	José Reyes	5,869,464.08	3	Flujo de Caja
		<b>\$ 23,626,487.59</b>		
<b>8</b>	<b>Intereses Préstamos</b>			
	Asociación Cibao	5,100,000.00	1	Préstamo Fintech
	Banco Ademi	1,350,000.00	1	Venta de Activo
	Asociación Duarte	308,000.00	1	Préstamo Fintech
	Banco Vimenca	2,870,000.00	1	Préstamo Fintech
	Corporación De Crédito La Monumental	120,000.00	1	Préstamo Fintech
	PP Motor	90,000.00	1	Préstamo Fintech
	Seguros Acap	2,483,000.00	1	Préstamo Fintech
		<b>\$ 12,321,000.00</b>		
<b>9</b>	<b>Acreedores Proveedores</b>	<b>\$ 28,656,000.00</b>	2	50% cada año
<b>10</b>	<b>Acreedores Clientes</b>			
	<b>Clientes Arconim</b>			
	Avances	97,228,000.00	4	Entrega proyecto Harmony III 2024
	Desestimientos	26,522,000.00	3	Flujo de Caja
		<b>\$ 123,750,000.00</b>		
	<b>Fideicomisos clientes</b>			
	Avances	90,387,000.00	3	Desmonte entrega de proyectos 2025
	Desestimientos	43,592,000.00	3	Flujo de Caja
		<b>\$ 133,979,000.00</b>		
<b>11</b>	<b>Cuentas Por Pagar Accionistas</b>			
	Miguel Angel Genao	8,852,550.56	5	Al final de todo
	Henry Del Orbe	16,569,600.79	5	Al final de todo
		<b>\$ 25,422,151.35</b>		
	<b>Total</b>	<b>\$ 806,738,899.72</b>		

**Nota: Destacar que:**

1. Los clientes que saldaron su unidad y no se les ha entregado su título, de proyectos que fueron desarrollados fuera de la ley de fideicomisos tales como: Harmony II, Paradise y Anabelle, están incluidos en las acreencias con la Asociación Cibao en el grupo de instituciones financieras con valor de 209 millones, esto indica que con la cancelación del crédito de esta según la fecha estipulada estos quedaran liberas y se realizara la entrega de su título al clientes.

2. Los clientes que saldaron su unidad y no se les ha entregado su título, de proyectos que fueron desarrollados bajo de la ley de fideicomisos con fiduciaria BHD tales como: Allegro y Allegro II, serán honrados con el plan de acción operativo de los fideicomisos anexo, donde se plantea el inicio de los abonos extraordinarios en le mes 13 después de iniciado el proceso, liberando entre 1 y dos unidades mensuales hasta



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

el mes 25, luego entre 4 y 5 del mes 26 al mes 39, entre 7 y 8 unidades del mes 40 al mes 48, de 24 a 25 el mes 49 y finalizando con unas 11 en el mes 50. Esto indica que todas las acreencias con este mismo concepto serán pagadas en un periodo de 50 meses. Estas acreencias están incluidas en el monto adeudado por estos proyectos a la Asociación Cibao.

#### **4.6.3 Capacidad para nuevos endeudamientos**

Debido a que existe un super privilegio para las deudas generadas con posterioridad al inicio del proceso de reestructuración y que estas deberán ser pagadas antes de los otros créditos según lo dispuesto en el artículo 86 de la ley 141-15, se establece un tope máximo de endeudamiento de un 30% de la masa de activos de Arconim Constructora, S.A. Esta capacidad máxima de endeudamiento se refiere a deudas nuevas generadas con posterioridad al inicio del proceso de reestructuración

#### **4.7 Propuestas de pago a los acreedores**

##### **4.7.1 Asociación Cibao**

ARCONIM propone el pago en su totalidad de las acreencias que mantiene con la Asociación Cibao de Ahorros y préstamos (En lo adelante ACAP), aproximadamente de 233 millones, en el plazo de diez (10) meses contados a partir de la aprobación del plan de reestructuración

##### **4.7.2 Proceso hasta el pago**

1. ACAP, deberá aprobar el plan presentado.
2. Una vez aprobado este plan de reestructuración y luego de evaluar y aprobar el fideicomiso de reestructuración en todos sus términos y condiciones, Arconim transferirá los activos que mantiene como respaldo de las acreencias de la Acap al fideicomiso de administración, manteniendo esta última la hipoteca hasta su cancelación.
3. Arconim por su parte ha presentado una propuesta a ACAP para saldar sus acreencias por 233 millones en un plazo de diez (10) meses, contados a partir de la aprobación del plan de reestructuración, este plazo no podría cambiar solo salvo causa de fuerza mayor o caso fortuito.
4. El pago se realizará directamente desde la cuenta del fideicomiso de administración a la cuenta que indique ACAP. La Debida Diligencia de estos fondos deberá ser realizada por la Fiduciaria a cargo del Fideicomiso de Administración antes de realizar el pago a ACAP.
5. Todos los costos de constitución, transferencia y cualquier otro que pudieran generarse estarán a cargo del fideicomiso de Administración

##### **4.7.3 ¿De dónde obtendrán los fondos para la cancelación?**

- Sustituyendo las acreencias que se mantiene con ACAP por otro acreedor inversionista (Una Fintech).
- La Fintech entregará a ACAP la documentación necesaria para su conocimiento y la debida diligencia, dicha

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

documentación se encuentra (Anexo 9.4) de este documento.

**4.7.3 ¿De dónde obtendrán los fondos para la cancelación? (Cont.)**

- La Fintech también entregará, previa la aprobación, una carta compromiso dirigida al CONCILIADOR, bajo los términos acordados con ACAP, ofertando el pago de las acreencias de la misma.
- El pago a la Fintech provendrá de la venta del 50% de los activos correspondientes a formaletas y equipos.
- De la venta de activos a continuación detallados.

	2021
<b>Ingresos por ventas de activos</b>	
Terreno Valle Verde	240,000.00
Arconim Tower	42,602.00
Rinco Largo	2,208.00
Elias Caraballo	2,727.00
Daniel Espinal	6,024.00
Dios vivo el Naranja	4,448.00
Formaleta	103,002.00
<b>Total ingresos por ventas de activos</b>	<b>\$ 401,011.00</b>

**4.7.4 Banco Vimenca**

ARCONIM propone para el pago en su totalidad de las acreencias que mantiene con Vimenca, aproximadamente de 105 millones, dos formas las cuales estarán enmarcadas en el plazo de 2 a 10 años. Solicitamos que BANCO VIMENCA emita una carta dirigida al conciliador de conformidad con el plan.

**4.7.5 Proceso hasta el pago. (Para los flujos de caja se considero la forma 2).**

1. Banco Vimenca deberá aprobar el plan.
2. Permitirá que las garantías que actualmente suman (RD\$ 140.000.000.00) y que amparan las operaciones de Constructora Arconim, que suman (RD\$ 105.000.000.00), pasen al FIDEICOMISO DE REESTRUCTURACIÓN, cambiando por garantía fiduciaria manteniendo la hipoteca.
3. Forma 1: Otorgar una nueva operación de crédito a nombre del FIDEICOMISO DE REESTRUCTURACIÓN por un valor de (RD \$105.000.000.00), a un plazo de 10 años, con pagos de cuotas de capital + interés, que sustituya la operación actual.
4. Considerar APROBAR, un crédito por el monto de la deuda luego de su evaluación a cualquier cliente que desee adquirir el edificio.
5. Forma 2: Considerar APROBAR la opción de recibir el inmueble a valor de mercado, cancelar la deuda y devolver la diferencia una vez el inmueble se venda en un plazo de 24 meses, pero sin que esto devengue más intereses en el tiempo que dure la venta.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

**4.7.6 Beneficios y garantías (Si optara por la forma 1).**

- Banco Vimenca, nunca se desprende de la garantía, porque mantiene la hipoteca.
- Con la nueva operación cambia el deudor, que es un fideicomiso que mantiene todas las garantías en un patrimonio autónomo, así como la administración de estas.
- Si dentro de las operaciones actuales existen malas calificaciones crediticias se cancelan y, por ende, no deberán provisionar.

**4.7.7 Hotel Platino**

ARCONIM propone el pago en su totalidad de las acreencias que mantiene con Hotel Platino, aproximadamente de US\$800,000.00 más un aproximado de RD\$2,400,000.00 de pesos en intereses, inmediatamente el plan sea aprobado y el fideicomiso constituido.

**4.7.7.1 Proceso hasta el pago**

1. HOTEL PLATINO, deberá aprobar el plan presentado.
2. Una vez aprobado este plan de reestructuración y luego de evaluar y aprobar el fideicomiso de reestructuración en todos sus términos y condiciones, transferirá los activos que mantiene como respaldo de las acreencias con Arconim al fideicomiso de administración, manteniendo la hipoteca hasta su cancelación.
3. Arconim por su parte ha presentado una propuesta a HOTEL PLATINO para saldar sus acreencias por US\$800,000.00 más un aproximado de RD\$2,400,000.00 de pesos en intereses, en un plazo de sesenta (60) días o antes, contados a partir de la transferencia de los activos al fideicomiso.
4. El pago se realizará directamente desde la cuenta del fideicomiso de administración a la cuenta que indique HOTEL PLATINO.

**4.7.7.2 ¿De dónde obtendrán los fondos para la cancelación?**

1. Sustituyendo las acreencias que se mantiene con HOTEL PLATINO por otro acreedor inversionista (Una Fintech), La Fintech entregará a HOTEL PLATINO la documentación necesaria para su conocimiento y la debida diligencia, dicha documentación se encuentra (Anexo 9.4) de este documento.
2. La Fintech también entregará, previa la aprobación, una carta compromiso dirigida al CONCILIADOR, bajo los términos acordados con HOTEL PLATINO, ofertando el pago de las acreencias.
3. Una vez cumplido el plazo y pagada la acreencia, Hotel Platino retira la hipoteca del terreno con lo cual libera la garantía que servirá como respaldo de la garantía fiduciaria entregada a la Fintech.

## Capítulo V

### Resultados previstos

**5.1 Premisas importantes**



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

- El plazo máximo de los nuevos financiamientos será de 10 años si Banco Vimenca opta por esta opción 1, de no ser así serán de 5 años.
- La tasa de interés de las facilidades pendiente al la fecha de la aprobación de la reestructuración, se plantea en un 10%, y la moneda de desembolso será en pesos dominicanos.
- Se plantea una gracia para el pago de intereses de 12 meses, es decir, los intereses aplicables a las acreencias empezarán a ser pagados del mes 13 en adelante, luego ser aprobado el plan, esto aplicará incluso para los proveedores de productos y servicios en los que sus contratos tengan cláusulas de intereses por pagos tardíos. Destacar que los intereses generados en este periodo de gracia, serán prorrateados en la misma cantidad de meses que se definió como plazo para pagar dicha acreencia, esto con el fin de cumplir con los acreedores, pero a la vez no forzar más de la cuenta el flujo de caja con desembolsos excesivos.
- Se segmenta los acreedores basados en la prelación de pagos y en base a esta prelación se realizará los pagos como indica la ley 141-15.
- Los acreedores garantizados tendrán garantías fiduciarias y mantendrán sus garantías originales como respaldo, lo único que se negocia es la cobertura.
- Los ingresos del fideicomiso están calculados en un principio con el alquiler de sus activos, las ventas de parte de esos activos, los reembolsos de aportes y beneficios de los derechos fiduciarios.
- Los períodos de desarrollo y cierre de los proyectos, fueron planificados en escenario normal, si por alguna razón esta se agrava ya sea por temas de la pandemia u otro de fuerza mayor, el cronograma de los proyectos podría variar entre 6 y 12 meses y con ello los compromisos de pagos planteados. En el caso de la acreencia con la Asociación Cibao, como su pago proviene directamente de un financiamiento, solo aplica el caso de fuerza mayor planteado en párrafos anteriores.

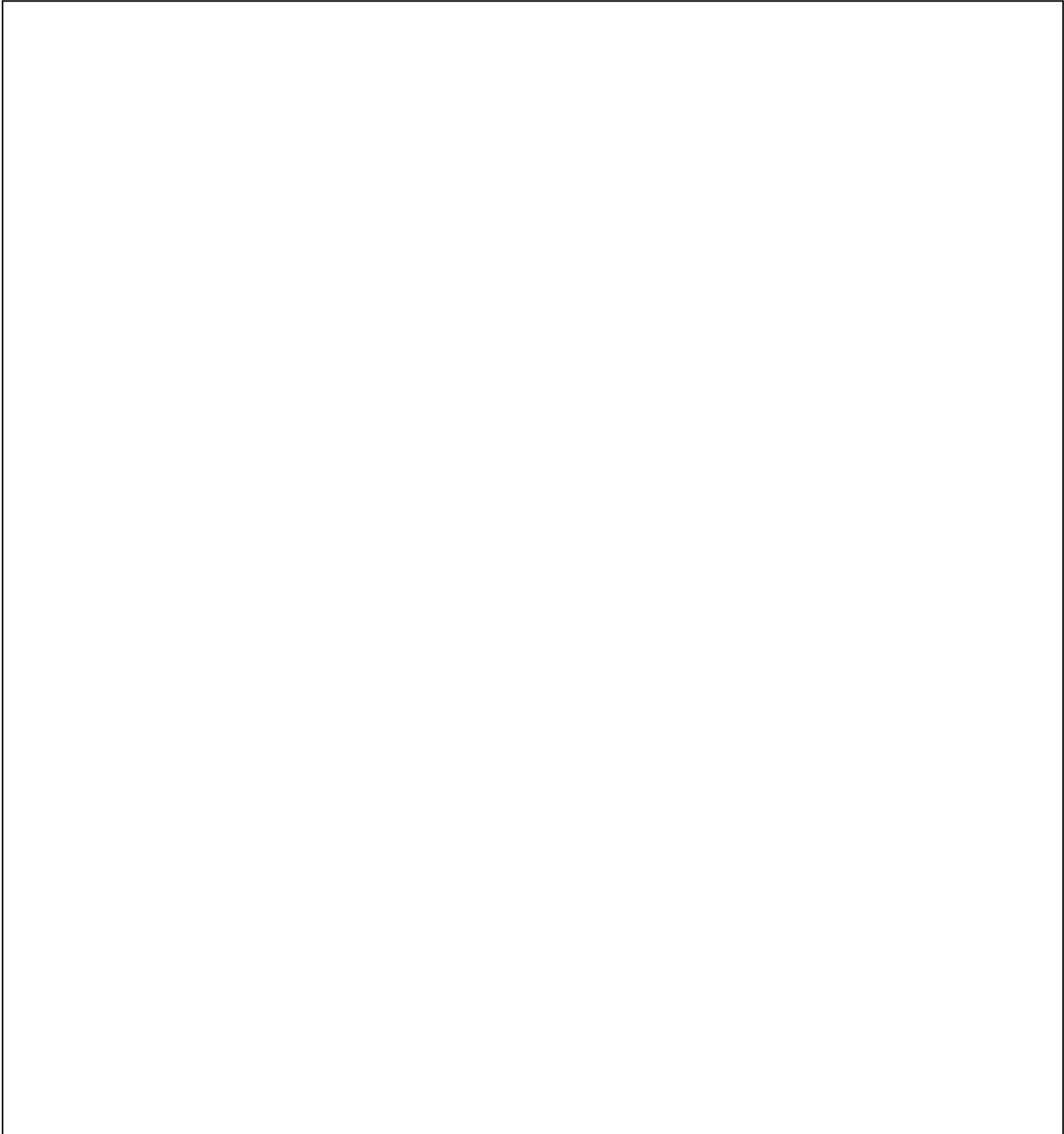
**5.2 Gastos generales y administrativos proyectados del fideicomiso de reestructuración**

- Se consideró para el plan solo para el persona proyectado.
- Este gasto se contempla para el fideicomiso, como obligación, asumiendo que será la parte administrativa que estará en Arconim, durante el desarrollo del plan



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL  
DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE  
REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

5.3 Estado de resultados proyectado a años

Gastos Generales y Administrativos Mensuales		Monto
<b>1</b>	<b>Nóminas</b>	
	Nóminas Adm	827,830.00
	<b>Total Nóminas</b>	<b>\$ 827,830.00</b>
<b>2</b>	<b>Otros Gastos</b>	
	Mantenimiento de Vehículo	10,000.00
	<b>Total Otros</b>	<b>\$ 10,000.00</b>
<b>3</b>	<b>TSS, INFOTEP y ARL</b>	
	TSS	118,888.08
	INFOTEP	8,378.30
	ARL	10,891.79
	<b>Total TSS, INFOTEP y ARL</b>	<b>\$ 138,158.17</b>
<b>4</b>	<b>Gastos Grales y ADM</b>	
	Alquileres	0.00
	Teléfonos	14,000.00
	Seguros	12,348.67
	Energía Eléctrica	5,000.00
	Agua Potable	6,000.00
	Tecnología	4,770.00
	Seguridad y Vigilancia Privada	60,000.00
	Atencion al Personal	3,000.00
	Papelería	2,000.00
	Honorarios profesionales (Iguales: Legal, laboral, impositi	385,000.00
	<b>Total Otros</b>	<b>\$ 492,118.67</b>
	<b>Total Quincenal</b>	<b>\$ 562,073.17</b>
	<b>Total Mensual</b>	<b>\$ 1,468,106.83</b>
	<b>Total Anual</b>	<b>\$ 17,617,282.00</b>
	<b>Total 5 Años Plan de Reestructuración</b>	<b>\$ 88,086,410.02</b>

cinco

**REESTRUCTURACION FIDEICOMISO ARCONIM (MODELO 6.3)**  
**ESTADO DE RESULTADO PROYECTADOS DESDE 01 ENERO 2021 AL 31 DICIEMBRE 2025**  
**(VALORES EN MILES DE PESOS DOMINICANOS)**



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

Nota	2021	2022	2023	2024	2025	
<b>Ingresos</b>						
Nota 10						
Ingresos Por Arrendamientos	93,477.25	102,824.98	113,107.48	124,418.22	136,860.04	
Ingresos Por Arrendamientos Edificio Corporativo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Ingresos Por Ganancias De Proyectos	45,114.85	75,220.27	135,809.55	153,094.68	227,228.27	
Ingresos Por Plan De Fideicomisos	0.00	0.00	162,900.00	0.00	0.00	
Ingresos Por Dirección Técnica (10% Del Costo De Proy)	4,851.27	9,673.42	61,715.63	17,638.35	17,334.74	
Ingresos Financieros	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Ingresos Extraordinarios	24,552.24	35,270.92	0.00	0.00	0.00	
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 167,995.61</b>	<b>\$ 222,989.59</b>	<b>\$ 473,532.65</b>	<b>\$ 295,151.25</b>	<b>\$ 381,423.06</b>	
<b>Costo De Ventas</b>						
Nota 11						
Costo De Venta (De Arrendamientos)	29,912.72	32,903.99	36,194.39	39,813.83	43,795.21	
<b>Total Costo De Ventas</b>	<b>\$ 29,912.72</b>	<b>\$ 32,903.99</b>	<b>\$ 36,194.39</b>	<b>\$ 39,813.83</b>	<b>\$ 43,795.21</b>	
<b>Margen Bruto</b>						
	<b>\$ 138,082.88</b>	<b>\$ 190,085.59</b>	<b>\$ 437,338.26</b>	<b>\$ 255,337.42</b>	<b>\$ 337,627.84</b>	
<b>Gastos Generales Y Administrativos</b>						
Nota 12						
Gastos Fiduciarios	7,813.84	8,199.17	6,226.87	7,636.63	9,481.88	
Gastos Administrativos	39,691.28	17,617.28	17,617.28	17,617.28	17,617.28	
Gastos Proceso De Reestructuración	15,024.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Gastos De Impuestos	3,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Gastos Permisología Y Otros (CORAAASAN)	6,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Gastos Permisología Y Otros (CORAAASAN)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Gastos De Seguro Trc Acap	2,482.54	0.00	0.00	0.00	0.00	
Gastos De Depreciación	19,860.17	19,860.17	19,860.17	19,860.17	19,860.17	
Gastos Extraordinarios	136,714.67	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<b>\$ 231,586.50</b>	<b>\$ 45,676.62</b>	<b>\$ 43,704.32</b>	<b>\$ 45,114.08</b>	<b>\$ 46,959.33</b>	
<b>Gastos Financieros</b>						
Nota 13						
Intereses Por Financiamientos (Nuevos)	1,332.25	1,050.00	866.00	535.26	221.60	
Intereses Por Financiamientos (Actuales)	23,865.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Intereses Por Financiamientos (Fintech)	34,253.72	0.00	0.00	0.00	0.00	
Cargos Bancarios	418.93	247.02	249.00	252.14	265.67	
Impuestos Por Transferencias De Activos	29,997.20	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>\$ 89,867.10</b>	<b>\$ 1,297.02</b>	<b>\$ 1,115.00</b>	<b>\$ 787.40</b>	<b>\$ 487.27</b>	
<b>Resultado Del Periodo Antes De Impuestos</b>	<b>\$ -183,370.71</b>	<b>\$ 143,111.95</b>	<b>\$ 392,518.94</b>	<b>\$ 209,435.94</b>	<b>\$ 290,181.24</b>	
<b>Activos</b>						
Nota	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Activos Corrientes</b>						
Nota 4						
Efectivo En Caja Y Banco	0.00	42,077.91	153,828.00	366,167.00	593,489.00	870,632.00
Cuentas Por Cobrar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Inversiones En Dinero	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Inversiones Fiduciarias (Proyectos Actuales A 31/10/2020)	411,287.78	392,412.39	392,412.39	0.00	0.00	0.00
Inversiones Fiduciarias (Fideicomisante Aportante)	0.00	144,956.31	144,956.31	144,956.31	74,168.99	0.00
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>\$ 411,287.78</b>	<b>\$ 579,486.62</b>	<b>\$ 691,235.70</b>	<b>\$ 511,162.31</b>	<b>\$ 667,657.99</b>	<b>\$ 870,632.00</b>
<b>Activos No Corrientes</b>						
Nota 6						
Terrenos	586,725.45	6,322.14	6,954.35	7,649.79	8,414.77	9,256.24
Categoría 1 (Edificio y Terreno)	135,270.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Categoría 2	10,830.62	10,830.62	10,830.62	10,830.62	10,830.62	10,830.62
Formaleas, Andamios y Equipos	214,143.71	111,141.71	111,141.71	111,141.71	111,141.71	111,141.71
Depreciación Acumulada Formaleas, Andamios y Equipos	0.00	-15,877.39	-31,754.77	-47,632.16	-63,509.55	-79,386.93
Equipos De Transportes Liviano	8,678.50	8,678.50	8,678.50	8,678.50	8,678.50	8,678.50
Depreciación Acumulada Equipos De Transportes Liviano	0.00	-1,239.79	-2,479.57	-3,719.36	-4,959.14	-6,198.93
Maquinarias y Equipos Pesados	27,430.00	27,430.00	27,430.00	27,430.00	27,430.00	27,430.00
Depreciación Acumulada Maquinarias y Equipos Pesados	0.00	-2,743.00	-3,047.78	-3,428.75	-3,918.57	-4,571.67
<b>Total Activos Fijos</b>	<b>\$ 983,079.20</b>	<b>\$ 144,542.79</b>	<b>\$ 127,753.06</b>	<b>\$ 110,950.35</b>	<b>\$ 94,108.33</b>	<b>\$ 77,179.54</b>
<b>Total Activos</b>	<b>\$ 1,394,366.98</b>	<b>\$ 724,028.41</b>	<b>\$ 818,988.76</b>	<b>\$ 622,112.66</b>	<b>\$ 761,766.32</b>	<b>\$ 947,811.54</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>						
Nota 7						
Del Proceso De Reestructuración	16,024.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intereses / Préstamos	12,370.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Tarjetas De Crédito	4,972.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Préstamos Conto Plazo	288,397.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cuentas Por Pagar Proveedores	28,656.23	14,328.11	0.00	0.00	0.00	0.00
Seguros Por Pagar Acap	2,482.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros Acreedores Financieros	57,904.96	8,203.30	4,101.65	0.00	0.00	0.00
Acreencias Con Colaboradores	19,135.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gubernamentales	13,037.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acreedores Varios	23,642.15	15,761.44	7,880.72	0.00	0.00	0.00
Retenciones Por Pagar	0.00	0.00	6,789.00	9,381.04	5,634.69	6,295.30
Porción Corriente	0.00	1,427.29	1,640.45	1,885.44	1,974.69	0.00
<b>Total De Pasivos Corrientes</b>	<b>\$ 466,623.83</b>	<b>\$ 39,720.15</b>	<b>\$ 20,411.82</b>	<b>\$ 11,266.47</b>	<b>\$ 7,609.38</b>	<b>\$ 6,295.30</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>						
Nota 8						
Cuentas Por Pagar Socios	25,402.00	25,402.00	25,402.00	25,402.00	25,402.00	0.00
Avances Recibidos De Clientes Fideicomisos	90,471.99	73,205.04	36,154.56	85.00	0.00	0.00
Desistimientos Por Pagar Clientes Fideicomisos	43,292.30	28,861.53	14,430.77	0.00	0.00	0.00
Avances Recibidos De Clientes Proyecto Arconim	97,227.81	97,227.81	97,227.81	97,227.81	0.00	0.00
Desistimientos Por Pagar Clientes Arconim	26,521.99	17,681.33	8,840.66	0.00	0.00	0.00
Préstamos Bancarios Por Pagar LP2	57,198.98	9,500.00	8,072.71	6,432.26	4,546.82	0.00
<b>Total De Pasivos No Corrientes</b>	<b>\$ 340,115.07</b>	<b>\$ 251,877.71</b>	<b>\$ 190,128.50</b>	<b>\$ 129,147.06</b>	<b>\$ 29,948.82</b>	<b>\$ -</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>\$ 806,738.90</b>	<b>\$ 291,597.86</b>	<b>\$ 210,540.32</b>	<b>\$ 140,413.54</b>	<b>\$ 37,558.19</b>	<b>\$ 6,295.30</b>
<b>Patrimonio</b>						
Nota 9						
Aportes Fideicomitidos	587,628.08	615,801.00	655,496.00	145,609.00	184,317.00	117,739.00
Otros Aportes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidades De Periodos Anteriores	0.00	0.00	-183,370.71	-47,048.00	336,090.00	539,892.00
Utilidades Del Ejercicio	0.00	-183,370.71	136,323.00	383,138.00	303,802.00	283,885.94
<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$ 587,628.08</b>	<b>\$ 432,430.29</b>	<b>\$ 608,448.29</b>	<b>\$ 481,699.00</b>	<b>\$ 724,209.00</b>	<b>\$ 941,516.94</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>\$ 1,394,366.98</b>	<b>\$ 724,028.14</b>	<b>\$ 818,988.61</b>	<b>\$ 622,112.54</b>	<b>\$ 761,767.19</b>	<b>\$ 947,812.24</b>

5.4 Estado de situación proyectado a cinco años

REESTRUCTURACION FIDEICOMISO ARCONIM (MODELO)



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

**6.3)**

**ESTADO DE SITUACION GLOBAL PROYECTADOS DESDE 01 ENERO 2021 AL 31 DICIEMBRE 2025**  
**(VALORES EN MILES DE PESOS DOMINICANOS)**

**5.5 Estado de flujo de efectivo proyectado a cinco años**

REESTRUCTURACION FIDEICOMISO ARCONIM (MODELO 6.3)



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADOS DESDE 01 ENERO 2021 AL 31 DICIEMBRE 2025  
(VALORES EN MILES DE PESOS DOMINICANOS)

	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Saldo de Efectivo Inicial</b>	\$ -	\$ 42,076.99	\$ 179,228.08	\$ 391,568.52	\$ 618,890.85
<b>Flujo De Efectivo Proveniente De Actividades De Operación</b>					
Resultado Del Ejercicio Antes De Impuestos	-183,370.71	136,323.00	383,138.00	203,802.00	283,885.94
<b>Ajustes Del Resultado</b>					
Depreciación Acumulada	19,860.17	19,860.17	19,860.17	19,860.17	19,860.17
Inversiones Fiduciarias	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cargos Bancarios Pagados	-419.00	-247.00	-249.00	-252.00	-266.00
Intereses Pagados	-59,450.97	-1,050.00	-866.00	-535.00	-222.00
<b>Cambio En El Capital Corriente</b>					
Acreedores Y Otras Cuentas Por Pagar	15,755.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cuentas Por Cobrar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Otros Flujos De Efectivo De Explotación</b>					
Obligaciones Imposibles Pagadas	-29,997.20	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total Flujo De Efectivo Proveniente De Actividades De Operación</b>	\$ -237,622.71	\$ 154,886.17	\$ 401,883.17	\$ 222,876.17	\$ 303,268.11
<b>Flujo de Efectivo Actividades de Inversión</b>					
Aporte Fiduciario	-615,801.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Derechos Fiduciarios	0.00	6,788.91	9,875.00	109,277.00	6,296.00
Ventas de activos fijos	-401,011.00	35,271.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad en ventas de activos fijos	-24,552.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total Flujo de Efectivo Actividades de Inversión</b>	\$ -239,342.00	\$ 42,059.91	\$ 9,875.00	\$ 109,277.00	\$ 6,296.00
<b>Flujo De Efectivos Actividades De Financiación</b>					
<b>Cobros y Pagos Por Instrumentos De Patrimonio</b>					
Emisión Instrumento De Patrimonio	9,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pagos Instrumento De Patrimonio	653,149.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros Aportes De Patrimonio	0.00	25,400.00	0.00	0.00	0.00
<b>Cobros y Pagos Por Instrumentos De Pasivos Financieros</b>					
Cobros Por Emisión (Deudas, Obligaciones Y Otros)	-142,180.00	-83,555.00	-197,532.73	-102,855.16	-27,487.33
Pagos Por Emisión (Deudas, Obligaciones Y Otros)	-1,427.29	-1,640.00	-1,885.00	-1,974.69	-4,923.92
<b>Pagos Por Dividendos y Otros Instrumentos De Patrimonio</b>					
Dividendos Por Distribuir	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Efecto De Las Variaciones De Los Tipos De Cambio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total Flujo De Efectivos Actividades De Financiación</b>	\$ 519,041.71	\$ -59,795.00	\$ -199,417.73	\$ -104,829.85	\$ -32,411.25
<b>Aumento / Disminución de Efectivo</b>	\$ 42,076.99	\$ 137,151.08	\$ 212,340.45	\$ 227,322.32	\$ 277,142.86
<b>Efectivo al Final Del Periodo</b>	\$ 42,076.99	\$ 179,228.08	\$ 391,568.52	\$ 618,890.85	\$ 896,033.71

5.6 Estado flujo de caja proyectado a cinco años

FIDEICOMISO ARCONIM SRL (REESTRUCTURACION) (MODELO 6.3)  
ESTADO FLUJO DE CAJA PROYECTADO (2021 - 2025)  
(VALORES EN MILES DE PESOS DOMINICANOS)

5.7 Estado de cambio de patrimonio proyectado a cinco años

REESTRUCTURACION FIDEICOMISO ARCONIM (MODELO 6.3)  
ESTADO CAMBIO DE PATRIMONIO NETO PROYECTADOS DESDE 01 ENERO 2021 HASTA 31 DICIEMBRE 2025 (VALORES EN MILES DE PESOS DOMINICANOS)



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

	Aportes Fiduciarios	Reserva Legal	Resultado Acumulado	Resultados Del Periodo	Total Patrimonio
Saldo Al 01 de Enero de 2021					0.00
Aportes Fiduciarios	615,801.00	0.00	0.00	0.00	615,801.00
Otros Aportes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Transferencia a Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Transferencia a Utilidades Acumuladas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	-183,370.71	-183,370.71
<b>Saldo Al 31 de Diciembre de 2021</b>	<b>\$ 615,801.00</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -183,370.71</b>	<b>\$ 432,430.29</b>
Retorno de la inversión	39,695.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Transferencia a Utilidades Acumuladas	0.00	0.00	-183,370.71	0.00	-183,370.71
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	136,323.00	136,323.00
<b>Saldo Al 31 de Diciembre de 2022</b>	<b>\$ 655,496.00</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -183,370.71</b>	<b>\$ 136,323.00</b>	<b>\$ 608,448.00</b>
Retorno de la inversión	-509,887.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Transferencia a Utilidades Acumuladas	0.00	0.00	-47,048.00	0.00	-47,030.87
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	383,138.00	383,206.98
<b>Saldo Al 31 de Diciembre de 2023</b>	<b>\$ 145,609.00</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -47,048.00</b>	<b>\$ 383,138.00</b>	<b>\$ 481,699.00</b>
Retorno de la inversión	38,708.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Transferencia a Utilidades Acumuladas	0.00	0.00	336,090.00	0.00	336,090.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	203,802.00	203,802.00
<b>Saldo Al 31 de Diciembre de 2024</b>	<b>\$ 184,317.00</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 336,090.00</b>	<b>\$ 203,802.00</b>	<b>\$ 724,208.00</b>
Retorno de la inversión	-66,578.00	0.23	0.00	0.00	0.00
Transferencia a Utilidades Acumuladas	0.00	0.00	539,892.00	0.00	539,892.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	283,885.94	283,885.94
<b>Saldo Al 31 de Diciembre de 2025</b>	<b>\$ 117,739.00</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 539,892.00</b>	<b>\$ 283,885.94</b>	<b>\$ 941,516.00</b>

5.8 Análisis e interpretación de indicadores



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Balance Inicial</b>	\$ -	\$ 42,077.91	\$ 153,827.69	\$ 366,167.56	\$ 693,489.39
<b>Ingresos</b>					
Préstamos De La Fintech No. 1 ( Mes 1)	109,585.75	0.00	0.00	0.00	0.00
Préstamos De La Fintech No. 2 ( En El Mes 6)	209,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingresos Por Arrendamientos	93,477.25	102,824.98	113,107.48	124,418.22	136,860.04
Ingresos Por Arrendamientos Edificio Corporativo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingresos Por Ganancias De Proyectos	45,114.85	75,220.27	135,809.55	153,094.68	227,228.27
Ingresos Por Dirección Técnica (10% Del Costo De Proy)	4,851.27	9,673.42	61,715.63	17,638.35	17,334.74
Ingresos Extraordinarios	401,011.24	35,270.92	0.00	0.00	0.00
Ingresos Financieros	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total De Ingresos De Efectivo</b>	\$ 863,040.35	\$ 222,989.59	\$ 310,632.65	\$ 295,151.25	\$ 381,423.06
<b>Egresos</b>					
Costos De Ventas	29,912.72	32,903.99	36,194.39	39,813.83	43,795.21
Gastos Fiduciarios (Pago Comisión + Pago Emisión Gta Fiduciaria)	7,813.84	8,199.17	6,226.87	7,636.63	9,481.88
Honorarios Profesionales	39,691.28	17,617.28	17,617.28	17,617.28	17,617.28
Amortización Capital Préstamos Acap, Ademi y Platino	284,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos Reestructuración Fideicomiso Arconim	6,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pagos Proveedores Diversos	49,581.91	49,581.91	35,253.80	0.00	25,402.00
Pagos Préstamos Fintech	318,585.75				
Pago De Seguros Pendientes Con Acap	2,482.54				
Gastos Financieros (Intereses, Cargos Bancarios, Etc.)	89,867.10	1,297.00	1,115.00	787.00	3,059.27
Amortización Capital Préstamo Bancario	1,427.29	1,640.45	1,885.44	1,974.69	4,923.92
<b>Total Egresos de Efectivo</b>	\$ 830,462.43	\$ 111,239.81	\$ 98,292.78	\$ 67,829.43	\$ 104,279.56
<b>Excedente (Faltante) En Disponibilidad</b>	\$ 32,577.91	\$ 111,749.78	\$ 212,339.87	\$ 227,321.82	\$ 277,143.49
Financiamiento Necesidad De Efectivo	9,500.00	-	-	-	-
<b>Saldo Final Efectivo</b>	\$ 42,077.91	\$ 153,827.69	\$ 366,167.56	\$ 693,489.39	\$ 870,632.88

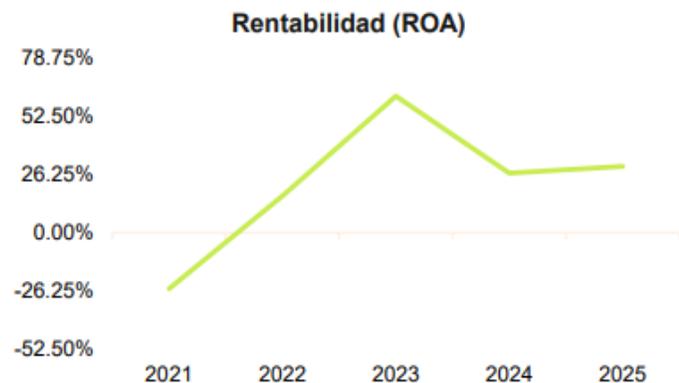
**5.8 Análisis e interpretación de los estado financieros**

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

Reestructuración Fideicomiso Arconim					
Análisis de Estados Financieros proyectados 2021-2025					
	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Rentabilidad</b>					
ROA	-25.3%	16.6%	61.6%	26.8%	30.0%
ROE	-42.4%	22.4%	79.5%	28.1%	30.1%
<b>Solvencia</b>					
Indice de solvencia	2.5	3.9	4.4	20.3	150.6
<b>Liquidez</b>					
	14.6	33.9	45.4	87.7	138.3
<b>Endeudamiento</b>					
Indice de endeudamiento	0.7	0.3	0.3	0.1	0.0

A partir del cuadro anterior, podemos sacar las siguientes interpretaciones financieras:



El ROA se conoce como *Return On Assets* por sus siglas en inglés y muestra qué tan efectiva es tu empresa en el uso de sus activos para generar utilidad/ganancias. En términos llanos, este indicador nos muestra el porcentaje de cada peso invertido que se ha devuelto como ganancia. Para el primer año, Arconim tendrá un ROA negativo, debido a que para este primer año el beneficio neto es negativo (RD\$183,371MM) debido al peso de los gastos extraordinarios por el proceso de reestructuración, así como a la significativa carga financiera de intereses por financiamientos. A partir del 2022, sin embargo, la estabilización de los costos de ventas y gastos operaciones, así como la reducción de los gastos financieros en más de un 90% derivan en un indicador positivo.

En cuanto al ROE, que es *Return On Equity* por sus siglas en inglés, ilustra el porcentaje de ganancias

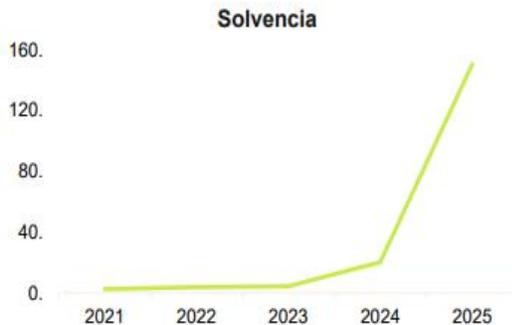
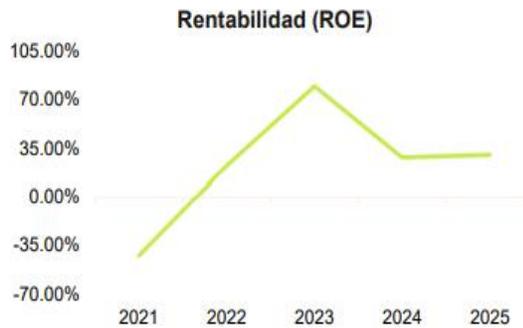


REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNALDE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FISICAS COMERCIANTES

obtenidas por cada peso de capital invertido. El ROE de Arconim para el primer año, al igual que el ROA, es negativo, lo que se traduce como una inversión muy alta de capital al mismo tiempo que recibe pocos ingresos.

La rentabilidad de la empresa se restablecerá a partir del año 2022, ya que tendrá la capacidad de que sus activos puedan generar beneficios en un 16.6% y de remunerar a sus accionistas en un 22.4% por los fondos invertidos. Un punto a resaltar es que la rentabilidad en el año 2023 aumenta significativamente debido a la obtención de ingresos por plan de fideicomisos durante ese año.



La solvencia también conocida como apalancamiento, es un indicador que muestra qué tan bien una empresa puede hacer frente a sus obligaciones financieras.

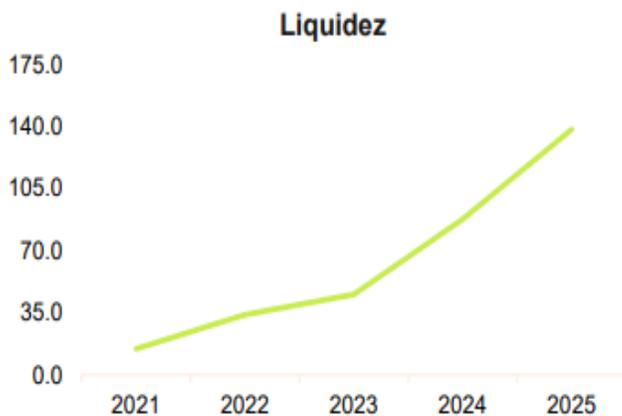
Para la empresa Arconim, la evolución proyectada del indicador muestra el impacto positivo que tendrá la reestructuración en su salud financiera, demostrando que Arconim tendrá la capacidad de responder a sus obligaciones de pago debido a que sus pasivos a corto y largo plazo proyectados son menores que sus activos totales en todos los periodos.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

**5.8 Análisis e interpretación de los estado financieros**



La liquidez es el indicador financiero que mide la rapidez con que una empresa paga sus deudas a corto plazo, además de que brinda luz a los inversionistas sobre la eficiencia operativa de la empresa.

Para Arconim, la liquidez plantea un escenario similar al índice de solvencia debido a que esta empresa tendrá la capacidad de responder a sus obligaciones a corto plazo a través de los años a pesar de que la constructora había devuelto avances en efectivo a clientes.

No obstante, los resultados mostrados indican que si los flujos de efectivo generados se mantienen ociosos, la empresa estaría disponiendo de exceso de recursos que no explotados, los cuales pudieran emplearse en actividades que permitan obtener una rentabilidad mayor.



Para el primer año proyectado, se espera que Arconim tenga un indicador de endeudamiento de 0.7, lo que se traduce a que por cada peso aportado por lo accionistas, la empresa debe 0.7 a terceros en cuanto a fuentes de financiación. Cabe destacar que para este sector (construcción) es aceptable. A lo largo de los años este indicador se va restableciendo hasta llegar a 0 de endeudamiento frente a terceros para el año 2025.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

## Capítulo VI Management

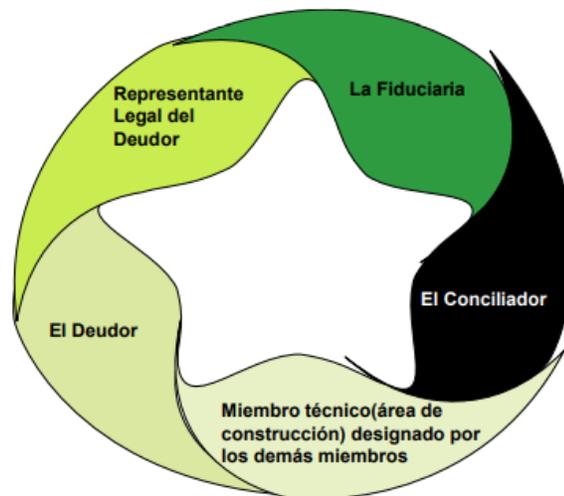
### 6.1 Fiduciarias interesadas en administrar el fideicomiso de reestructuración

Se podrá contar con las siguientes fiduciarias, las cuales están con la intención de administrar el fideicomiso de reestructuración y estarán en disposición de evaluar toda la administración de los fideicomisos inmobiliarios ya existentes y los que están por constituirse para nuevos proyectos una vez el plan sea aprobado, luego de eso realizarán la revisión y su oferta económica.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

**6.2 Comité Técnico****6.3 Socios estratégicos**

Oficina de negocios de RE/MAX, que realizará una propuesta de evaluar la posibilidad de junto a Arconim, ser el desarrollador de todos los proyectos que se encuentran en etapa de inicio y por iniciar que ya tengan un fideicomiso y un aporte de terreno realizado, exceptuando los fideicomisos que se encuentran en fiduciaria BHD y donde el acreedor es Asociación Cibao, oficina de negocios RE/MAX está compuesta por un acuerdo de alianza estratégica con las empresas:

o UNIVERSAL ADVISER: empresa con 10 años en el mercado de la República Dominicana, empresa que ha propuesto y desarrollado el plan de negocios de reestructuración de pasivo mediante la figura de fideicomiso ARCONIM, es la encargada dentro de esta alianza de estructurar el modelo de negocios, realizar los acuerdos, proveer los fondos para los desarrollos tanto de instituciones financieras, como de inversionistas de todos los proyectos que presenta la firma RE/MAX a nivel nacional.

o GRUPO BILDEN: empresa multinacional, con presencia en Venezuela, Panamá, Costa Rica y desde hace 8 años en República Dominicana, este grupo es el encargado del manejo de supervisión y dirección técnica de los proyectos.

o RE/MAX: con más de 20 años en el mercado, siendo la marca líder en comercialización y ventas de inmuebles, se encarga de toda la comercialización, marketing, publicidad y estudios de mercado para los proyectos que lo requieran.

**6.3 Socios estratégicos**

La idea principal es que, bajo administración delegado y/o supervisión técnica, contratando el fideicomiso al



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

Grupo Bilden, el mismo se encargue de contratar al o las constructoras que necesite para el desarrollo de los fideicomisos que están en ejecución y los que no han arrancado todavía. Con esto podemos asegurar que Constructora Arconim reanude sus operaciones de construcción, así como los ingresos por alquiler de formaletas, andamios equipos, y dirección técnica.

Este esquema de supervisión técnica asegura y da confianza a las instituciones financieras, inversionistas, fiduciarias y cualquier otra participante en los desarrollos.

De la misma forma podremos estructurar de mejor manera los proyectos, asegurando fondos de iniciales, interinos e hipotecarios.

Universal Adviser SRL. y Arconim Constructora S.A. suscribieron en fecha 15 de junio de 2020 un memorando de entendimiento por medio del cual estas acuerdan los parámetros y contrapartida económica que regirá la relación entre ambas. Este memorando de entendimiento se encuentra anexo al plan de reestructuración para que con la aprobación del plan los términos y condiciones convenidos entre Universal Adviser SRL. y Arconim Constructora S.A. sean ratificados.

Por último, con el apoyo de toda la fuerza de ventas de RE/MAX, aseguramos que, en poco tiempo, podremos vender todos los inmuebles ofertados.

**6.4 Asesores externos**



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIALSÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL  
DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE  
REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

## Capítulo VII

### Aspectos legales

#### 7.1 Resumen de la ley 141-15

La ley de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes (Ley No. 141-15) marca un hito en el sistema normativo dominicano teniendo como objeto establecer los mecanismos y procedimientos destinados a proteger a los acreedores ante la dificultad financiera de sus deudores.

Palabras claves: Reestructuración, Liquidación, Acreedores, Deudores, Empresas, Personas Físicas, Comerciantes, Conciliador, Liquidador, Verificador.

El día 7 de agosto del año 2015 el Poder Ejecutivo promulgó la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes de la República Dominicana, que entró en vigor el día 7 de febrero del año 2017.

Previo a la Ley No. 141-15 no existía un marco jurídico que contempla la reestructuración financiera de las empresas y las personas físicas comerciantes, por lo que solo podía recurrirse a las figuras de la quiebra y la liquidación, la primera contenida en los artículos 437 al 614 del Código de Comercio y en la Ley No. 4582 sobre Declaración de Estado de Quiebra de 1956 y la segunda en los artículos 408 al 439 de la Ley No. 479-08 General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada modificada por la Ley No. 31-11.

#### 7.1.1 Objetivo de la ley

- Proteger a los acreedores frente a la insolvencia de sus deudores.
- Contribuir a que los deudores superen su situación de insolvencia, garantizando su continuidad operativa.

La idea es que mediante los procesos contemplados los deudores recuperen sus acreencias, la empresa continúe sus operaciones y los trabajadores siguen laborando, todo lo cual contribuye a una fluidez y resiliencia en la dinámica económica nacional.

a) Si el juez lo aprueba, dicho plan aprobado será presentado a las fiduciarias interesadas para que realicen la oferta económica.

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

- b) Esta fiduciaria será contratada una vez los acreedores indiquen con cual fiduciaria se realizaría el fideicomiso.
- c) Una vez escogida la fiduciaria se procede a constituir el fideicomiso, y a traspasar los activos.
- d) El acto de fideicomiso y su eventual modificación deberá ser aprobado por la mayoría de los acreedores prevista en la Ley para la aprobación del plan.
- e) A partir de este momento todos los acuerdos, ventas, alquileres, contrataciones, etc. serán aprobados mediante el comité técnico, al igual que el uso de los recursos que entren al fideicomiso, ajustándose al plan.
- f) El fideicomiso podría cerrar en el 2025 o en el 2030.

### 7.1.2 Alcance de la ley

- Personas físicas comerciantes nacionales o extranjeras. Esta categoría específica que no todas las personas físicas pueden ampararse por esta Ley, sino aquellas que poseen la calidad de comerciantes, por tanto, debe entenderse como comerciantes quienes realizan actos de comercio y hacen de ello su profesión habitual.
- Empresas nacionales y domiciliadas o con presencia permanente en el país. Se ha tomado un criterio amplio que abarca a la mayoría de las empresas que operan en el país. La distinción entre domiciliadas y con presencia permanente, en tanto la primera es aquella que se encuentra debidamente registrada como empresa extranjera ante el registro mercantil de su domicilio principal en el país mientras que la segunda corresponde a las que operan habitualmente aun sin tener el referido registro mercantil
- La Ley indica que se excluye de su alcance: i) Las empresas y sociedades comerciales cuya participación mayoritaria o control es ejercido por el Estado; II) Las entidades de intermediación financiera y; III) Los intermediarios de valores, sociedades administradoras de fondos de inversión, depósitos centralizados de valores, bolsas de valores, sociedades titularizadoras y cualquiera considerada participante del mercado, con excepción de las sociedades de suscripción pública, y regidas por la Ley de Mercado de valores.

### 7.1.3 Principios de la ley





REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

### 7.1.3 Principios de la ley

La jurisdicción de liquidación y reestructuración judicial, el (capítulo III) de la Ley está dedicado a la Jurisdicción de reestructuración y liquidación, un nuevo tribunal ordenado por la ley cuya función es conocer de los procesos de reestructuración y liquidación de empresas y personas físicas comerciantes y de las acciones judiciales vinculadas.

Se indica que la jurisdicción estará integrada por los Tribunales de Reestructuración y Liquidación de Primera Instancia y las Cortes de Apelación de Reestructuración y Liquidación y que las decisiones de estas últimas podrán ser recurridas en casación por ante la Sala Civil y comercial de la SCJ.

La Ley crea dos tribunales especiales ubicados en Santiago y en el Distrito Nacional, los cuales serán competentes territorialmente para cubrir las demás jurisdicciones del país.

### 7.1.4 Proceso de reestructuración

- En la reestructuración de deuda se trata de lograr un acuerdo sobre los futuros términos y condiciones de la deuda con el objetivo de hacer viable la empresa cuando ya existe una situación actual o inminente de insuficiencia financiera.
- En ese sentido el proceso de reestructuración debe ser requerido al Tribunal de Reestructuración y Liquidación competente ya sea por parte del deudor o de cualquiera de los acreedores. Art. 33 de la ley 141-15

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

- La instancia de solicitud de reestructuración debe depositarse por escrito, debidamente motivada y con los requisitos establecidos en la Ley 141-15 en su artículo 29 y su reglamento, el solicitante debe establecer claramente en la instancia al menos una de las condiciones indicadas.
- Ante la solicitud de reestructuración el Tribunal debe ordenar la designación de un Verificador, que será una persona física debidamente autorizada para dichas funciones cuyo objetivo será confirmar la situación financiera del Deudor y comunicar al Tribunal.
- La norma permite en caso de mutuo acuerdo entre las partes que estas presenten un Acuerdo Previo de Plan que en caso de ser aceptado por el Tribunal tendrá el mismo efecto que la reestructuración ordenada por dicho Tribunal.
- El deudor debe colaborar con las tareas del Verificador, aunque la Ley establece medios de defensa para este respecto de la procedencia o no de la o las solicitudes de reestructuración.
- Si el Tribunal acoge el proceso de reestructuración se ordena la notificación e inicia el proceso de Conciliación y Negociación que será guiado por un Conciliador persona física designado por el mismo Tribunal. • Durante este proceso quedan suspendidas todas las acciones judiciales, administrativas o arbitrales, de manera que el deudor pueda continuar con el funcionamiento del negocio.

**7.1.4 Proceso de reestructuración**

- Precisamente a los fines de la continuidad del negocio durante el proceso de conciliación se prevé que el Tribunal puede, a petición del conciliador y sin mediar objeción de la mayoría de los acreedores, autorizar nuevos financiamientos a cargo del deudor para asegurar la continuidad de las operaciones ordinarias.
- Se protege por igual a los acreedores en tanto a que a solicitud de éstos debidamente fundamentada, el Conciliador puede accionar en nulidad, ante el Tribunal, en contra de actos realizados por el Deudor dentro de los 2 años anteriores a la fecha de la solicitud de reestructuración, cuando esos actos hayan constituido una distracción injustificada de los bienes.
- El pago de las deudas posteriores al inicio del proceso de conciliación y negociación debe ser realizado en el siguiente orden:
  1. Las deudas de naturaleza laboral cuyo importe no haya sido avanzado en aplicación del Código de Trabajo u otras leyes referentes a la seguridad social.
  2. Los gastos del procedimiento de reestructuración, incluyendo los honorarios de los funcionarios, abogados y auxiliares involucrados en el proceso.
  3. Los préstamos consentidos por entidades de intermediación financieras u otros terceros aportantes de financiamiento debidamente autorizados por el tribunal.
  4. Las acreencias de los proveedores o suplidores esenciales y de servicios públicos.
  5. Las acreencias resultantes de la ejecución de los contratos que continúen vigentes luego del inicio del proceso de reestructuración, conforme a las disposiciones del (Art. 88) Los contratos pendientes de ejecución deben ser cumplidos por el deudor, salvo que el tribunal, previa opinión del conciliador, se oponga a su continuación por así convenir a los intereses de la masa. En el caso que el deudor sea prestatario de servicios públicos, el tribunal no podrá oponerse a su ejecución, y de los cuales el acreedor acepta recibir un pago diferido. En caso de rescisión de un contrato que continúe vigente, las indemnizaciones y penalidades serán

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

excluidas del beneficio de esta disposición. 6. Los otros créditos según su rango.

- Finalizado el proceso de reestructuración el deudor, el conciliador o cualquier acreedor con calidad puede solicitar la terminación del proceso y el inicio del proceso de liquidación judicial. La conversión no ocurre de manera automática sino mediante sentencia del tribunal competente.

#### **7.1.5 Proceso de liquidación.**

El procedimiento de liquidación judicial puede ser iniciado ante el tribunal por cualquiera de las siguientes partes legitimadas y ante la ocurrencia de una o alguna de las situaciones siguientes:

- La solicitud, en cualquier momento, del deudor.
- La solicitud del verificador, ante la falta de información u obstaculización de sus labores por parte del deudor o de los sujetos obligados a cooperar de acuerdo con lo previsto en esta ley o mediante el informe de verificación cuando determine que el deudor se encuentra en una situación de una reestructuración manifiestamente inviable.
- La solicitud del conciliador durante el proceso de conciliación y negociación bien sea por la imposibilidad de asumir sus funciones derivado de la falta de cooperación o disposición de las partes obligadas, por la manifiesta inviabilidad del deudor en proceso de reestructuración razonablemente demostrada o por la terminación del plazo para la aprobación del plan sin su aprobación.
- Por el deudor, el conciliador, un acreedor reconocido, o por decisión de la mayoría de los acreedores tramitada a través del asesor de los acreedores, ante el incumplimiento de las previsiones del plan de reestructuración durante su ejecución conforme prevé el Art. 144 de la ley 141-15. En estos casos, la simple solicitud no tiene efectos suspensivos, modificadores o condicionantes sobre el plan de reestructuración en ejecución.
- A tales efectos y en caso de que el Tribunal decida iniciar el proceso, designará inmediatamente a un Liquidador persona física encargado de actuar como administrador.
- La sentencia que ordena la liquidación judicial implica de pleno derecho, a partir de su notificación, el desapoderamiento del deudor en cuanto a la administración y disposición de los bienes adquiridos a cualquier título y hasta que la liquidación judicial sea clausurada.
- El liquidador asume desde este momento todas las prerrogativas y facultades de administración.
- El liquidador debe presentar ante el tribunal un plan de liquidación para la realización de los bienes y derechos que integran la masa, para lo cual cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la aprobación de la lista definitiva de acreencias.
- El Tribunal dará por clausurado el proceso de liquidación en caso de que:
  - a. No exista más pasivo exigible o el Liquidador disponga de suficientes sumas para desinteresar a los Acreedores;
  - b. En caso de imposibilidad de continuación debido a la insuficiencia del activo.
- El pago de las acreencias en la liquidación judicial debe realizarse de conformidad con las disposiciones legales vigentes respetando siempre el orden de prelación de los acreedores.

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

**7.1.5.1 Liquidación Judicial dentro del Fideicomiso de Administración y Pago**

Si la liquidación judicial es declarada después de la conformación del Fideicomiso de Administración, las operaciones de inventario, venta y pago serían hechas a través del fideicomiso.

Al hacer la liquidación por medio del fideicomiso se lograría una maximización de activos, ya que todo el patrimonio se encontraría aportado al Fideicomiso y también tomando en cuenta que la mayor parte del patrimonio lo constituyen los derechos fiduciarios en los fideicomisos Allegro I, Allegro II, Allegro III, Allegro Ciudad Juan Bosch, Serenity Valle Universitario, Serenity I, Serenity II, Serenity III, Serenity IV, Allegro Las Canas y Serenity Las Canas.

Para que esto sea posible y cumplir con el mandato de ley, específicamente el párrafo del artículo 138 de la Ley 141-15, será necesaria la revocación y modificación del fideicomiso para que en lo adelante su objeto sea la maximización de activos para la distribución del producto entre los acreedores hasta el saldo de sus acreencias registradas.

En ese sentido, la liquidación será llevada a cabo dentro del fideicomiso en los términos siguientes:

- a) Una vez ordenada la liquidación por parte del Tribunal apoderado, el Fideicomiso de Administración deberá ser revocado y modificado a un fideicomiso cuyo objeto sea la liquidación de los activos para el pago de las acreencias registradas con la suscripción de una adenda al fideicomiso.
- b) El Comité Técnico será modificado para la inclusión como miembro al liquidador designado por el Tribunal en sustitución del conciliador.
- c) Las operaciones de inventario, venta y pago se realizarían conforme las directrices del Comité Técnico, tomando en cuenta la maximización de activos. Estas decisiones deberán siempre ser refrendadas y supervisadas por el liquidador conforme lo establece la ley de Reestructuración y Liquidación, quien para ello contará con un derecho a veto en el Comité.
- d) Se seguirá el procedimiento establecido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII). El liquidador contará con poder suficiente para firmar cualquier declaración o documento que sea menester ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII);
- e) El producto del patrimonio fideicomitado será distribuido entre los acreedores fideicomisarios o beneficiarios, según sus derechos, respetando los gravámenes que pudieran afectar los bienes con anterioridad a su aporte al fideicomiso.

**7.2 Resumen de la ley 189-11**

Crear las figuras jurídicas necesarias y fortalecer las existentes, para poder desarrollar el mercado hipotecario dominicano, canalizando recursos de ahorro voluntario u obligatorio, para el financiamiento a largo plazo a la vivienda y a la construcción en general, profundizando el mercado de capitales con la ampliación de alternativas para los inversionistas institucionales y fomentando el uso de instrumentos de deuda que faciliten dicha canalización, lo que, unido a la creación de incentivos especiales, aportes del Estado y economías de procesos, sirvan para promover proyectos habitacionales, especialmente los de bajo costo, así como fomentar



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

el ahorro para la adquisición de viviendas por la población, a fin de mitigar el importante déficit habitacional el país.

### 7.2.1 Fideicomiso

Es el acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado, llamado patrimonio fideicomitado, cuya administración o ejercicio de la fiducia será realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, en favor de una o varias personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios, con la obligación de restituirlos a la extinción de dicho acto, a la persona designada en el mismo o de conformidad con la ley.

El fideicomiso está basado en una relación de voluntad y confianza mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente los bienes fideicomitados, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente.

### 7.2.2 Régimen Tributario aplicable al fideicomiso

- Impuestos sobre constitución, modificación o revocación de fideicomiso: estarán exentos de todo pago de impuestos, derechos, tasas, cargas, arbitrios municipales o contribución alguna, los actos para la constitución, modificación, revocación o extinción del fideicomiso, o de sustitución del o de los fiduciarios, así como la transcripción o el registro de estos.
- No obstante, deberán pagarse al momento de su registro ante el Registro Mercantil, cuando corresponda, las tarifas exigidas por las Cámaras de Comercio y Producción y a ser establecidas por las mismas, debiendo estas tarifas de registro ser fijas, y no en proporción a los montos involucrados en el documento de que se trate.
- El registro del fideicomiso constituido por acto auténtico deberá pagar las tasas que la ley prevea para el registro de contratos sin cuantía por ante las oficinas de Registro Civil que correspondan.
- Impuestos por traspaso de activos e impuestos sucesorales: Según la naturaleza de los bienes, el traspaso de estos al fiduciario, a los fines de constituir el patrimonio fideicomitado, estará sujeto a los impuestos de transferencia o de registro que la ley establece a tales fines, debiendo prever en el acto de transmisión del bien de que se trate, el valor por el cual dicho bien ha de ser contribuido al patrimonio del fideicomiso, para que se determine el impuesto a pagar. Sin embargo, dada la condición particular de los fideicomisos de oferta pública, éstos estarán exentos del pago de cualquier impuesto de transferencia.

### 7.2.2 Régimen Tributario aplicable al fideicomiso

- Para los fines del traspaso de los activos al fideicomiso por parte del fideicomitente, el mismo estará exento del pago del impuesto sobre la renta y del impuesto por ganancia de capital que se derive en los casos que aplique, según lo establecido en la Ley No.11-92, de fecha 16 de mayo del año 1992, que crea el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

• Impuesto sobre la renta: Las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio fideicomitado, incluyendo los ingresos derivados de la venta ulterior de los bienes fideicomitados, o las rentas y utilidades que resulten de los mismos, están exentas de todo impuesto o carga directa, incluyendo cualquier impuesto sobre la renta y cualquier impuesto sobre activos, establecidos en el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones, con excepción del impuesto que corresponda sobre bienes inmuebles que formen parte de esos activos, y los impuestos sobre las ganancias de capital producto de la enajenación de activos de capital, pagaderos en la forma prevista en el Párrafo II del artículo 47 de la Ley.

### 7.2.3 Modalidades del fideicomiso

- Fideicomiso de Planificación Sucesoral
- Fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos
- Fideicomiso inversión.
- Fideicomiso de inversión inmobiliaria y de desarrollo inmobiliario
- Fideicomiso de oferta pública de valores y productos.
- Fideicomisos destinados al Manejo, Saneamiento o Liquidación de Empresas. A través de esta modalidad de fideicomiso se puede encargar a determinada sociedad fiduciaria la realización de las operaciones y demás actos vinculados con las siguientes funciones:
  - o El manejo de las empresas en sustitución de la administración anterior, como condición establecida a los accionistas por sus acreedores para evitar con ello la declaración de insolvencia.
  - o En estos casos, la sociedad fiduciaria deberá designar a un factor fiduciario y, de ser ello necesario, un Comité de Administración que se encargue de la gestión directa de la empresa.
  - o Tener a su cargo el proceso de saneamiento y reestructuración de empresas que hubiesen sido declaradas insolventes.
  - o En estos casos, la Junta de Acreedores de la sociedad al momento de pronunciarse sobre el destino de la sociedad y la determinación del régimen de administración de esta, podría decidir que se encargue a una sociedad fiduciaria la ejecución y desarrollo de las gestiones de saneamiento y reestructuración de la sociedad.
  - o Tener a su cargo el proceso de liquidación de sociedades en general.

Esta modalidad de fideicomiso permitiría que se liquiden los activos de las sociedades con la finalidad de cancelar sus pasivos, de acuerdo con el orden de preferencia establecido por la Ley de Reestructuración Patrimonial o cualquier otra norma que pudiese resultar aplicable al proceso de liquidación. En estos casos, la sociedad fiduciaria tendría la función y responsabilidad de proceder a la recuperación, custodia y realización de los activos de la sociedad declarada en liquidación, con la finalidad de pagar los pasivos de ésta.

### Resumen de la ley 189-11 (cont.)

### 7.2.3 Modalidades del fideicomiso

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

Esta modalidad de fideicomiso permitiría que se liquiden los activos de las sociedades con la finalidad de cancelar sus pasivos, de acuerdo con el orden de preferencia establecido por la Ley de Reestructuración Patrimonial o cualquier otra norma que pudiese resultar aplicable al proceso de liquidación. En estos casos, la sociedad fiduciaria tendría la función y responsabilidad de proceder a la recuperación, custodia y realización de los activos de la sociedad declarada en liquidación, con la finalidad de pagar los pasivos de ésta.

**7.2.4 Disposiciones Especiales Relativas a las Viviendas de Bajo Costo**

- Los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo son proyectos de soluciones habitacionales, con participación de los sectores públicos y/o privados, cuyas unidades tendrán un precio de venta igual o inferior a tres millones quinientos mil de pesos (RD\$3,500,000.00), monto que será ajustado anualmente por inflación conforme a las disposiciones del Artículo 327 del Código Tributario de la República Dominicana.

- Los fideicomisos para la construcción creados para el desarrollo de Proyectos de Viviendas de Bajo Costo debidamente calificados, quedarán exentos del pago de un cien por ciento (100%) de los impuestos descritos a continuación:

a) Impuesto sobre la Renta y Ganancias de Capital previsto por el Código Tributario de la República Dominicana, y sus modificaciones.

b) Cualquier impuesto, derecho, tasa, carga, o contribución alguna que pudiese ser aplicable a las transferencias bancarias y a la expedición, canje o depósito de cheques.

c) Impuesto sobre activos o patrimonio, incluyendo, pero no limitado, al Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria, Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos No Edificados (IPI) establecido por la Ley No.18-88, y sus modificaciones.

d) Impuestos sobre la construcción, tasas, derechos, cargas y arbitrios establecidos en la Ley que crea un Sistema de Elaboración de Reglamentos Técnicos para la Preparación y Ejecución de Proyectos y Obras Relativas a la Ingeniería, la Arquitectura y Ramas Afines, y su Reglamento de Aplicación, así como cualquier otra legislación que se haya creado o por crear, que afecte la construcción con el cobro de impuestos, tasas, derechos, cargas o arbitrios, incluyendo cualesquier otros impuestos sobre los servicios de construcción u otros servicios conexos brindados para el beneficio del proyecto.

e) Impuestos sobre el traspaso de bienes inmuebles y registro de operaciones inmobiliarias en general.

**7.3 La sociedad para el desarrollo de los fideicomisos inmobiliarios**

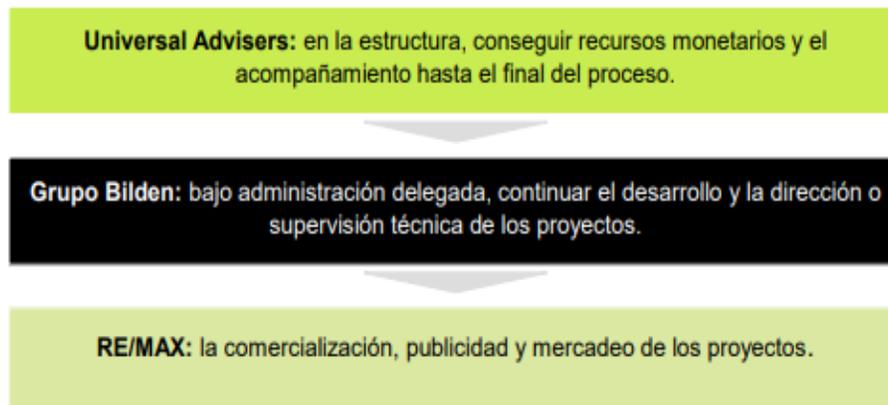
Los Fideicomisos para desarrollar donde Arconim Constructora S.A. tiene derechos fiduciarios y aportes, exceptuando los que se encuentran con Fiduciaria BHD, podrán contar con un nuevo aliado estratégico, que es la oficina de negocios de RE/MAX. Esta oficina de negocios, a través de Grupo Bilden, una vez el fideicomiso de reestructuración llegue a un acuerdo, podrá (bajo el modelo de Administración delegada), desarrollar los proyectos iniciados y aquellos por iniciar.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

#### 7.4 Acuerdos con los socios estratégicos



#### 7.5 Obligaciones legales del fideicomiso de reestructuración

El fideicomiso será el responsable de:



#### 7.6 Contingencias y riesgos

Para minimizar las contingencias y los riesgos de los proyectos inmobiliarios a desarrollar, los fideicomisos serán 100% vinculados, es decir, se maneja en base a presupuesto depositado, y tanto los recursos que ingresen como los que salen del fideicomiso como facturas de proveedores o nóminas de trabajadores serán a nombre del fideicomiso, no se trabajara con la modalidad de cubicación.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

**7.7 Motivos de disolución del plan aprobado artículo 144 y 146.**

Condición resolutoria. El acreedor inscrito Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos estará facultado a solicitar la terminación anticipada del plan de reestructuración en los siguientes casos:

- a) En todos los casos que la Ley de Reestructuración así lo faculta en su calidad de acreedor inscrito.
- b) En el caso de que no sea saldada su acreencia en el plazo acordado por las partes que iniciará a partir de la aprobación de plan de reestructuración, de conformidad a lo establecido en el capítulo 3.4.
- c) En el caso de que ninguna fiduciaria acepte fungir como fiduciaria del fideicomiso de reestructuración o por desarrollo defectuoso del plan.

La sola confirmación por parte del Tribunal de que no se ha efectuado el saldo de la acreencia de la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos conforme lo establecido en el capítulo 3.4 valdrá confirmación de procedencia de la terminación del plan e inicio de la liquidación judicial por parte del Tribunal al tenor del párrafo único del artículo 144 de la Ley 141-15. Siempre que la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos decida hacer uso de su facultad de solicitar la terminación anticipada.

Por igual, la liquidación judicial puede ser solicitada por los demás acreedores reconocidos, el conciliador, el deudor, o por decisión de la mayoría de los acreedores tramitada a través del asesor de los acreedores, ante el incumplimiento de las previsiones del plan de reestructuración durante su ejecución. artículos 144 y 146 de la Ley No. 141-15.

Tienen capacidad de solicitar ante el tribunal la terminación del plan de reestructuración y el inicio del proceso de liquidación judicial las siguientes personas: i) El deudor. ii) El conciliador. iii) Cualquier acreedor reconocido, con excepción de aquellos reconocidos tardíamente. Párrafo. La solicitud de terminación y conversión del proceso no implica la afectación inmediata del mismo. El tribunal debe fijar y llevar a cabo audiencia donde participen todas las partes involucradas en el plan y determinar, mediante sentencia, la procedencia o no de la terminación y la correspondiente apertura del proceso de liquidación judicial. En estos casos el tribunal deberá determinar que las solicitudes se encuentran fundamentadas en alguna de las condiciones establecidas en el Artículo 146 de la ley 141- 15.

## Conclusiones

### Oportunidad

- De conciliar con todas las partes, mediante un fideicomiso de reestructuración, brindando seguridad, confianza en la nueva administración de los recursos.
- Oportunidad para los acreedores no garantizados de estar garantizados dentro del fideicomiso, si el plan no funcionara y pasará a fase de liquidación.
- Oportunidad para las instituciones financieras de cambiar sus operaciones tóxicas a nuevas operaciones con

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

## SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS COMERCIANTES

mejor calificación de riesgo, manteniendo sus derechos sobre las garantías y evitando las provisiones.

- Oportunidad para Arconim de volver a operar con estabilidad en el corto y mediano plazo.
- Oportunidad para nuevos inversionistas y constructores de hacer negocios en los fideicomisos inmobiliarios donde Arconim tiene sus derechos fiduciarios.

**Riesgo**

No existe ningún negocio sin riesgos, pero en este plan de negocio propuesto hemos tratado de minimizar los riesgos:

- Riesgos legales posteriores, separando un patrimonio que servirá de garantía para pagar sus obligaciones.
- Riesgo de dejar a acreedores sin tener la posibilidad de recuperar sus acreencias por no tener garantías.
- Se elimina el riesgo de administración de los recursos, ya que los mismos serán administrados bajo lineamientos por un fiduciario, lo cual podemos considerar como una fortaleza.
- Se elimina el riesgo en nueva toma de decisiones, ya que hasta en el caso eventual de que el fideicomiso sea liquidado, las decisiones se tomarán bajo un comité de administración técnico, donde están involucrados todas las partes, al igual que el punto anterior esto podemos considerar como una fortaleza.
- Riesgos monetarios, ya que toda la operación se realizará en pesos.

**Puntos fuertes**

- Primer plan de reestructuración en la República Dominicana, que se propone realizar bajo la figura del fideicomiso.
- El que esté bajo esta figura de confianza, seguridad y transparencia a todas las partes involucradas.
- Permite flexibilidad y ampliar las garantías en las renegociaciones.
- Permite el ingreso de nuevos inversionistas o socios estratégicos, dando seguridad y garantizando sus inversiones.
- Administración y toma de decisiones y reglas estipuladas desde el inicio en el contrato del fideicomiso.

**Seguridad**

- Administración fiduciaria, traslada el compromiso de la empresa a un tercero.
- Inversiones moderadas:

o Para la primera fase de ingresos por alquileres de activos propios de la empresa.

o Venta de activos a tasación de mercado.

o Rentabilidad alta para los nuevos socios estratégicos.

- Competitividad, aumenta por la experiencia de los constructores, por la capacidad de producción ya existente, por los proyectos a gran escala que se ofrecen al mercado.
- Producto ofrecido de alta demanda, con tendencia a crecimiento y precios de mercado, administrado por un fideicomiso, son factores de éxito para este plan.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS  
COMERCIANTES

4. Transcrito el plan de negocios o reestructuración que pretende ser homologado por ante este tribunal, es necesario analizar si este cumple con los requisitos legales establecidos en la ley que rige los procedimientos de insolvencia.

5. Al ponderarse los requisitos de homologación del plan referido, el juzgador debe observar si funcionario solicitante al momento del sometimiento de la homologación ha contado con la aprobación de la mayoría de los acreedores, de conformidad con el artículo 131 de la Ley 141-15, el cual establece: “Una vez que el conciliador elabore una propuesta del plan de reestructuración o la reciba de alguna de las partes legitimadas, éste debe someterla a la aprobación de los acreedores. El conciliador debe obtener la conformidad de las mayorías establecidas en el Artículo 18 de esta ley y presentarla en el tribunal, donde quedarán a disposición de los interesados. En aquellos casos que la propuesta de plan no provenga del deudor, este último deberá otorgar su aprobación. En caso de deudores empresa, el plan debe ser sometido a la decisión del órgano de gobierno competente indicado en los estatutos sociales o en el acto constitutivo y de conformidad con la legislación societaria vigente...”, coligiéndose de este precepto legal que, antes de promover la homologación de este, debe el plan contar con la anuencia de las mayorías requeridas a los efectos de esta ley.

6. Esta mayoría, no es la del común de los acreedores, puesto que es la regulada en el artículo 18 de la Ley 141-15, el cual dispone: “Las decisiones de los acreedores se toman mediante acuerdos que obtengan al menos el sesenta por ciento (60%) de los votos de los acreedores registrados o reconocidos, según corresponda, que se encuentren presentes o debidamente representados. Cada acreedor tendrá derecho a un (1) voto por cada punto porcentual (1%) o fracción mayor a cero punto cinco por ciento (0.5%) que ostente del total de las acreencias registradas o reconocidas, según corresponda (...).” Esa mayoría de acreedores con derecho a voto son las contenidas en la lista de acreencias definitivas del proceso de Arconim Constructora, S.A., la cual fue aprobada por el auto núm. 975-2021-TREE-00002 de fecha 01-03-2021. Dichos acreedores son: Fideicomiso Inmobiliario de Administración para el desarrollo del proyecto de vivienda de bajo costo Residencial Allegro, Dirección General de Impuestos Internos DGII, Corporación de Acueducto y Alcantarillado de Santiago, José Antonio Reyes, Hotel Platino, Hilda Altagracia Plasencia de la Rosa y Fernando Tineo Rodríguez, Banco Vimenca, Banco Múltiple Ademi, Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos y Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, los cuales estuvieron debidamente representados en la audiencia de convocatoria a reunión de acreedores de fecha 22-04-2021, acudiendo a la misma nueve (9) acreedores de los diez (10) con derecho a voto, faltando a la convocatoria de forma exclusiva los acreedores Hilda Altagracia Plasencia de la Rosa y Fernando Tineo Rodríguez.

7. De los acreedores convocados y comparecientes se lograron 8 cartas de conformidad, representando un 95.83% de los acreedores mayoritarios, para ser más precisos cuarenta y seis (46) votos a favor del plan; en esa virtud, este obtuvo más que la mayoría de los votos para su

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIALSÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS  
COMERCIANTES

aprobación, y así se hizo constar en el acta levantada el efecto por el tribunal, en la reunión de acreedores de la fecha precedentemente indicada.

8. Una vez obtenida esas mayorías, sus cartas de conformidad y el sometimiento de homologación del plan por parte del conciliador ante el tribunal, deviene en condición sine qua non para el juzgador, el análisis del cumplimiento de las exigencias legales y el marco de legalidad de los acuerdos asumidos en ese plan de negocios. Para ello, se da inicio a la verificación del cumplimiento de las formalidades establecidas en primero en la ley, para posteriormente observarse se reúnen las exigencias del reglamento 20-17, como complemento procedimental de la norma.

9. En atención a lo anterior, el artículo 134 de la Ley 141-15, prescribe como exigencias de validez del plan, que este contenga: “Contenido mínimo. El plan de reestructuración debe contener las medidas necesarias para que el deudor pueda estar en condiciones de cumplir con sus obligaciones financieras y desarrollar de forma sostenible su actividad empresarial o comercial. Éste debe tomar en consideración las particularidades y características propias del deudor y, entre otros aspectos, ponderar las siguientes acciones: la venta de activos, el cierre de unidades productivas, la necesidad de financiamiento, el cobro de los acreedores garantizados y la reducción de la deuda de los acreedores no garantizados, así como la conversión de la deuda en acciones u otros valores u otras medidas que el caso amerite y sean convenidas por los acreedores. Párrafo. Sin perjuicio de lo anterior, así como de las demás previsiones que se establezcan en el reglamento de aplicación, el plan de reestructuración debe contemplar al menos: i) La continuación total o parcial de la actividad del deudor y el pago de los acreedores, con detalle de los recursos previstos para su cumplimiento, incluidos, en su caso, los precedentes de la enajenación de determinados bienes o derechos. ii) La propuesta sobre enajenación de determinadas unidades productivas a favor de personas jurídicas o físicas, en cuyo caso se incluirá necesariamente del adquirente la obligación de la continuidad de la actividad propia de las unidades productivas afectadas y el pago de los créditos de los acreedores, en los términos expresados en el plan de reestructuración. iii) El mantenimiento o no de los créditos en la moneda, unidad o valor de denominación en que fueron originalmente pactados, para lo cual se observarán las disposiciones del Artículo 111 de esta ley. iv) La descripción del proceso, estrategia o proyección que especifique cómo se generarán los ingresos para la continuidad de la actividad empresarial, con indicación de los recursos, medios y condiciones para su obtención, incluyendo los mecanismos o fuentes de financiación y, en su caso, los compromisos de su prestación por terceros;. v) Las propuestas de pago alternativas para todos los acreedores o para los de una o varias clases, incluidas las ofertas de conversión del crédito en acciones, participaciones, cuotas sociales, créditos participativos u otros títulos y compensaciones de deuda, siempre y cuando en este último caso las condiciones estuvieran dadas antes del pronunciamiento del inicio del proceso de conciliación y negociación. vi) El pago total o parcial de las acreencias no garantizadas, de acuerdo a las condiciones que muestre la depuración del pasivo, en efectivo, con nueva deuda, con acciones o cualquier otro mecanismo con tratamiento igualitario para los acreedores en igual situación. vii) La



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS  
COMERCIANTES

política laboral a adoptarse. viii) La política de cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes y futuras. ix) En el caso de las personas jurídicas, el programa de gobierno corporativo que se adoptará y la aprobación de una guía de buenas prácticas empresariales y el régimen de administración, incluyendo las posibles sustituciones de administradores contempladas. x) El presupuesto de duración del plan en atención a la propuesta de reestructuración. xi) El presupuesto sobre los gastos y honorarios de la administración, y xii) Una descripción que demuestre que, de aprobarse el plan, los acreedores estarían mejor que en un escenario de liquidación”; por tanto, cualquier plan de reestructuración deben mínimamente contener todas esas exigencias.

10. En esa tesitura, al ponderar los requerimientos concurrentes de la ley para la homologación del plan de reestructuración sometido ante el tribunal, de conformidad al artículo precedentemente citado, se ha podido comprobarque:

a) Este contienen la proyección de la continuidad del objeto social de la empresa y la forma en que será dirigido a través de un fideicomiso de administración, puesto que se prevé la reestructuración de la sociedad en apego al artículo 138 de la Ley 141-15, el cual regula la reestructuración por fideicomiso de administración, figura que está concebida como una forma de reestructurar con mayores garantías, como son las fiduciarias, así como la concentración de todos los activos de la masa en un solo lugar, que permitiría en caso de liquidación judicial, una revocación del fideicomiso y la aplicación expedita de la liquidación de la empresa sujeta al concurso.

b) El plan posee una proyección de cierre de unidades productivas para saldar parte de las deudas concursales, así como la venta del edificio corporativo, otros inmuebles y muebles de su propiedad.

c) Los créditos en moneda extranjera y de conformidad con el contenido del artículo 111 de la Ley 141-15, serán endosados en moneda nacional y a la tasa del mercado fluctuante en el momento de la liquidación de la acreencia, ya que ninguno poseía pacto a contrario o prohibición de conversión a moneda nacional.

d) Respecto al requisito de la descripción del proceso, estrategia o proyección que especifique cómo se generarán los ingresos para la continuidad de la actividad empresarial, con indicación de los recursos, medios y condiciones para su obtención, incluyendo los mecanismos o fuentes de financiación y, en su caso, los compromisos de su prestación por terceros; están incluidos en el plan a lo largo del capítulo 4 del mismo, el cual se encuentra transcrito precedentemente, donde se hacen constar propuestas fehacientes de inversión de terceros y compromisos de financiamientos, como el asumido por las sociedades Tecnología Teradata 15, S.R.L., Grupo Bilden, Re/max y Universal Advisers.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS  
COMERCIANTES

- e) Las propuestas de pago de los acreedores por clase se encuentran establecidas en el acuerdo de plan de reestructuración, por categorías y sin pérdidas de las acreencias originales.
- f) El pago total de las acreencias no garantizadas, se encuentra concentrado para pago en el primer año de ejecución del plan y con la venta del edificio corporativo.
- g) Se sistematiza una política laboral adaptada y manejada por el fideicomiso de reestructuración.
- h) La política de pago y obligaciones fiscales fue establecida dentro de este plan de negocios, en la cual participó la DGII en la aprobación del plan.
- i) Aun cuando se trata de una persona jurídica, ésta será manejada por un fideicomiso de reestructuración que elaborará su Manual de Buenas Prácticas y que será dirigido por el Comité correspondiente, en el cual se incluirá al conciliador del proceso.
- j) El presupuesto de duración de 10 años a lo más.
- k) Se fijaron los gastos y honorarios de la administración.
- l) Por último, las indicaciones de porque el plan es mejor que una liquidación judicial y las ventajas de este, aun cuando el proceso termine en una liquidación judicial.

11. Deesas consecuencias jurídicas extraídas de los documentos que lo conforman, el juzgador ha establecido que, el contenido mínimo de los requisitos legales del plan de reestructuración en especie, se encuentra ajustado a los lineamientos del artículo 134 de la ley de referencia. Sin embargo, estas no son las únicas condiciones a tomar en consideración para la homologación de este.

12. En ese contexto, dentro de estos otros requisitos para la homologación del plan, está el cumplimiento del artículo 135 de la Ley 141-15, que regula el contenido sobre el pago de las acreencias, dentro de estas exigencias se encuentran darle tratamiento similar a todas las acreencias de una misma clase, sin perjuicio de la prelación de pagos establecida en el artículo 128, esto así al menos que algunos de los acreedores hayan consentido un tratamiento particular; también, las deudas pueden ser reducidas respecto los términos y condiciones de realización del pago, salvo las provenientes del privilegio establecido en el Código de Trabajo o reglas de seguridad social, las acreencias resultantes de los trabajos garantizados por los privilegios del párrafo 4 del artículo 2101 y párrafo 2 del artículo 2104 del Código Civil (siempre y cuando estos no hayan sido objetos de avance por otras instituciones o por subrogación). Asimismo, se excluyen de esas deducciones y

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIALSÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS  
COMERCIANTES

plazos las obligaciones fiscales vigentes, al menos que estas sean acordadas con la autoridad fiscal en una forma diferente de pago.

13. Al analizar el cumplimiento de esa disposición legal de referencia, el plan de reestructuración de que trata, ha implementado un tratamiento diferenciado con relación a algunas de las acreencias que corresponde el mismo grado de prelación, por ejemplo, en el caso de los acreedores garantizados y privilegiados, algunas de las entidades de intermediación financiera o asociaciones están previstas a ser saldadas sus acreencias en diferentes tiempos, plazos y condiciones, justificando ese tratamiento en los beneficios que este conlleva a la reestructuración a la sociedad sujeta a concurso, puesto que en el caso del Hotel Platino, la distinción se da a los fines de poder refinanciar la deuda que se encuentra garantizada con la hipoteca que pesa sobre el principal activo libre de cargas y gravámenes, sin perjuicio de la inscripción que a estos corresponde, inmueble que conforman una parte importante del activo concursal, con el cual posterior a su liberación se obtendrán fondos de una Fintech que versará sobre un acuerdo de financiamiento, el cual va a dinamizar el objeto social de la sociedad y liberar alguna de las obligaciones incumplidas por la concursada; encontrándose así la justificación del trato diferenciado, pero a favor de la lograr la reorganización perseguida.

14. De igual forma, en el caso de la Fiduciaria BHD se dispone de un tratamiento diferenciado en la misma categoría de créditos garantizados y/o privilegiados, empero, este tratamiento es a los fines de poder garantizar la liberación de 868 unidades o departamentos que se encuentran pendientes de entrega, siendo así benéficos a los fines del concurso y la masa de acreedores; por lo que, esos tratos diferenciados y aceptados por los acreedores mayoritarios que aprobaron el plan, se encuentran dentro del margen legal establecido para la distinción de tratamiento de acreedores de un mismo grado de prelación, en el entendido de que de esas distinciones surge la base del mantenimiento del objeto social de la concursada y la posibilidad de la ejecución del plan.

15. Con relación a los créditos contra el concurso, estos están enunciados y organizados para ser saldados en el orden de prelación de pagos establecido en el artículo 128 de la Ley 141-15, por tanto, el plan de que trata ha respetado el contenido, las condiciones, el plazo y el orden en que estos deben de ser saldados.

16. Otra de las condiciones aplicables a este caso particular, son las disposiciones del párrafo único del artículo 138 de la Ley 141-15, que estatuye lo referente a la posibilidad de una liquidación por imposibilidad del plan o incumplimiento, en ese sentido, el plan de negocios reguló la condición resolutoria o disolutora del Fideicomiso de Administración a través del cual se reestructurará la sociedad y como uno de los efectos de la decisión de liquidación judicial repercute esta decisión al fideicomiso, es decir, que se agrega una causal de disolución a la ley 189-11, pues, producto de este artículo, siendo una causal de disolución del fideicomiso de administración la inejecución del plan de

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIALSÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS  
COMERCIANTES

reestructuración o fracaso del mismo, opciones estas que conllevan en sí misma, una liquidación judicial.

17. A estos requisitos señalados y analizados precedentemente, se le añaden los contenidos en el párrafo 4 del artículo 96 del Decreto 20-17, en el cual se exige que, el conciliador presente al tribunal la versión final completa y aprobada del plan de negocios o reestructuración, condición esta que se comprueba de la solicitud de homologación de que trata; asimismo, se encuentra anexa a esta la planilla el nombre y denominación social de los acreedores con derecho a voto y las conformidades, prestadas o no, por cada uno de estos; también, se indica el porcentaje de aprobación alcanzado de un 95.86% y el monto de las acreencias de los que prestaron conformidad; en consecuencia, todos y cada uno de estos requisitos fueron cumplidos por el conciliador al someter la aprobación del plan.

18. Es menester establecer, que no obstante el cumplimiento de las formalidades exigidas para la aprobación del plan, resulta necesario ordenar que se modifique el aspecto referente al pago de los gastos de procedimiento y publicidad establecidos en el artículo 67 de la Resolución 20-17, puestos que estos, aun cuando fueron prorrogados y segmentados en cuanto a su pago mediante la resolución núm. 975-2021-SREE-00062 de fecha 29-01-2021, deben de ser depositados al inicio del proceso de reestructuración y permanecen judicialmente depositados en la cuenta creada al efecto por el Consejo del Poder Judicial para solventar estos gastos, desde el inicio del proceso y hasta su culminación, por tanto, estos gastos de procedimiento y publicidad no están a la merced del principio de autonomía de la voluntad de las partes, por tratarse de una exigencia legal, que debe ser asumida conforme a lo ordenado por el tribunal, la cual trae como sanción de su incumplimiento la posibilidad de la culminación del proceso de reestructuración, por incumplimiento de una de las reglas establecidas en el artículo 42 de la Ley 141-15, donde se regula que, de no tener dentro de sus activos, la empresa que solicita la aplicación del procedimiento en cuestión, los medios para solventar el mismo, se recomienda la desestimación del procedimiento, ya que todos estos gastos de publicidad y procedimiento dentro del concurso, al menos, en lo que concierne a las gestiones judiciales, deben ser depositadas al inicio del proceso y estar cubiertas desde el comienzo de la reorganización mercantil.

19. Máxime, cuando en el mismo artículo 67 del Reglamento de Aplicación de la Ley 141-15, se dispone el avance de estos gastos, desde que comienza el proceso, implicando esta prescripción legal, inclusive, que el procedimiento no queda formalmente iniciado hasta que se cumpla con esta disposición, en principio, puesto que los gastos de publicidad son solventados por este avance, así como las notificaciones que se instrumentan a través de actos de alguacil; en consecuencia, se intima a la concursada a dar cumplimiento a la resolución precedentemente referida.

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIALSÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS  
COMERCIANTES

20. Además, se ordena la modificación del plan de reestructuración o negocio respecto a los créditos concursales, para que el pago de Hotel Platino, se registre por el monto reconocido por el tribunal en la lista definitiva del proceso de reestructuración de que trata, al menos, respecto al crédito concursal, reasignándose la posibilidad de pago de lo restante al plan de contingencia o gastos eventuales en el curso de la ejecución de plan e imprevistos para pagos dentro de los créditos contra el concurso, esto así, para luego de decidida la apelación que cursa sobre la decisión de la declaración tardía emitida por el tribunal, que le reconoció su condición de acreedor del concurso y fijó la cantidad adeudada, en el curso del procedimiento de reorganización. Puesto que, los créditos contra el concurso son los indicados en la lista definitiva del proceso de reestructuración, en principio, ya que si se utilizan las vías correspondientes para variar esa lista sería posible una modificación de la misma; sin embargo, hasta el momento, el crédito reconocido en la lista definitiva, es el crédito concursal que ha de pagarse a esta parte del proceso.

21. En ese mismo sentido, se ordena modificar el orden de prelación de pagos establecido en el capítulo 4 del plan de reestructuración, en cuanto alude a los créditos contra la masa, los cuales deben ser saldados conforme a lo que establece el artículo 86 de la Ley 141-15, pero no conforme al detalle de los acreedores contenidos en ese capítulo 4, puesto que, primero deben ser saldadas las acreencias laborales y referentes a la seguridad social de los trabajadores, siempre y cuando estas acreencias no hayan sido avanzadas conforme al Código de Trabajo. Posteriormente, serán saldados los honorarios de los funcionarios y auxiliares involucrados en el proceso de reestructuración; luego, los financiamientos o aportes debidamente autorizados por el tribunal; después, las acreencias de los proveedores y suplidores esenciales y de los servicios públicos autorizados por el tribunal; en ese mismo orden, pasan a saldarse las acreencias resultantes de la ejecución de los contratos vigentes luego del inicio del proceso de reestructuración. Una vez saldadas estas acreencias contra la masa, serán saldadas las acreencias contra el concurso, en el orden de prelación de pagos del artículo 128 de la Ley aplicable, es decir, créditos privilegiados y/o garantizados, quirografarios y luego los subordinados, es menester hacer la distinción que dentro de los créditos garantizados y/o privilegiados existen los créditos especiales y créditos generales, por lo que los especiales, como lo son los gubernamentales, son saldados primero que los generales.

22. Bajo las premisas anteriores, de las cuales se extrae el cumplimiento de las formalidades legales del plan de reestructuración o negocios sometido al tribunal, procede homologar el mismo conforme al contenido del párrafo V del artículo 96 del Reglamento 20-17 y 131 de la Ley 141-15, condicionado a las modificaciones precedentemente indicadas.

23. Una vez homologado el plan de reestructuración, es obligatorio que el juzgador establezca los honorarios del funcionario que ha hecho las veces de conciliador del proceso, resaltando que, esta liquidación corresponde a los trabajos realizados con anterioridad a la ejecución del plan, ya que las

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIALSÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS  
COMERCIANTES

actuaciones del funcionario posteriores al plan de negocios, se liquidan en la forma y en las condiciones reguladas en la ley y el reglamento, individual a cada etapa de sus labores.

24. Los honorarios de los funcionarios de los procedimientos instituidos por la Ley 141-15, deben ser fijados por el juez conforme a las condiciones establecidas en la ley y su reglamento de aplicación, en la medida en que estos últimos no entren en contradicción o incongruencia. En razón de lo anterior, la ley exige que la homologación del plan de reestructuración incluya la determinación, fijación y liquidación de los honorarios del conciliador del proceso, pero, solo en lo que alude a los gastos originados previa ejecución del plan, ya que las partidas de los honorarios que se derivan de la ejecución del plan, serán saldadas con posterioridad al inicio del mismo y en las circunstancias que establece la ley.

25. Para regular el aspecto de los funcionarios y sus honorarios, el artículo 12 de la Ley 141-15, dispone: “Régimen de remuneración. Las labores de los verificadores, conciliadores y liquidadores serán remuneradas, a cargo del proceso. El régimen de remuneración de los funcionarios será establecido en el reglamento de aplicación. En todo caso, el régimen de remuneración debe estar acorde con las condiciones del mercado laboral, a las funciones y estar vinculadas al desempeño. Párrafo I. El régimen de remuneración debe tener como objetivo la participación de personas idóneas y debidamente calificadas para el desempeño de estas funciones. Como criterios para la fijación del régimen de remuneración se tomará en cuenta las siguientes condiciones: i) La complejidad del caso o del proceso. ii) Los grados excepcionales o particulares de responsabilidad. iii) La efectividad en la conducción del proceso, y iv) El valor y la naturaleza de los bienes o activos envueltos en el proceso. Párrafo II. El mecanismo de remuneración de los funcionarios debe ser fijado a partir de uno o varios de los siguientes esquemas: i) Como un porcentaje de los valores de los activos envueltos, realizados o distribuidos, según aplique. ii) En base a un cálculo por tiempo de dedicación de trabajo (basado en horas), y/o iii) En base a un monto fijo. Párrafo III. Las remuneraciones de los funcionarios serán asumidas como una acreencia nacida con posterioridad al inicio del procedimiento.” Coligiéndose del mismo, que estos honorarios se encuentran limitados por los siguientes parámetros: el mercado laboral, las funciones y el desempeño de estos, asimismo, se le exige a este parámetro de fijación que se ajusten los honorarios a la complejidad del trabajo, horas laborables, las responsabilidades particulares asumidas por este, la efectividad en la conducción del proceso, y luego de establecidos estos, los honorarios deben sujetarse a cualquiera de los parámetros sugeridos en el párrafo II del citado artículo.

26. Implicando el contenido esencial de ese artículo, que el reglamento 20-17, al ser abordado para su redacción debió observar todos y cada uno de los parámetros establecidos en este, así como el principio de razonabilidad de las normas contemplando en el artículo 74, numeral 2 de la Constitución.

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIALSÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS  
COMERCIANTES

27. El reglamento 20-17, establece con relación a estos honorarios lo siguiente: “honorarios del Conciliador. El Tribunal fijará los honorarios del Conciliador al homologar el Plan de Reestructuración o al concluir por cualquier causa el proceso de conciliación y negociación. PÁRRAFO 1: Los honorarios del Conciliador se determinarán sobre el monto del activo prudencialmente estimado por el Tribunal, en proporción no inferior al uno por ciento (1 %), ni superior al tres por ciento (3%), teniendo en cuenta la complejidad del caso o del proceso, los grados excepcionales o particulares de responsabilidad, la efectividad del desempeño y la calidad de la tarea del Conciliador. PÁRRAFO 11: En ningún caso los honorarios serán inferiores a veinticinco mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$25,000.00), ni podrán ser superiores al seis por ciento (6%) de la suma total de las acreencias registradas o reconocidas en su caso. PÁRRAFO 111: A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se considerará: i. Activo, al conjunto de los bienes y derechos susceptibles de apreciación económica que integran la Masa del Deudor, según lo establece el numeral xvii) del artículo 5 de la Ley núm.141-15. 11. Pasivo, a las obligaciones del Deudor que surjan de la lista definitiva de las acreencias reconocidas y de las que en su caso se adicionen tardíamente, conforme lo establecen los artículos 113 y 121 de la Ley núm.141-15.” Al analizar el contenido esencial de este reglamento, el cual establece dos parámetros distintos respecto al punto de partida del mínimo a fijar por concepto de honorarios de los tres funcionarios que participan en los procesos instituidos por la ley, esta juzgadora ha podido determinar, que al ser estos parámetros contradictorios respecto a si el mínimo es veinticinco mil pesos o si por el contrario lo es el 1% del activo prudencialmente estimado por el tribunal, tomando en consideración la razonabilidad de las normas y los demás parámetros referidos precedentemente por la ley, en el caso particular, al ponderar los elementos referentes al mercado laboral y la condición de auxiliar judicial del conciliador en esta materia, así como la finalidad de la ley y el objetivo de los regímenes de reorganización judicial, que no son más que rescatar una sociedad o persona física comerciante de la cesación de pago que provoca el incumplimiento de sus obligaciones cotidianas.

28. En ese sentido, todos los principios que regulan la Ley 141-15, buscan maximizar los activos de la sociedad para alcanzar el objetivo de reinsertarla al mercado en condiciones óptimas y que puedan soportar la carga social de contribuir con el pago de sus impuestos, y a su vez, mantener el mercado laboral de nuestro país estable; por tanto, atendido a las premisas anteriores, si la finalidad de la ley es la salvaguarda de la empresa y la sostenibilidad en el mercado de la misma, si existe una contradicción normativa respecto a los parámetros para establecer el mínimo por el pago de los honorarios de los funcionarios, en este caso, los gastos del conciliador, debe tomarse en consideración al momento de fijarlos, el parámetro más favorable al mantenimiento sostenible de la sociedad, para con ello armonizar la ley con el reglamento a través del test de razonabilidad de las normas.

29. Esto así, ya que desde el punto de vista de la razonabilidad de las normas regulada en el artículo 74 de la Constitución, resulta irracional fijar y liquidar los honorarios profesionales de un

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIALSÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS  
COMERCIANTES

funcionario auxiliar de la justicia, en un tema de interés público con una norma de carácter mixto, entre lo público y lo privado, los cuales al compararlos con el mercado laboral vigente resultan exorbitantes, tanto el sector público como privado, de las personas dedicadas a realizar operaciones parecidas a las del conciliador, similitudes que parten de la base de las exigencias requeridas para desempeñar esta función. Máxime, cuando los pagos por honorarios profesionales no deben de constituirse en un obstáculo para la estabilidad de la empresa sujeta al concurso y mucho menos en una fuente de enriquecimiento para un funcionario que considerando el tiempo que emplea a los fines de estos procesos, la facilidad de continuar con su vida laboral activa y dedicado a otras actividades laborales, aun con todas las responsabilidades derivadas de esa función, resultan excesivos los porcentajes del 1% - 3% del activo prudencialmente estimado por el tribunal de la sociedad.

30. En razón, de que si bien la cantidad de horas dedicadas a obtener un buen resultado en la reorganización de la sociedad objeto de concurso, la complejidad del caso en cuestión, la responsabilidad asumida de manera particular por el funcionario de este concurso -administrador de la parte financiera de la sociedad concursada por efecto de la remoción de la administración de la misma- y la necesidad de auxiliarse de expertos para colaborar con el desarrollo de su función; esta juzgadora entiende que, el punto de partida para fijar estos honorarios comienza con el mínimo de veinticinco mil pesos, como base mínima para la fijación de los mismos, quedando así armonizado el reglamento de aplicación con la ley que rige la materia; ya que el fin buscado por la ley, es el impacto mínimo de la afectación del activo de la sociedad concursada, para que esta pueda permanecer como unidad productiva y fuente de empleomanía; el medio empleado para la consecución del fin, que en el caso, es buscar los métodos que permitan que las deudas generadas tanto del concurso, como contra la masa y del procedimiento concursal no resulten más que en un remedio para saldar todas ellas, sin que ningún caso las surgidas de los gastos propios del procedimiento conlleven el fracaso del plan de reestructuración, que en el caso sería, disponer de unos gastos de honorarios profesionales que excedan la capacidad de liquidez de la concursada; respecto al último requisito del test de razonabilidad, la relación entre el primero y el segundo, el fin de reorganizar la empresa no se lograría si al final con la aprobación del plan de reestructuración o negocios, los honorarios del conciliador resulten tan excesivos que pudieran alterar las partidas de los refinanciamientos para mantener las operaciones ordinarias de la empresa como se persiguen y conforme al plan de reestructuración.

31. Por todas estas razones, se procede a fijar los honorarios del conciliador partiendo del mínimo referido en la suma de diez millones de pesos (RD\$10,000,000.00), considerando el activo prudencialmente estimado por el tribunal y que asciende a RD\$1,393,352,842.65, así como las horas de trabajo, lo complejo del proceso, la necesidad de contratación de auxiliares expertos, el tiempo transcurrido entre el inicio del proceso de conciliación y la aprobación del plan de reestructuración.

REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIALSÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS  
COMERCIANTES

Cabe indicar, que a esta cantidad aprobada se le restará el avance aprobado por este concepto mediante el auto núm. 975-2019-TREE-00004 de fecha 07-08-2019.

32. Luego de fijados los honorarios del conciliador, así como, percatarse el tribunal de que en la lista definitiva del proceso de reestructuración se produjo un error al incluir a la verificadora, Teófila Felicia Taveras Capellán, en la sección de suplidores esenciales en el numeral 760 de la referida lista, por economía procesal, procede ordenar la corrección de dicho error material, en consecuencia, ordena a la secretaría del tribunal proceder con la publicación de la modificación de que trata, ya que este crédito surge de los gastos de procedimiento del proceso de reestructuración, y por ende, el tratamiento en el orden de prelación de pagos de esta funcionaria, es el establecido en el artículo 86, numeral 2 de la Ley 141-15, que es el mismo tratamiento otorgado a todos los funcionarios del proceso. En ese mismo sentido, como la lista definitiva del proceso recoge los créditos concursales, que no es la especie, puesto que los créditos concursales son los que dan lugar al concurso; este crédito es contra la masa y privilegiado, ya que su pago se produce conforme a la norma referida, justo por esa clasificación de su crédito, procede removerla de la lista como suplidora esencial, pues el tribunal ha explicado anteriormente en que consiste un crédito de esta naturaleza, ver auto 975-2019-TREE-00007 de fecha 22-10-2019.

33. Otro aspecto que ha de ser considerado y establecido al homologar el plan de reestructuración, es el concerniente a la novación dentro de los procesos concursales, en ese tenor, el artículo 139 de la Ley 141-15 establece: “[...] . La aprobación del plan crea la novación de las obligaciones del deudor y los acreedores en lo concerniente a lo aprobado en el plan. Una vez aprobado, el plan surte efectos también con relación a aquellos acreedores que no prestaron la conformidad, excepto que los mismos sean, además de disidentes, privilegiados”; asimismo, el reglamento de aplicación en el párrafo del artículo 99 dispone: “PÁRRAFO: Novación de las obligaciones del Deudor. La novación de las obligaciones del Deudor, que establece el artículo 139 de la Ley núm. 141-15 como efecto de la aprobación del Plan, no producirá la liberación de los codeudores o fiadores ni extingue los privilegios, hipotecas u otras garantías reales o personales del antiguo.” De la interpretación de estos artículos, se puede identificar que la intención del legislador para los créditos concursales con relación a la novación, es que estos, de cara al concurso queden sustituidos conforme al plan de negocios, es decir, que luego de la ejecución del plan las deudas contenidas en él, se registrarán de conformidad a los términos pactados en este, imponiéndoles a los demás acreedores concursales esta novación, dado que la aprobación del plan por votación de la mayoría establecida por la ley, se le impone a los demás acreedores, con excepción de los privilegiados disidentes.

34. Esta novación no produce efectos respecto a las acciones judiciales, sean de cobro, administrativas o arbitrales de contenido patrimonial ejercidas contra el deudor que quedaron suspendidas al amparo del artículo 54 de la Ley 141-15, ya que estas quedan reanudadas con la homologación de este plan, salvo que sean parte de los créditos concursales que conforman la lista



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS  
COMERCIANTES

definitiva del proceso, caso en el que se le impone la novación referida, esto así, en aplicación del artículo 73 del Reglamento 20-17. De modo explicativo, todos aquellos créditos que forman parte del concurso quedaron novados por este plan, y aquellos que fueron suspendidos, que son de carácter patrimonial y que no forman parte de los créditos concursales, pueden continuar sus acciones ordinarias, pero al margen del concurso, por no ser parte de este y mucho menos sus acciones poder repercutir contra la masa activa del concurso, en virtud de que uno de los efectos del concurso es conglomerar a todos los acreedores y a través de un plan de negocios reorganizar todas esas deudas concursales, garantizándolas con los activos del concurso, sobre todo, en la especie, donde estos activos pasan a un fideicomiso de administración, producto de que esta reestructuración judicial se hará a través de un fideicomiso de conformidad con artículo 138 de la Ley 141-15.

35. Asimismo, la ley prevé un sistema de publicidad para las decisiones que ameriten repercusión publicitaria para garantizar la protección efectiva de los acreedores, en este caso, la homologación del plan debe de ser publicada en la página web del Poder Judicial, por disposición del párrafo VI del artículo 96 del reglamento de aplicación, por lo que se ordena a la secretaría del tribunal proceder con la tramitación de la publicación referida, así como, que tramite la solicitud de publicidad en FEDOCAMARAS y demás medios publicitarios con los que consta el Poder Judicial.

36. Advierte que cualquier modificación del plan homologado, debe ser sometida a la aprobación de las mayorías del artículo 18 de la Ley 141-15 y a su vez, ante el tribunal, y siguiendo las disposiciones del artículo de la ley de referencia.

37. De igual manera, conforme a las disposiciones del artículo 144 de la Ley 141-15, el deudor, el conciliador o cualquier acreedor reconocido, con excepción de aquellos reconocidos tardíamente, tienen potestad para solicitar ante el tribunal la terminación del plan de reestructuración y el inicio del proceso de liquidación judicial.

38. La presente decisión, conforme al artículo 25, numeral i de la Ley 141-15, es ejecutoria no obstante cualquier recurso interpuesto contra la misma, así las cosas, los artículos 193, numeral iii de la ley de referencia y 113 de su reglamento de aplicación, disponen las formas y plazos para la interposición de los recursos contra las decisiones que estatuyen sobre el plan de reestructuración o el procedimiento de liquidación judicial, disponiendo de un plazo de treinta (30) días a partir de la notificación de la decisión recurrible para disponer del recurso de que trata.

39. Ordena a la secretaría de este tribunal, proceder con la notificación de esta decisión al conciliador y al deudor y sus representantes legales, vía correo electrónico, por ser una notificación a cargo del tribunal, ya que este debe dar cumplimiento a un mandato del mismo.



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS  
COMERCIANTES

La Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en Funciones de Tribunal de Reestructuración y Liquidación, por tales motivos, vista la Constitución, La ley 141-15 y su reglamento de aplicación, así como las normas suplantaría en esta materia, administrado justicia en nombre de la república y por la autoridad que confiere las normas referidas.

RESUELVE

Primero: Homologa el Plan de Reestructuración de la sociedad Arconim Constructora, S.A. depositado por el conciliador en fecha 18-03-2021, el cual se encuentra transcrito precedentemente, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión.

Segundo: Ordena al conciliador en conjunto con la empresa deudora, realizar las siguientes correcciones:

- a) Modificar la forma de ejecución de los gastos del procedimiento para que los mismos sean saldados conforme a las disposiciones de la resolución núm. 975-2021-SREE-00062 de fecha 29-01-2021, respecto al depósito judicial.
- b) Corregir el monto en capital correspondiente a la acreencia de Hotel Patino, S.R.L., para que conste el valor contenido en la lista definitiva de acreedores, en la sección de suplidores, numeral 516, por un total de cuatrocientos sesenta y cuatro mil dólares americanos (USD\$464,000.00) o su equivalente en pesos dominicanos.
- c) Modificar el orden de prelación de pagos establecido en el Capítulo 4 del plan de reestructuración, referente a los créditos contra la masa para que los mismos sean saldados conforme al orden establecido en el artículo 86 de la Ley 141-15.
- d) Remover a la verificadora, Teófila Felicia Taveras Capellán, de la sección de suplidores esenciales, para que su crédito sea considerado como un crédito contra la masa y privilegiado.

Tercero: Fija los honorarios del conciliador, Fabio José Guzmán Saladín, con relación a la etapa previa a la ejecución del plan, en la suma de diez millones de pesos dominicanos (RD\$10,000,000.00), observando para su liquidación la deducción del avance aprobado a través del auto núm. 975-2019-TREE-00007.

Cuarto: Declara abierta la fase de ejecución del plan de reestructuración de la empresa Arconim Constructora, S.A., a cargo del conciliador y en observancia de las disposiciones de los artículos 141 y siguientes de la Ley 141-15, advirtiéndole a las partes que ante el incumplimiento o inobservancia



REPÚBLICA DOMINICANA  
PODER JUDICIAL

SÉPTIMA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, EN FUNCIONES DE TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA DE REESTRUCTURACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EMPRESAS Y PERSONAS FÍSICAS  
COMERCIANTES

del plan y sus modificaciones sugeridas, acarrearán la liquidación del fideicomiso y la empresa deudora.

Quinto: Ordena la ejecutoriedad de la decisión, no obstante cualquier recurso.

Sexto: Advierte a las partes interesadas y habilitadas legalmente para incoar recurso de apelación de la presente decisión, que cuentan con un plazo de treinta (30) días a los fines, so pena de inadmisibilidad.

Séptimo: Ordena a la secretaría del tribunal el trámite de la publicación de la presente decisión en la página web del Poder Judicial y FEDOCAMARAS, así como también los medios publicitarios adyacentes del Poder Judicial, y a su vez, notificar vía correo electrónico al conciliador, a la empresa deudora conjuntamente con su representante legal y a los acreedores mayoritarios.

Nuestra resolución así se ordena, manda, firma y publica.

PACF/lr/kapc.-

**Firmados:** (Penélope Amparo Casado Fermín, **Jueza**; Luis Raúl de la Cruz Paulino, **Secretario Interino**)

**DADA Y FIRMADA** ha sido la sentencia que antecede por la magistrada que figura en el encabezamiento, la cual fue leída íntegramente, firmada y sellada el día veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), por ante mí, secretario que certifica que la presente copia es fiel y conforme a su original que reposa en los archivos digitales de esta cámara, que se expide y firma, hoy dos (02) de junio del año dos mil veintiuno (2021).

**Firmado mediante firma electrónica:** Luis Raúl de la Cruz Paulino, Secretario.