

PROSPECTO PRELIMINAR DE EMISIÓN DEL PROGRAMA DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIO FPM No. 02 – FP



Fiduciaria Popular, S.A. (“la Fiduciaria” o el “Emisor con cargo al patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM No. 02 – FP”) es una empresa con el objeto exclusivo de fungir como entidad administradora de Fideicomisos. Posee domicilio social en la Ave. Abraham Lincoln esquina Calle Andrés Julio Aybar No. 702, piso 3, Santo Domingo, D.N., Rep. Dom. Posee Registro Mercantil No. 92914SD y se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores bajo el No. de Registro: SIVSF-001 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública. El presente Programa de Emisiones y la Fiduciaria recibieron calificación Afo (N) y AAsf respectivamente por la agencia calificadora de riesgos Feller Rate, S.R.L.

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES

Denominación	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP (“el Fideicomiso”)
Tipo Valores a Emitir	Valores de Fideicomiso
Monto y Moneda del Programa	Dieciséis Millones Trescientos Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 16,300,000.00)
Valor Nominal	Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000) por cada valor
Cantidad de Valores	Dieciséis mil trescientos (16,300)
Inversión Mínima	Un valor o Mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1,000)
Vencimiento de los Valores	Diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la primera emisión del Programa de Emisiones
Cantidad de Emisiones	Diecisiete (17) emisiones
Representación	La representación de los valores será desmaterializados, mediante Anotación en Cuenta

El presente Prospecto contiene información relevante sobre el patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP y debe ser leído en conjunto con el Acto Constitutivo del Fideicomiso de Oferta Pública por los interesados en materializar una inversión para que formen su propio juicio sobre la misma.

Agente Estructurador y Colocador



Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa

Representante de Tenedores de los Valores



BDO Auditoria, S.R.L.

Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores



CEVALDOM Deposito Centralizado de Valores

Audidores Externos del Fideicomiso



PriceWaterhouseCoopers

Administrador de los Activos del Fideicomiso



Cole, S.R.L.

Calificadora de Riesgo



Feller Rate, S.R.L.

El presente Fideicomiso de Oferta Pública de Valores fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Cuarta Resolución de fecha 03 de Marzo del 2016 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos (“el Registro”) bajo el No. de Registro SIVFOP-002 y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S.A. con el registro No. [REDACTED]. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 06 del mes de Junio del 2016 mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-43377-4.

“La inscripción del valor en el Registro de Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia de valores, no implica certificación sobre la calidad de los valores, el fiduciario o la solvencia del fideicomiso. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad exclusiva del fiduciario y del o los responsables que han participado en su elaboración.”

El fiduciario no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso. Estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitados, conforme a lo dispuesto en la ley No 189-11.

Fecha de Actualización: 23 de Agosto del 2016

CAPITULO II.- RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN

El presente resumen hace referencia en su totalidad a información que aparece más elaborada en otras secciones de este Prospecto de Emisión. Los términos que aparecen entre comillas en este resumen se utilizan como referencia en otras secciones del Prospecto.

Toda decisión de invertir en los valores objeto del presente Programa de Emisiones debe ser basada en la consideración individual por parte del inversionista del presente Prospecto de Emisión en su conjunto.

Sociedad Fiduciaria y Emisor	Fiduciaria Popular, S.A.
Denominación del Fideicomiso	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP
Fideicomitente	Cole, S.R.L
Fideicomisario o Beneficiario	La persona física o jurídica que adquiera los valores del fideicomiso, pudiendo estar dentro de éstos el fideicomitente.
Descripción General del Programa de Emisiones	<p>El programa de emisiones se colocará en el mercado primario mediante diecisiete (17) emisiones durante sus tres (3) años de vigencia contados a partir de la fecha de inscripción del programa en el Registro del Mercado de Valores y Productos. A partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del presente Programa de Emisiones, las emisiones tendrán un plazo de vencimiento de diez (10) años.</p> <p>Los valores que integran el Programa de Emisiones serán de carácter desmaterializado mediante anotación en cuenta. Debido a su naturaleza, los valores de fideicomiso originan una participación de propiedad del patrimonio del fideicomiso. En ese orden, los valores otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho o parte alícuota sobre el patrimonio del Fideicomiso. Los Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto van a generar un rendimiento variable producto del resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso y serán susceptibles de ser negociados en el mercado secundario bursátil.</p>
Monto Total a Emitir por la Fiduciaria con Cargo al Patrimonio del Fideicomiso	Dieciséis Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 16,300,000.00)
Plazo del Vencimiento del Fideicomiso	Diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del presente Programa de Emisiones.
Liquidación anticipada del fideicomiso	Se ha establecido un Periodo de Liquidación del Fideicomiso el cual entrará en efecto al inicio del octavo (8vo) año contado a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del presente Programa de Emisiones. A partir de esta fecha, se iniciarán las gestiones de ventas de los inmuebles pudiéndose generar la liquidación del Fideicomiso antes de los diez (10) años establecidos como su vencimiento. A partir de que se empiecen a materializar las ventas de los inmuebles que componen el patrimonio del fideicomiso los montos monetarios percibidos serán distribuidos equitativamente por la proporción de participación de cada tenedor de Valores de Fideicomiso. El fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada mediante resolución de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso. Información detallada sobre la liquidación anticipada aparece descrita en el punto 5.4 del presente prospecto. La liquidación anticipada también aparece en el Capítulo XVII del presente Prospecto.
Periodicidad del Pago del Rendimiento Generado por el Fideicomiso	La periodicidad del pago del rendimiento será de manera trimestral según se determine en los Avisos de Colocación Primaria y Prospectos Simplificados correspondientes a cada Emisión.

Razones del Fideicomiso

Para fines de obtener fondos destinados principalmente para saldos de deudas bancarias y capital de inversión del Fideicomitente según descrito en el acápite 6.5 del presente prospecto.

Características de los Activos del Fideicomiso**1) El edificio Federico Pagés More;**

Nivel	Área Neta (mts2) Uso de Oficina	Área Bruta (mts2)
1	680.91	758.33
2	687.11	732.57
3	758.39	803.85
4	758.36	803.85
5	773.36	793.41
6	773.36	793.41
Total mts2	4,431.52	4,685.42

2) **El edificio para parqueos;** tiene un total de 340 parqueos con un área total de construcción de 4,283.96 mts2.

3) **El edificio Secundario;** tiene un total de dos niveles en un área total de 388.83 mts2.

Nivel	Area Neta (mts2) Uso de Oficina	Area Bruta (mts2)
1	125.33	194.42
2	125.33	194.42
Total mts2	250.67	388.83

Acorde a la tasación elaborada en Mayo del año 2015, por la firma de tasadores Sistemas & Ingeniería, S.R.L.,

También forman parte de los activos que conforman el patrimonio: (i) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fideicomiso, que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios; (ii) todas y cada una de las cantidades depositadas de tiempo en tiempo en las Cuentas del Fideicomiso; (iii) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Patrimonio del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos del Acto Constitutivo; (iv) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en cualquier momento en las Cuentas del Fideicomiso, por concepto de inversión de los mismos; (v) todos y cada uno de los demás activos y/o adquiridos por, la Fiduciaria para los Fines del Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo; y (vi) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes inmuebles.

Valores a ser emitidos

Valores de Fideicomiso

Como los define el Glosario del presente Prospecto de Emisión y el Artículo 482 del Reglamento de Aplicación de la Ley Mercado de Valores, Decreto 664-12.

Calificación de riesgo del Programa de Emisiones

Afo (N) por la agencia calificadora de riesgos Feller Rate, S.R.L.

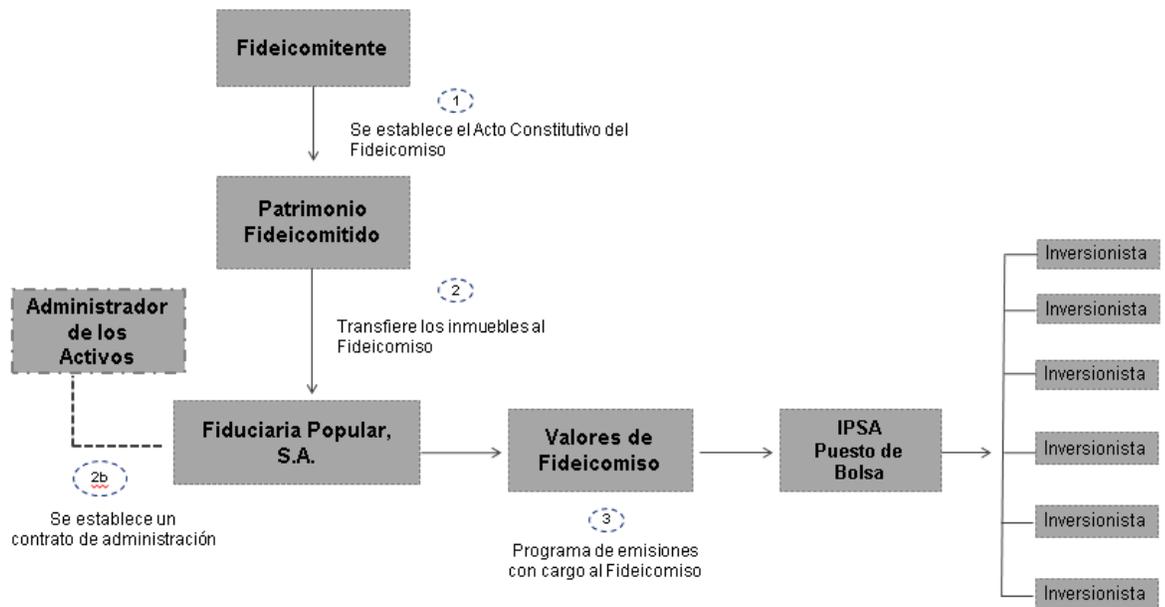
Calificación de riesgo de la Fiduciaria

AAsf por la agencia calificadora de riesgos Feller Rate, S.R.L.

Colocación de los Valores

Todas las emisiones serán colocadas en firme. Las emisiones no serán ofertadas al público en el mercado primario.

Cuadro Esquemático del Fideicomiso



Riesgos Necesarios Asociados al Fideicomiso y los Valores

- Cartera de activos relativamente concentrados por arrendatarios;
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos;
- Riesgo de mercado el cual incluye el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés;
- El plazo de los contratos de arrendamientos vigentes no se extiende hasta el vencimiento del fideicomiso;
- Los activos están sujetos a devaluarse a lo largo del tiempo;
- No se puede garantizar totalmente que los inversionistas cuenten con un mercado secundario líquido y activo para los valores al momento de negociar sus inversiones en valores en dicho mercado;
- La principal fuente de ingresos periódicos del fideicomiso proviene de los derechos económicos de los contratos de arrendamiento;
- La posibilidad de que se incurran en pérdidas por el incumplimiento en las condiciones establecidas en cada uno de los contratos de arrendamiento; y
- Cambios regulatorios, legislativos o jurisprudenciales en República Dominicana que afecten el desarrollo de los activos subyacentes del presente Programa de emisiones.

Estos y otros riesgos asociados al Fideicomiso de Oferta Pública y sus valores se encuentran desarrollados en el Capítulo XI del presente Prospecto.

Fecha de Emisión Para las emisiones XX, XX y XX será en XX del mes de septiembre del 2016. Para las demás emisiones esta fecha será definida en el prospecto simplificado y aviso de colocación correspondiente.

Fecha de Suscripción o Valor para todas las Emisiones T+3

Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones Hasta tres (3) años máximo a partir del 22 de Marzo del año 2016.

Vencimiento de los Valores El vencimiento de los valores es de diez (10) años, los cuales se computarán a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del presente Programa de Emisiones.

Representación del Programa de Emisiones Los valores de cada Emisión del presente Programa de Emisiones están representados por medio de un Macro título bajo firma privada y los mismos constan en Acto Auténtico, ambos

instrumentados por Notario Público, los cuales serán depositados en la SIV para fines de su inscripción en el registro, en la BVRD y en CEVALDOM

Valor Nominal de los valores	Mil Dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (USD 1,000.00)
Precio de Colocación Pactado	XX%
Precio de Colocación Primaria en Firme para las emisiones XX, XX y XX	Por definir
Moneda Funcional	El fideicomiso estará expresado en Dólares de los Estados Unidos de América
Precio de Colocación Primaria en Firme	Será definido en el Contrato de Colocación Primaria en Firme. Dicho precio aparecerá publicado en cada Aviso de Colocación Primaria y Prospecto Simplificado correspondiente.
Destinatarios de la Oferta	El destinatario de los valores en el mercado primario es el Agente Colocador quien se compromete a suscribir la totalidad de las emisiones a un precio de colocación convenido en el contrato de colocación primaria en firme. Los destinatarios en el mercado secundario será la persona física o jurídica que adquiera valores del fideicomiso, pudiendo estar dentro de éstos el fideicomitente.
Fecha de Aprobación e Inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos	El presente Fideicomiso de Oferta Publica de Valores fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores mediante la Cuarta Resolución de fecha 03 de Marzo del 2016 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-002 el 22 de Marzo del año 2016.
Agente Colocador	Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa, registrado en la Superintendencia de Valores bajo el SVPB-008 y en la Bolsa de Valores de la República Dominicana como No. PB-09.
Agente de Custodia, Pago y Administración del Programa de Emisiones	En virtud del Contrato suscrito en fecha XX de __ del 2016 entre CEVALDOM y la Fiduciaria, CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S.A. queda designado como agente de custodia, pago y administrador del Programa de Emisiones, para que realice los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores, así como del pago de las utilidades y los pagos del valor de fideicomiso al momento de la liquidación del Programa de Emisiones. <i>El agente de pago no responde por los atrasos o incumplimientos que pueda tener el Emisor.</i>
Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso	BDO Auditoria, S.R.L. ha sido designado mediante el Contrato del Programa de Emisiones suscrito en fecha 22 de agosto del 2016 para ser el Representante de la Masa de Tenedores de cada una de las Emisiones que componen el presente Programa de Emisiones.

El contenido temático y los requisitos tomados en cuenta para la elaboración del presente Prospecto de Emisión son los establecidos en el Anexo VIII de la Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores. Esta norma fue establecida por la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha: 04 de Octubre del año 2013 R-CNV-2013-26-MV.

CAPITULO III.- TABLA DE CONTENIDO

PROSPECTO DE EMISIÓN DEL PROGRAMA DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE FIDEICOMISO..... 1

CAPITULO II.- RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN 2

CAPITULO III.- TABLA DE CONTENIDO..... 6

Aclaraciones del Contenido 9

Glosario del Contenido 10

CAPITULO IV.- RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACION DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACION DEL PROSPECTO DE EMISIÓN Y ORGANISMOS SUPERVISORES..... 14

4.1 Responsables de la Estructuración del Fideicomiso y Elaboración del Prospecto de Emisión 14

4.1.1 Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión 14

4.2 Organismos Supervisores 14

4.3 De los Auditores..... 15

4.3.1 De los Asesores Legales..... 15

4.4 Del Agente Estructurador y Colocador 15

CAPITULO V.- PROGRAMA DE EMISIONES Y VALORES DE FIDEICOMISOS DE OFERTA PÚBLICA 16

5.1 Aclaración..... 16

5.2 Características Generales y Condiciones del Programa de Emisiones..... 16

5.2.1 Plan de Emisiones del Programa..... 17

5.3 Metodología de Valoración de los Valores 17

5.4 Liquidación Anticipada del Fideicomiso..... 18

5.5 Objetivos de Colocación..... 19

5.6 Aspectos sobre las Emisiones Desmaterializadas 19

5.6.1 Periodicidad en el Pago del rendimiento del Fideicomiso 19

5.7 Identificación del Mercado al que se dirige el Programa de Emisiones 20

5.8 Negociación del Valor 21

5.8.1 Mercado Primario..... 21

5.8.1.1 Período de Suscripción Primaria para Pequeños Inversionistas 21

5.8.1.2 Período de Suscripción Primaria para el Público en General 21

5.8.1.2.1 Mecanismo de Compra de los Valores de Fideicomiso bajo la Modalidad de Colocación en Firme..... 21

5.8.2 Mercado Secundario..... 22

5.8.2.1 Circulación de los Valores..... 22

5.8.3 Requisitos y Condiciones..... 22

5.9 Información sobre la colocación y Adjudicación de los Valores Objeto de Oferta Pública 22

5.10 Precio de Suscripción Primaria..... 22

5.11 Identificación del Mercado a que se dirige la Oferta..... 23

5.12 Tipo de Colocación 23

5.13 Colocación por Intermediarios 23

5.14 Entidades que Aseguran la Colocación de los Valores 23

5.15 Criterios y Procedimientos adoptados por el Emisor y la entidad Responsable de la Colocación de los Valores	23
5.16 Técnicas de Prorratio	23
5.17 Fecha o Período de Apertura de la Suscripción o Adquisición	23
5.18 Formas y Fechas de hacer efectivo el desembolso de la suscripción	23
5.19 Disposiciones sobre las Obligaciones, Prohibiciones y Derechos de los Inversionistas	23
5.19.1 Servicios Financieros del Programa de Emisiones	24
5.19.2 Régimen Tributario de los Valores y del Fideicomiso de Oferta Pública	24
5.19.3 Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones adicionales que se sujeta el Emisor	28
5.19.4 Comisiones y otros Gastos del Programa de Emisiones	34
5.19.4.1 Comisiones y Gastos a cargo del Inversionista	35
CAPITULO VI.- EL FIDEICOMITENTE	37
6.1 Generales	37
6.1.2 Composición accionaria del Fideicomitente.....	37
6.1.3 Composición del Consejo de Administración del Fideicomitente	37
6.2 Reglas de Distribución de los Fondos Obtenidos con la colocación de los Valores de Fideicomiso	37
6.3 Personas vinculadas.....	37
6.4 Calificación de Riesgo	38
6.5 Razones para constituir el Fideicomiso	38
6.6 Grupo Económico	38
6.7 Información Económica y Financiera	38
CAPITULO VII.- DESCRIPCION DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS	40
7.1 Características de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.....	40
7.1.1 Características de los Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles.....	41
7.2 Procedimiento y Metodología de Valoración de los Activos del Fideicomiso	43
7.3 Listado de los Activos que componen el Fideicomiso	43
CAPITULO VIII.- TRANSFERENCIA, CONDICIONES DE ADMINISTRACION Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS.....	43
8.1 Procedimiento para la Transferencia de los Activos del Fideicomitente.....	43
8.2 Obligaciones de Saneamiento.....	43
8.3 Condiciones y Procedimiento para la Sustitución de los Activos del Fideicomiso antes de realizarse las emisiones	43
CAPITULO IX.- CONDICIONES DE ADMINISTRACION Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS	43
9.1 Administrador de los Activos del Fideicomiso.....	43
9.2 Condiciones de Administración de los Activos	44
CAPITULO X.- CALIFICACIONES DE RIESGOS	46
10.1 Agencia Calificadora de Riesgo	46
10.2 Calificación Asignada	46
CAPITULO XI.- RIESGOS DEL PROGRAMA DE EMISIONES.....	47
CAPITULO XII.- ESTRUCTURA Y REGIMEN LEGAL DEL PROGRAMA DE EMISIONES	48

12.1 Creación, objeto y régimen legal del fideicomiso de oferta pública	49
CAPITULO XIII.- ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVENIENTES.....	51
13.1 Entidad Fiduciaria	51
13.1.1 Causales y Procedimiento para la Sustitución del Fiduciario.....	52
13.2 Auditor Externo del Fideicomiso	52
13.3 Representante de la Masa de Tenedores	53
13.4 De la Asamblea de Tenedores.....	56
13.5 Deposito de Valores	58
13.6 Calificadora de Riesgos.....	58
13.7 Administrador de los Activos del Fideicomiso	58
13.8 Bolsa de Valores	59
13.9 Tasador de los Inmuebles que componen el Patrimonio Separado	59
CAPITULO XIV.- INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO	60
14.1 Identificación General.....	60
14.2 Fecha de Constitución y Plazo de Duración	60
14.3 Estructura Organizativa y Funcional	60
14.4 Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa.....	61
14.5 Principales Funcionarios y Apoderados Legales	62
14.6 Principales Ejecutivos.....	63
14.7 Grupo Económico	63
14.8 Accionistas del Fiduciario con participación Influyente	64
14.9 Personas Vinculadas al Fiduciario.....	64
14.10 Experiencia de la Fiduciaria	64
14.11 Autorización del Presente Programa de Emisiones	64
CAPITULO XV.- FACULTADES, RESPONSABILIDADES, PROHIBICIONES, DERECHOS Y DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO	64
15.1 Rol de Emisor del Fiduciario.....	64
15.2 Disposiciones.....	65
15.3 Facultades del Fiduciario.....	67
15.4 Remuneración.....	67
15.5 Rendición de Cuentas.....	68
CAPITULO XVI.- PRESUPUESTO ESTIMADO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA	70
CAPITULO XVII.- VIGENCIA, TERMINACION Y LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA.....	71
ANEXOS AL PROSPECTO.....	74

Aclaraciones del Contenido

La información contenida en este Prospecto de Emisión ha sido preparada para asistir a posibles inversionistas a realizar su propia evaluación del presente Programa de Emisiones. El presente Prospecto contiene toda la información requerida de acuerdo con la normativa aplicable. Se considera indispensable la lectura del presente Prospecto y el Acto Constitutivo para que los potenciales Inversionistas puedan evaluar adecuadamente la conveniencia de realizar la inversión en los Valores objeto del Programa de Emisiones.

Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa (en lo adelante “Inversiones Popular” o “IPSA” indistintamente), en su calidad de agente estructurador y Fiduciaria Popular, S.A. en su calidad de entidad fiduciaria del Fideicomiso, por no estar dentro de la órbita de sus funciones, no han auditado independientemente la información suministrada por el Fideicomitente, para la elaboración de este Prospecto de Emisión. Por lo tanto, ni Inversiones Popular ni Fiduciaria Popular tendrán responsabilidad alguna por cualquier omisión, afirmación o certificación (explícita o implícita), contenida en el mismo.

Este Prospecto de Emisión contiene declaraciones enfocadas en relación al patrimonio autónomo denominado Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP en su calidad del Fideicomiso con cargo al cual será realizado este Programa de Emisiones. Adicionalmente, el Prospecto de Emisión puede contener declaraciones enfocadas hacia el futuro del Fideicomiso y de la Fiduciaria. Tales declaraciones incluyen información referente a estimaciones o expectativas actuales del Patrimonio Fideicomitado y de la Fiduciaria, a su futura condición financiera y a sus futuros resultados operacionales.

Se advierte a los potenciales inversionistas que tales declaraciones sobre el futuro no son una garantía del desempeño, riesgo o incertidumbre que se puedan presentar posteriormente, y que los resultados reales del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores objeto del presente Prospecto y de la Fiduciaria pueden variar sustancialmente con respecto a los enunciados sobre el futuro, debido a factores diversos.

Los Valores objeto del presente Prospecto no tienen ni tendrán ningún tipo de garantía real o personal (incluyendo al capital invertido) otorgada por parte de Inversiones Popular, Fiduciaria Popular o el Fideicomitente o sus accionistas, y serán pagados exclusivamente con los fondos generados por el patrimonio que respalda los valores del Fideicomiso de Oferta Pública objeto de este Prospecto de Emisión. Asimismo, estos Valores ofertados no generan una renta fija, por lo tanto el retorno de la inversión es variable dependiendo exclusivamente de la capacidad de pago de las actividades económicas del patrimonio que conforma el Fideicomiso.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana (en lo adelante “Ley 189-11”), los activos subyacentes que integran el patrimonio fideicomitado, para todos los efectos legales, no hacen parte de los bienes de las entidades que los originen o administren y constituirán un patrimonio autónomo, independiente y separado.

Los acreedores del o de los fideicomisarios no podrán perseguir los bienes fideicomitados mientras éstos se encuentren integrados al fideicomiso, pero se admite que podrán perseguir, para la satisfacción de sus créditos, los frutos que el fideicomiso genere y hayan de ser entregados por el o los fiduciarios al fideicomisario de que se trate. De igual modo, los bienes constituidos en fideicomiso no podrán ser perseguidos por los acreedores del fideicomitente o la fiduciaria, a menos que sus acreencias fueran anteriores a la incorporación de dichos bienes al patrimonio fideicomitado y estén garantizadas por cualquier tipo de afectación legal sobre éstos, las cuales deberán ser declaradas en la forma dispuesta en el literal b) del Artículo 13 de la Ley 189-11.

El presente Prospecto de Emisión es de carácter público contentivo de la declaración de una persona jurídica, de constituirse en un Emisor de Valores de Fideicomiso con cargo al patrimonio fideicomitado denominado Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP con el objeto de generar y colocar emisiones en el mercado de valores. El presente Prospecto fue redactado de acuerdo al contenido indicativo para tales efectos del Anexo VIII de la Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV (en lo adelante del presente documento “la norma de fideicomiso”).

Glosario del Contenido

Actual/365	Corresponde a los días naturales con los que cuenta el año. Actual considera los años bisiestos de 366 días.
Acto Constitutivo de Fideicomiso	Es el acto autentico instrumentado por ante un notario público, suscrito por el fideicomitente y la entidad fiduciaria mediante el cual queda constituido un Fideicomiso y establece la forma de cómo operará el mismo.
Agente Estructurador	Se refiere a la entidad que presta los servicios técnicos de asesoría en la estructuración del programa de emisiones objeto de la presente oferta pública de valores de fideicomiso y la redacción del presente Prospecto de Emisión.
Anotación en cuenta	Es poner valores bajo la custodia o guarda de un depósito centralizado de valores, constituido por ley en el registrador a cargo de crear y llevar el libro contable, que conforma el registro de propiedad de los valores entregados en depósito al Depósito Centralizado de Valores. El sistema de anotación en cuenta es el conjunto de las disposiciones legales y de regulación, y demás normas e instructivos que instituyen las anotaciones en cuenta como representación desmaterializado de los valores.
Aviso de Colocación Primaria	Es el mecanismo que se utiliza para dar a conocer una oferta pública a los destinatarios de la misma, contenido de los detalles relativos a la colocación primaria de una o más Emisiones a ser generada a partir de un Programa de Emisiones, elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la Superintendencia mediante normas de carácter general.
Bolsa de Valores	Son instituciones auto-reguladoras que tienen por objeto prestar a los puestos de bolsa inscritos en la misma todos los servicios necesarios para que estos puedan realizar eficazmente las transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar las demás actividades de intermediación de valores, de acuerdo a la Ley 19-00.
BVRD	Son las siglas de Bolsa de Valores de República Dominicana, S.A.
Calificación de riesgo	Es una opinión profesional que emite una agencia calificadora de riesgos, sobre la capacidad de un Emisor para pagar el capital y los intereses de sus obligaciones en forma oportuna. Para llegar a esa opinión, las calificadoras desarrollan estudios, análisis y evaluaciones de los Emisores. La calificación de valores procura dotar a los inversionistas de herramientas adicionales para la toma de decisiones.
Calificadoras de riesgo	Son entidades especializadas en el estudio del riesgo que emiten una opinión sobre la capacidad de pago de una Emisión de Valores. Las Calificadoras de Riesgos son entidades que para emitir una calificación de riesgo respecto a una oferta pública de valores y su Emisor, deben estar debidamente registradas y autorizadas por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana.
CAPEX (Inversiones en Bienes de Capitales)	Sumas de capital que se gasta para obtener y mantener los activos físicos de una empresa o sociedad. A estos activos se les conoce comúnmente como Planta Propiedad y Equipo.
Cierre Operativo	Corresponderá al ejercicio de valoración diario de los valores de fideicomiso.
CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A.	Es el nombre comercial y la denominación social del depósito centralizado de valores que actúa como Agente de administración, custodia y pago del Programa de Emisiones.
Código ISIN	Es una identificación que se asigna a un valor mobiliario a nivel internacional, tomando como referencia el Acrónimo de "International Securities Identification Number" (ISIN), consistente en un código alfanumérico de doce (12) caracteres que identifica a nivel internacional unívocamente un valor, desarrollado en base al estándar internacional ISO6166.
Colocación	Es la ejecución sistemática y organizada de las actividades de promoción, oferta, liquidación y entrega de los valores que conforman una emisión, con el objeto de realizar la suscripción de una emisión de valores en el mercado primario de valores, a un precio de colocación preestablecido en un período de tiempo predeterminado o período de colocación.

Colocación primaria en firme	Es la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o a unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de compraventa, que establece el compromiso del agente o de los agentes de suscribir del emisor, al precio del valor de fideicomiso correspondiente al cierre operativo del día anterior a la fecha de suscripción de los mismos, la totalidad de la emisión en una fecha convenida en el contrato de colocación.
Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso	Denominado también Contrato de Emisión, es el contrato suscrito entre el fiduciario y el representante de tenedores de valores de fideicomiso. Dicho contrato formará parte integral del acto constitutivo del fideicomiso de oferta pública.
Cuenta de corretaje	Es un contrato de Comisión o mandato que establece los parámetros de la relación entre el Cliente y el Puesto de Bolsa, donde el Puesto de Bolsa actúa como comisionista o ejecutante de la orden; y el cliente como comitente, consintiendo la misma.
Depósito Centralizado de Valores	Es el conjunto de servicios prestados a los participantes del mercado de valores de custodiar, transferir, compensar y liquidar los valores que se negocien al contado en el mercado de valores, así como registrar tales operaciones.
Denominación Nominal Unitaria de los Valores	El monto mínimo en términos monetarios, susceptible de ser negociado en el mercado primario de valores.
Días Calendarios	Compuesto por todos los días del año, es decir va desde el lunes a domingo (tomando en cuenta los días feriados y fines de semana).
Días Hábiles	Los días de lunes a viernes, excluyendo los días feriados oficiales en República Dominicana.
Emisión de Valores	Es el conjunto de valores negociables que proceden de un mismo Emisor y que forman parte de una misma operación financiera, que responden a una unidad de propósito, atribuyéndole a sus titulares determinados derechos y obligaciones.
Emisor de Valores de Fideicomiso	Los valores de fideicomiso son emitidos por el fideicomiso de oferta pública de valores por medio de su fiduciario. El fiduciario realizará la emisión con cargo al patrimonio del fideicomiso.
Emisión Desmaterializada	Es aquella emisión que no requiere de expedición física del título a cada inversionista. El Emisor simplemente ampara toda la emisión a través de un acto auténtico redactado bajo los requisitos exigidos por la Ley del Notariado y de un documento físico denominado título único o macrotítulo firmado por la persona autorizada por el emisor e instrumentado bajo firma privada ante notario. La suscripción primaria, la colocación y transmisión de los valores que componen la emisión se realizan por medio de anotaciones en cuenta llevadas por un depósito centralizado de valores.
Fiduciario de Fideicomiso de Oferta Pública Autorizado	Persona jurídica calificada legalmente para fungir como fiduciario y autorizada por la Superintendencia para administrar fideicomisos de oferta pública. El Fiduciario cumple con las obligaciones de Emisor de oferta pública, las cuales realiza en nombre del Fideicomiso.
Fideicomitente	Persona física o jurídica, que transfiere derechos de propiedad u otros derechos reales o personales a un fiduciario para constituir el fideicomiso y quién establece el fin para el que se emplearán los recursos captados por medio de la emisión de los valores de fideicomiso.
Fideicomisario o Beneficiario	Persona física o jurídica destinataria final de los bienes fideicomitados, una vez cumplido el plazo o la condición estipulada en el acto constitutivo. Así mismo, es la persona o entidad que puede ser designada para recibir beneficios de la administración del fideicomiso, sin que necesariamente sea la destinataria final de los bienes fideicomitados. Por lo general el fideicomisario y el beneficiario resultan ser la misma persona, pudiendo ser además un tercero o el propio fideicomitente.
Fecha de aprobación	Se entiende como la fecha de resolución aprobatoria del Consejo Nacional de Valores donde se autoriza la Oferta Pública de Valores
Fecha de emisión	Es la fecha en la que el Emisor emite el Macro título la cual coincide con la fecha de inicio del período de colocación, de acuerdo a lo establecido en el presente Prospecto de Emisión o en el correspondiente Prospecto de Emisión Simplificado.

Fecha de transacción	Se entiende como la fecha en la cual la orden de transacción o de oferta recibida por el intermediario de valores se ejecuta en el Mecanismo Centralizado de negociación de la Bolsa de Valores.
Fecha de Inscripción del Programa de Emisiones en el Registro del Mercado de Valores y Productos	La inscripción del Programa de Emisiones en el Registro debe tomar lugar en el período de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación formal por parte de la Superintendencia al Emisor de la aprobación del Programa mediante documento escrito.
Fecha de vencimiento	Se entiende como el día en que se hará efectiva la redención de los valores.
Gestor Fiduciario	Corresponde a la persona física prevista en el acto constitutivo como representante legal y encargada por parte del fiduciario para la conducción del o de los fideicomisos de oferta pública, asumiendo la responsabilidad por los actos, contratos y operaciones realizadas por el fiduciario que se relacionan con los referidos fideicomisos.
Grado de Inversión	Se refiere a aquellas calificaciones otorgadas por una compañía calificadora de riesgo, inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos, sobre los Emisores y sus valores que por su estado de solvencia y relación histórica de pago, se considera tienen buena calidad crediticia y adecuada o suficiente capacidad de pago, por lo que son recomendadas para la inversión bajo condiciones normales.
Hecho Relevante	Todo hecho, situación o información del Emisor que pudiera influir en la colocación de un valor, su precio o en la decisión de un inversionista de negociar sus valores.
Información Confidencial	Sin perjuicio a lo determinado como información privilegiada, la información confidencial es aquella identificada explícitamente como tal por quien la genera y podrá ser comunicada a los participantes bajo la condición de confidencialidad según se acuerde con la Superintendencia y las instancias que conforme a la normativa vigente tengan facultades para requerir dicha información. La información confidencial debe ser entregada a la Superintendencia a simple requerimiento de esta.
Mercado Bursátil	Mercado donde se realizan operaciones de compra venta de valores emitidos, siendo la Bolsa de Valores la institución que centraliza dichas operaciones.
Mercado de valores	El sector especializado del mercado financiero, donde toma lugar la realización del conjunto de actividades relativas a la contratación pública de transacciones comerciales que versan sobre instrumentos financieros, transacciones que determinan el estado y evolución de la oferta y la demanda, así como el nivel de los precios de los valores negociados.
Mercado primario	Al tenor de las disposiciones de la Ley 19-00 y su Reglamento de Aplicación Decreto No. 664-12, se entenderá por mercado primario de valores, el sector del Mercado de Valores donde ocurre la suscripción de valores, en el cual el producto de la suscripción de valores es recibido directamente por los Emisores, para el financiamiento de las actividades del Emisor.
Mercado secundario	Al tenor de las disposiciones de la Ley 19-00 y al artículo 122 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores Decreto No. 664-12, el mercado secundario de valores se define, en sentido amplio, como el sector del Mercado de Valores donde ocurren las negociaciones que envuelven la transferencia de valores objeto de oferta pública, previamente colocados en el mercado primario de valores y admitidos a negociación en el mismo por la Superintendencia, por parte de terceros distintos a los Emisores de los valores.
Monto del programa de emisiones	Corresponde al monto total o cantidad de valor máxima de los valores a ser emitidos y puestos en circulación durante la vigencia del Programa de Emisiones e indicado en el Prospecto de Emisión, el cual ha sido autorizado por el órgano societario competente del Emisor. Dicho monto debe ser registrado en la Superintendencia de Valores de la República Dominicana para ser ofrecido en el mercado.
Monto de liquidación o suscripción	Se entiende como la cantidad de dinero inmediatamente disponible que debe entregar el inversionista al Agente Colocador o al intermediario de valores que lo represente, en la Fecha Valor por concepto de pago de la operación.
Oferta Pública	Es la manifestación dirigida al público en general o a sectores específicos de éste, a través de cualquier medio masivo, para que adquieran, enajenen o negocien instrumentos de cualquier naturaleza en el mercado de valores.

Período de Vigencia del Programa de Emisiones	El período de vigencia del programa que comenzará en la fecha de inicio del programa, definida como la fecha de inscripción del programa de Emisiones en el Registro, y culminará de acuerdo al literal a) del Artículo 63 de la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública, en un plazo que no podrá exceder los tres (3) años.
Programa de Emisiones	Es la declaración de una persona jurídica, realizada en un Prospecto de Emisión, de constituirse en Emisor para organizada y sistemáticamente estructurar y suscribir hasta por un monto predeterminado y durante un Período de vigencia preestablecido una o más Emisiones de valores objeto de Oferta Pública de suscripción aprobada por la SIV susceptibles de ser colocadas en el mercado primario y de ser negociadas en el mercado secundario bursátil de la República Dominicana
Prospecto de Emisión	Es el folleto de carácter público que contiene la declaración de una persona jurídica, de constituirse en un Emisor con el objeto de estructurar, generar y colocar Emisiones en el Mercado de Valores, hasta por el monto del programa de Emisiones; para realizar respectivamente, una o múltiples suscripciones primarias durante el período de vigencia del programa que se enuncia. El prospecto de emisión tiene por finalidad recoger información completa sobre el emisor y los valores que se ofrecen.
Prospecto de Emisión Definitivo	Se refiere al Prospecto completo, el cual tiene por finalidad la colocación de los valores de oferta pública.
Prospecto de Emisión Preliminar	Se refiere al Prospecto que tiene como finalidad la publicidad del Programa de Emisiones. El Prospecto Preliminar no es para fines de colocación ya que no cuenta con la información completa de los valores a ofrecer, tales como tasa de interés, fecha de emisión y de colocación.
Renta Variable	Los beneficios dependerán de los flujos de caja generados.
Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso	Es quien actúa en representación de los tenedores de valores emitidos dentro de una oferta pública de valores de fideicomiso. Es además, mandatario designado en el contrato de emisión o por la asamblea general de tenedores, o en su defecto, por decisión judicial, que deberá ser de nacionalidad dominicana, con domicilio en el territorio nacional, pudiendo ser sociedades y/o asociaciones que tengan su domicilio en la República Dominicana. Tendrá facultad de realizar, en nombre de los tenedores, todos los actos de gestión para la defensa de los intereses comunes de los tenedores.
Superintendencia de Valores (SIV)	Es una institución autónoma del Estado de la República Dominicana, creada mediante la Ley de Mercado de Valores No. 19-00 que tiene como fin especial velar por la transparencia del mercado, promover y regular el mercado de valores, ejecutar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley No. 19-00 de Mercado de Valores, su Reglamento de aplicación y las normas que se dicten, difundir oportunamente al público informaciones relevantes del Mercado de Valores, autorizar las ofertas públicas de valores, así como las operaciones de las bolsas, intermediarios de valores, fondos de inversión y demás participantes del mercado, organizar y mantener el Registro del Mercado de Valores y Productos, propiciar la formación de la oferta y demanda de valores, fiscalizar las operaciones de las instituciones que participen en el mercado de valores, dictar normas que eviten conflictos de intereses, evaluar denuncias o quejas sobre operaciones irregulares de los participantes del mercado, así como realizar investigaciones y aplicar las sanciones correspondientes.
Valor de mercado	Precio al que se compra o vende una obligación o valor en el mercado. El valor de mercado es aquel importe que se le asigna a un bien o producto determinado entendiendo como tal aquel suma de dinero que un vendedor podría obtener por el mismo en condiciones estándares de un mercado de valores.
Valor Nominal	Representación monetaria de los valores el primer día de colocación de la primera emisión que se genere del programa de emisiones.
Valores de Fideicomiso	Son los valores de oferta pública emitidos con cargo al patrimonio de fideicomiso previamente constituido para ese fin. Dichos valores otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho o parte alícuota, el cual se representa por medio de participaciones fiduciarias. Los valores de fideicomiso no tienen rendimiento fijo, sino que son el resultado de las utilidades o pérdidas que genere el fideicomiso.

CAPITULO IV.- RESPONSABLES DE LA ESTRUCTURACION DEL FIDEICOMISO, DE LA ELABORACION DEL PROSPECTO DE EMISIÓN Y ORGANISMOS SUPERVISORES

4.1 Responsables de la Estructuración del Fideicomiso y Elaboración del Prospecto de Emisión

Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa, estructuró el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores objeto de este Programa de Emisiones y elaboró el presente Prospecto. Se hace entrega del presente Prospecto de Emisión para facilitar al potencial inversionista informaciones que pueden serle de utilidad en su decisión de inversión en los valores relacionados con el presente Programa de Emisiones.

4.1.1 Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión

Por parte de Fiduciaria Popular, S.A. la responsabilidad del contenido del presente Prospecto es asumida por el señor Andrés Ignacio Rivas Pérez, Venezolano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 402-2266546-1, en su calidad de Gerente General de Fiduciaria Popular, S.A. y en efecto Gestor Fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores. Por parte del Fideicomitente la responsabilidad del contenido del presente Prospecto es asumida por el señor Federico Pagés, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1600485-4, en su calidad de Gerente de Cole, S.R.L.

En el Anexo 01 del presente Prospecto, consta la declaración jurada bajo la forma de acto bajo firma privada legalizada por notario público debidamente certificado por la Procuraduría General de la República Dominicana con la declaración del representante legal de la Fiduciaria y del fideicomitente indicando que se ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido del presente Prospecto de Emisión en forma tal que certifican la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y que puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas.

4.2 Organismos Supervisores

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP está inscrito en la Dirección General de Impuestos Internos bajo el RNC: No. 1-31-43377-4, en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores (en lo adelante “SIV”) bajo el número SIVFOP-002 y en los registros oficiales de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en lo adelante “BVRD”) bajo el número **BV0000-BS00X**. Asimismo, cuenta con la no objeción de la Superintendencia de Bancos en conformidad con la Circular SB No. 002/13 de fecha 13 de febrero del 2013. Por lo que el presente Programa de Emisiones y el Emisor están sujetos a las disposiciones de las siguientes instituciones:



Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV)
Calle César Nicolás Penso No. 66, Gazcué, Santo Domingo, Rep. Dom.
Tel.: (809) 221-4433;
www.siv.gov.do



Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SB)
Ave. México No. 52 es Leopoldo Navarro, Santo Domingo, Rep. Dom.
Tel.: (809) 685-8141
www.sb.gov.do



Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD)
José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower, Evaristo Morales,
Santo Domingo, República Dominicana
Tel.: (809) 567-6694
www.bolsard.com



Dirección General de Impuestos Internos
Ave. México No. 48, Gazcué, Santo Domingo, Rep. Dom.
Tel.: (809) 689-2181
www.dgii.gov.do

Este Prospecto ha sido redactado de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores No. 19-00, su Reglamento de Aplicación No. 664-12, la Resolución CNV-2005-04-EV sobre los Requisitos de Autorización e Inscripción de una Oferta Pública de Valores y la Resolución R-CNV-2013-26-MV que regula las sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores.

4.3 De los Auditores

El auditor externo que tiene a su cargo la elaboración de los informes de auditoría del patrimonio separado es la firma de auditores PriceWaterHouseCooper, cuyas generales se detallan a continuación:



PriceWaterHouseCooper

Contacto: Ramón Ortega

Dirección: Ave. Lope de Vega No. 29, Edificio Novo Centro, Santo Domingo, D.N., Rep. Dom.

Tel.: 809-567-7741; Fax: 809-541-1210; www.pwc.com

Registro Nacional de Contribuyes No.: 1-01-01516-2

Registro del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la R. D.: No. 99002

Registro en la SIV como Auditor Externo: SVAE-006

Los informes de auditoría que genere el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP se encontrarán asequibles al público en general tanto en las oficinas de la Fiduciaria como en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la SIV. La firma PriceWaterHouseCooper se encuentra inscrita en la SIV desde el 14 de mayo del 2004.

4.3.1 De los Asesores Legales

El Programa de Emisiones contó con la asesoría legal de:



Castillo & Castillo

Contacto: Lic. Práxedes Castillo Báez

Ave. Lope de Vega No. 4, Sto. Dgo., D. N., Rep. Dom.

Tel.: (809) 562-3344; Fax: (809) 542-7969; www.castillo.com.do

Registro Nacional del Contribuyente No. 1-01-11649-8

4.4 Del Agente Estructurador y Colocador

Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa (“IPSA”) es el agente estructurador y colocador, cuyas generales se presentan a continuación:



Inversiones Popular, S. A. - Puesto de Bolsa

Contacto: Juan Mustafá

Gerente General

Piso 3 Torre Popular Ave. John F. Kennedy #20, Sto. Dgo., Distrito Nacional

Tel.: (809) 544-5724; www.inversionespopular.com.do

Registro Nacional del Contribuyente No. 1-01-59864-6

Miembro de la BVRD registrado con el No. PB-09

Registrado ante la Superintendencia de Valores bajo el No. SVPB-008

Entre las responsabilidades y funciones citadas del representante del agente colocador se encuentran las siguientes: i) asistir a la Fiduciaria en la colocación de los valores objeto del presente Prospecto, ii) ofrecer la venta de los valores a cualquier inversionista calificado, y iii) representar a la fiduciaria por ante CEVALDOM y la BVRD. Las obligaciones del agente colocador se encuentran establecidas en el Contrato para la Colocación Primaria en firme del presente programa de emisiones.

CAPITULO V.- PROGRAMA DE EMISIONES Y VALORES DE FIDEICOMISOS DE OFERTA PÚBLICA

5.1 Aclaración

Toda emisión de Valores de Fideicomiso se hará dentro de un Programa de Emisiones con cargo al patrimonio del respectivo Fideicomiso. Fiduciaria Popular, S.A. no responderá con sus bienes por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso. Estas obligaciones serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitidos.

5.2 Características Generales y Condiciones del Programa de Emisiones

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP	
Clase de Valores Ofrecidos	Valores de Fideicomiso
Monto Total a Emitir	Dieciséis Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 16,300,000.00)
Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones	Tres años a partir de la fecha de inscripción del Programa de Emisiones en el Registro, es decir, el 22 de Marzo del año 2019.
Monto Mínimo de Inversión	Un (1) valor de fideicomiso
Cantidad de Valores	Dieciséis mil trescientos (16,300) Valores de Fideicomiso
Precio de Colocación Primaria en Firme	Será definido en el Contrato de Colocación Primaria en Firme. Dicho precio aparecerá publicado en cada Aviso de Colocación Primaria y Prospecto Simplificado correspondiente.
Deposito Centralizado, Agente de Administración, Pago y Custodia de los Valores	CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores, S.A.
Valor Nominal	Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD 1,000.00)
Precio de Colocación Pactado	X%
Precio de Colocación Primaria en firme para las emisiones XX, XX y XX	Por definir
Fecha de Emisión para las emisiones XX, XX y XX	A ser determinada en el Aviso de Colocación Primaria en firme correspondiente. En el presente Prospecto y en el Prospecto Simplificado de cada Emisión.
Forma de Representación de los Valores	Desmaterializada, mediante Anotación en Cuenta
Numero de Emisiones	Diecisiete (17) emisiones
Vencimiento	Diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión de la primera emisión

El vencimiento de los diez (10) años se computará a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del presente Programa de Emisiones.

Los valores que integran el Programa de Emisiones serán de carácter desmaterializado mediante anotación en cuenta. Debido a su naturaleza, los valores de fideicomiso originan una participación de propiedad del patrimonio del fideicomiso. En ese orden, los valores otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho económico de propiedad o parte alícuota sobre el patrimonio del Fideicomiso. Los Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto van a generar un rendimiento variable producto del resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso y serán susceptibles de ser negociados en el mercado secundario bursátil

5.2.1 Plan de Emisiones del Programa

Emisión	Monto Nominal a Emitir	Cantidad de Valores	Vencimiento	Fecha de Emisión y Colocación	Fecha de Vencimiento
01	USD 1,000,000	1,000	10 Años	*	*
02	*	1,000	*	*	*
03	*	1,000	*	*	*
04	*	1,000	*	*	*
05	*	1,000	*	*	*
06	*	1,000	*	*	*
07	*	1,000	*	*	*
08	*	1,000	*	*	*
09	*	1,000	*	*	*
10	*	1,000	*	*	*
11	*	1,000	*	*	*
12	*	1,000	*	*	*
13	*	1,000	*	*	*
14	*	1,000	*	*	*
15	*	1,000	*	*	*
16	*	1,000	*	*	*
17	*	300	*	*	*

Las informaciones marcadas por un asterisco () quedaran determinadas en el Aviso de Colocación Primaria en firme, en el presente Prospecto de Emisión y en los Prospectos Simplificados de cada Emisión.*

5.3 Metodología de Valoración de los Valores

Los valores emitidos por el Fideicomiso a través de su Fiduciario otorgan a los inversionistas que los adquieren un derecho o parte alícuota sobre el patrimonio del fideicomiso. Existirá uniformidad en las valorizaciones que se realicen a los valores del Fideicomiso y a los activos del Fideicomiso, así como en el cálculo del rendimiento de dichos activos. El valor de los valores emitido por el Fideicomiso será determinado diariamente por la Fiduciaria como el resultado dado por el ejercicio de dividir la sumatoria de todos los activos del fideicomiso menos los pasivos del fideicomiso entre el número de Valores respaldados por el patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública. El valor de los valores de fideicomiso determinado por la Fiduciaria será publicado diariamente en la página web de la sociedad. Asimismo, se realizarán valorizaciones a los precios o valor de mercado, según exista la información, de acuerdo a las especificaciones que establezca la SIV mediante Circular o Normativa.

El Patrimonio que respalda los Valores de Fideicomiso estará compuesto por diferentes tipos de activos y cada uno se valorará de manera independiente de la siguiente manera:

- a) Valor de los Bienes Inmuebles:** Los bienes inmuebles deben valorarse al menos UNA (1) vez al año, para lo cual se debe considerar la fecha de la última valoración registrada de cada inmueble. La valoración de los inmuebles será realizada mediante tasación de los mismos a través de profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido, aceptado por la SIV. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones. Los valuadores que realicen dicha tasación deberán mantener total independencia con respecto al fideicomitente y el fiduciario. La tasación será remitida a la SIV por parte de la Fiduciaria en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles posteriores a la fecha de vencimiento de la tasación. Esta actualización deberá seguir las indicaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El costo de dicha tasación correrá por cuenta del fideicomiso.

Si como resultado de la actualización de la tasación las categorías de activos clasificados como propiedades de inversión que constituyen los activos del fideicomiso se comprueba que se ha producido un deterioro o una insuficiencia significativa equivalente a un quince (15) por ciento de su valor con relación a la última tasación realizada, el fiduciario deberá informarlo de manera inmediata o a más tardar dos (2) días hábiles al representante de tenedores y a la SIV como hecho relevante.

En el caso de que el deterioro o insuficiencia sea equivalente a un veinte (20) por ciento de su valor con relación a la última tasación realizada, el fiduciario deberá informarlo de manera inmediata o a más tardar dos (2) días hábiles a la SIV como hecho relevante y procederá a solicitar por medio del representante de tenedores de valores de fideicomiso, una asamblea extraordinaria de tenedores para que se decida lo que corresponda en estos casos. Los resultados de la decisión adoptada por la asamblea extraordinaria de tenedores deberán ser informados a la SIV, quién verificará que la decisión se ha tomado cumpliendo con los requisitos legales establecidos para estos propósitos.

- b) Depósitos a la vista, de Ahorros y a Plazos:** de acuerdo a la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos R-CNV-2014-17-MV, el Fideicomiso clasificará sus inversiones en instrumentos financieros, acorde a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus siglas en inglés IFRS, en instrumentos de deuda (Valores representativos de deuda, Instrumentos derivados, entre otros). Dichos instrumentos financieros serán reconocidos inicialmente en el estado de situación financiera del Fideicomiso a su costo de adquisición (valor razonable de la contraprestación pagada) el cual es equivalente al precio pagado por adquirir el activo, o recibido por asumir el pasivo (un precio de entrada).

Tratándose de depósitos que establezcan el pago de una tasa capitalizable (interés compuesto), la valoración se efectuará de la siguiente manera:

$$VA_t = MD * (1 + r)^n$$

Dónde:

VA_t : Valor actual en el día t
 MD : Monto depositado o saldo del día t, con derecho a intereses
 r : Tasa de interés efectiva diaria
 N : Fecha de valorización – Fecha de inicio de pago de intereses + 1

Cuando se trate de depósitos que establezcan el pago de una tasa nominal no capitalizable (interés simple), la valoración se efectuará de la siguiente manera:

$$VA_t = MD * \left[1 + \left(\frac{n * RS}{PB} \right) \right]$$

Dónde:

RS : Tasa de interés simple del periodo señalado por la entidad financiera
 PB : Número de días calendario del periodo de la tasa
 VA_t : Valor actual en el día t
 MD : Monto depositado
 N : Fecha de Valorización – Fecha de Inicio de Pago de Intereses + 1

- c) Otros Activos:** La valoración de los otros activos del fideicomiso no descritos anteriormente se calculará a valor en libros, es decir a valor de registro contable netos de amortizaciones o depreciaciones en caso de existir. Esta categoría estará conformada por valores que no estén considerados en la norma de valoración de patrimonios separados, asimismo, este método será utilizado siempre y cuando las NIIF no establezcan lo contrario.

5.4 Liquidación Anticipada del Fideicomiso

Partiendo de la naturaleza de los activos que componen el Patrimonio Fideicomitado se ha establecido un Periodo de Liquidación del Fideicomiso el cual entrará en efecto al inicio del octavo (8vo) año contados a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del presente programa de emisiones. A partir de esta fecha, se iniciarán las gestiones de ventas de los inmuebles pudiéndose de esta manera generar la liquidación del Fideicomiso antes de los diez (10) años establecidos como vencimiento de los valores.

A partir de que se empiecen a materializar las ventas de los inmuebles que componen el patrimonio del fideicomiso los montos monetarios percibidos serán distribuidos equitativamente por el agente de pago CEVALDOM por la proporción de participación de cada tenedor de Valores de Fideicomiso, garantizándose así un trato equitativo a todos los tenedores. El fideicomiso también podrá liquidarse de manera anticipada por resolución de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso.

De tomar lugar una liquidación anticipada del fideicomiso, igualmente se generará una redención anticipada de los valores de fideicomiso. Para ello la Fiduciaria primero: comunicará la redención anticipada de los valores del fideicomiso a la SIV, a la BVRD y a CEVALDOM como un hecho relevante y segundo: realizará un preaviso mediante algún medio de comunicación masiva a los tenedores de valores del fideicomiso. El preaviso saldrá publicado no menos de 30 días hábiles previos a la redención efectiva. A modo de ejemplo de cómo se realizaría una potencial redención de los valores de fideicomiso incluimos el siguiente cuadro:

Cantidad de Valores de Fideicomiso Circulando	Monto Total a liquidar	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso
Dieciséis mil trescientos (16,300)	USD 18,500,000.00	USD 1,134.97

Nota: El Monto a Pagar por cada Valor de Fideicomiso resulta de dividir el monto total a liquidar entre el número de valores de fideicomiso respaldados por el patrimonio del fideicomiso.

Para mayor información sobre el proceso de liquidación ver **CAPITULO XVII.- del presente prospecto.**

5.5 Objetivos de Colocación

No aplica. No existen objetivos de colocación para el presente Programa de Emisiones.

5.6 Aspectos sobre las Emisiones Desmaterializadas

Todos los valores, emitidos y suscritos a partir de este Programa de Emisiones, estarán inscritos en el registro de propiedad de valores de CEVALDOM a favor de los depositantes mediante anotaciones en cuenta definidas como asientos registrales de naturaleza contable que constituyen en sí mismos la representación desmaterializada de los valores que confiere a los depositantes título de propiedad de los valores depositados. Cada una de las emisiones generada a partir de este Programa de Emisiones, estará representada de manera desmaterializada por un documento físico denominado título único o Macrotítulo así como mediante Acto Auténtico.

El Macrotítulo estará firmado por el señor Andrés Ignacio Rivas Pérez, en su calidad de Gerente General de Fiduciaria Popular, S.A. y en efecto Gestor Fiduciario del Fideicomiso y también por el Sr. Manuel E. Jiménez F. en su calidad de Presidente del Consejo de Administración, bajo firma privada ante notario, así como mediante Acto Auténtico por la totalidad de cada Emisión, redactado bajo los requisitos exigidos por la Ley de Notariado, en el cual la Fiduciaria hará constar los Valores de Fideicomiso sujetos al sistema de anotación en cuenta.

La Fiduciaria depositará el original del Macrotítulo en CEVALDOM para su custodia y una copia simple en la SIV. Adicionalmente, compulsas notarizadas del Acto Auténtico correspondiente a cada Emisión estarán depositadas en la SIV para fines de inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos, en la BVRD y en CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores en donde cada Emisión estará representada de manera desmaterializada por medio de anotaciones en cuenta, de conformidad con el párrafo I del artículo 92 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores, Decreto No. 664-12. La transferencia de la titularidad de los Valores de Fideicomiso se hará mediante anotaciones en cuenta a través de transferencia contable o subcuenta de depósito del Tenedor en CEVALDOM, la cual se apertura mediante un intermediario de valores.

En el caso de los Tenedores de Valores de Fideicomiso institucionales, por ser depositantes directos de CEVALDOM, estos pueden realizar la apertura de sus cuentas directamente en CEVALDOM. El Tenedor de Valores de Fideicomiso se obliga a suscribir toda la documentación legal necesaria a tales fines.

5.6.1 Periodicidad en el Pago del rendimiento del Fideicomiso

La periodicidad del pago del rendimiento generado por el fideicomiso objeto del presente Prospecto será de manera trimestral a partir de la fecha de emisión de la primera emisión. Así lo estará especificado en los Avisos de Colocación Primaria y Prospectos Simplificados correspondientes a cada Emisión. Si la fecha de pago resulta ser un día no hábil el mismo será realizado al día hábil siguiente.

La liquidación de los rendimientos será realizada por el depósito centralizado de valores CEVALDOM. En el contrato suscrito entre las partes y el Reglamento General del Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM) se estipulan las informaciones a que el emisor tiene derecho a recibir del Depósito Centralizado de Valores y las responsabilidades de CEVALDOM. El pago de las Distribuciones se hará a prorrata entre los Tenedores en base al número de Valores de los que cada uno sea titular.

Por su naturaleza, el rendimiento ofrecido por los Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto será variable siendo este el resultado de las ganancias o pérdidas que genere el Fideicomiso. Es decir, los pagos de rendimiento a los inversionistas solo se realizarán siempre y cuando el patrimonio genere ingresos netos y tenga liquidez para realizar los pagos. El mismo será dado por el resultado de dividir equitativamente los ingresos netos del fideicomiso entre el número total de valores respaldados por el patrimonio del fideicomiso de acuerdo al siguiente ejercicio establecido en el acto constitutivo de fideicomiso:

Ingresos:

- + Alquileres Efectivamente Cobrados
- + Intereses Cobrados por Inversiones

Gastos y Costos:

- (Reserva para Fondo Operativo)
- (Capex)
- (Reserva Administración de los Inmuebles)
- (Reserva para gasto del Seguro)
- (Reserva para gasto relativo al Programa de Emisiones)
- (Reserva para Gasto extraordinario)
- (Impuestos y reserva de Impuestos)
- (Comisión de la Fiduciaria)

Ingresos Netos del Fideicomiso

A manera de ilustrar las consideraciones anteriores desarrollamos el siguiente ejemplo de un trimestre operativo:

Estado de resultados	Ene. 2016	Feb. 2016	Mar. 2016
Montos expresados en USD			
Ingresos			
Alquileres cobrados	100,000.00	100,000.00	100,000.00
Intereses por inversiones	50,000.00	50,000.00	50,000.00
Total de Ingresos	150,000.00	150,000.00	150,000.00
Gastos y Costos			
<u>Reserva para fondo operativo</u>	- 5,000.00	- 5,000.00	- 5,000.00
<u>CAPEX</u>	- 10,000.00	- 10,000.00	- 10,000.00
<u>Reserva Administración Inmuebles</u>	- 3,000.00	- 3,000.00	- 3,000.00
<u>Reserva Seguro</u>	- 2,500.00	- 2,500.00	- 2,500.00
<u>Reserva Gastos Programa de Emisiones</u>	- 4,000.00	- 4,000.00	- 4,000.00
<u>Reserva Gastos Extraordinario</u>	- 1,500.00	- 1,500.00	- 1,500.00
<u>Impuestos y reserva de impuestos</u>	- 2,300.00	- 2,300.00	- 2,300.00
<u>Comisión Fiduciaria</u>	- 3,000.00	- 3,000.00	- 3,000.00
Total Gastos y Costos	- 31,300.00	- 31,300.00	- 31,300.00
Ingresos netos del mes	118,700.00	118,700.00	118,700.00
Total Ingresos Netos del Trimestre:	356,100.00		

Donde se considera:

- ✓ **Capex:** Para el primer año del Programa de Emisiones el monto de la provisión mensual será el equivalente a tomar un doceavo del gasto promedio de inversión de capital de los años 2012, 2013 y 2014 de los inmuebles transferidos al Fideicomiso. Para los años siguientes se ajustará el monto de la provisión mensual calculando que al cierre de año el monto mensual a ser provisionado alcance el equivalente al gasto promedio de inversión de capital de los 3 años inmediatamente anteriores.
- ✓ **Reserva para gasto relativo al programa de emisiones:** Honorarios profesionales por pagar incluye el costo por auditoría externa de los estados financieros del fideicomiso, la calificación de riesgo, las tasaciones, remuneración al representante de la masa de tenedores, entre otros servicios contratados requeridos para dar cumplimiento a la normativa del mercado de valores vigente a la fecha.
- ✓ **Reserva para gasto extraordinario:** Otros pasivos por pagar (incluye cualquier otro pasivo cargado al Patrimonio separado, conforme las disposiciones establecidas en este Prospecto de Emisión y el Acto constitutivo, como por ejemplo el gastos que ocasionen la convocatoria a asamblea de tenedores de valores de fideicomiso.)

A modo de ejemplo de cómo se realizaría una distribución de rendimiento trimestral de los valores de fideicomiso incluimos el siguiente cuadro:

Cantidad de Valores Respaldados por el Patrimonio del Fideicomiso	Ingresos Netos Trimestre (Ene - Mar)	Monto a pagar por cada Valor de Fideicomiso*
Dieciséis mil trescientos (16,300)	USD 356,100.00	USD 21.85

* El Monto a Pagar por cada Valor de Fideicomiso es el resultado de dividir los Ingresos Netos del Trimestre entre el número de Valores de Fideicomiso respaldados por el Patrimonio del Fideicomiso.

Nota: Estos montos no representan necesariamente el rendimiento actual de los valores del fideicomiso para el trimestre establecido. Estos montos solo están plasmados con el propósito exclusivo de servir de ejemplo de ilustración.

5.7 Identificación del Mercado al que se dirige el Programa de Emisiones

Los valores objeto del presente Prospecto de Emisión tendrán como destinatarios inversionistas del público en general en el mercado secundario. El mercado secundario de todas las emisiones del presente Programa de Emisiones inicia a partir del día hábil siguiente a la fecha de liquidación de los valores colocados en firme en el mercado primario.

Los valores que componen las emisiones podrán ser ofrecidos en el mercado secundario por el agente colocador Inversiones Popular S.A. a través de la BVRD para que puedan ser adquiridos por los inversionistas interesados siendo estos el público en general incluyendo el fideicomitente o cualquier empresa de su grupo económico en el mercado secundario.

5.8 Negociación del Valor

5.8.1 Mercado Primario

Al tenor de las disposiciones de la Ley 19-00 del Mercado de Valores y su Reglamento de Aplicación Decreto 664-12, se entenderá por mercado primario de valores, el sector del Mercado de Valores donde ocurre la suscripción de valores, donde el producto de la suscripción de valores es recibido directamente por los Emisores, para el financiamiento del uso de los fondos planteados en el Prospecto de Emisión correspondiente.

De acuerdo al literal a) del Artículo 63 de la Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores el Período de Vigencia para el Programa de Emisiones de valores de fideicomiso es de hasta tres (3) años máximo. El período de vigencia comenzará en la fecha de inscripción del Programa en el Registro del Mercado de Valores y Productos. Una vez transcurran los tres (3) años del periodo de vigencia no se podrán realizar emisiones nuevas con cargo al Fideicomiso. El Período de Colocación Primaria de cada Emisión generada a partir de un programa de emisiones debe estar comprendido dentro del Período de Vigencia del mismo y no podrá exceder los quince (15) días hábiles ni puede ser inferior a cinco (5) días hábiles. Las emisiones objeto del presente Prospecto se exceptúan del cumplimiento del periodo de colocación partiendo de que son colocaciones primarias realizadas bajo la modalidad de colocación primaria en firme, ya que las mismas son adquiridas mediante contrato de compra venta por Inversiones Popular, S.A.

Toda emisión requerirá de un Aviso de Colocación Primaria, el cual será publicado en por lo menos un periódico de circulación nacional, contentivo de los detalles relativos a la Colocación primaria de una o más Emisiones a ser generada a partir del Programa de Emisiones, elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la SIV mediante normas de carácter general. El aviso de Colocación primaria contendrá las características de la Emisión o Emisiones y cualquier otra información que establezca la SIV mediante norma de carácter general. El aviso de Colocación Primaria será publicado en periódico de circulación nacional el día hábil que ocurra la colocación en firme. El fiduciario deberá remitir a la SIV, copia del aviso de colocación primaria en firme, el día hábil siguiente de la fecha en que se hubiere publicado el mismo en un periódico de circulación nacional. Las emisiones que conforman el presente Programa de Emisiones objeto del presente Prospecto, se llevarán a cabo mediante una colocación primaria en firme.

La colocación primaria en firme es la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o a unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de compraventa, que establece el compromiso del agente de suscribir al precio de colocación, la totalidad de la emisión en una fecha convenida en el contrato de colocación. Estas emisiones serán adquiridas por el agente colocador en su totalidad en una fecha convenida en el Contrato de Colocación.

5.8.1.1 Período de Suscripción Primaria para Pequeños Inversionistas

No aplica. Las emisiones del Programa de Emisiones objeto del presente Prospecto, se llevarán a cabo mediante una colocación primaria en firme por Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa.

5.8.1.2 Período de Suscripción Primaria para el Público en General

No aplica. Las emisiones del Programa de Emisiones objeto del presente Prospecto, se llevarán a cabo mediante una colocación primaria en firme por Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa.

5.8.1.2.1 Mecanismo de Compra de los Valores de Fideicomiso bajo la Modalidad de Colocación en Firme

Inversiones Popular, S.A. se compromete a comprar la totalidad de las emisiones que componen el presente Programa de Emisiones, en virtud del contrato a suscribir con el presente fideicomiso, representado por Fiduciaria Popular, S.A., el cual establecerá las características de la compraventa de los valores del fideicomiso y el precio al cual adquirirán esos valores. Debido a que la colocación de los valores será realizada en firme, no existirá un mercado primario para dicha colocación. Sin embargo, se publicará un aviso de colocación para dar conocimiento de dicha emisión. Los valores podrán ser tranzados libremente en mercado secundario a partir del día hábil posterior a la liquidación de los valores adquiridos por el Agente Colocador Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa.

Partiendo de que el presente Programa de Emisiones será colocado bajo la modalidad de colocación en firme, el precio de colocación primaria será definido en el Contrato de Colocación Primaria en Firme firmado entre el Emisor y el Agente de Colocación. Dicho precio aparecerá publicado en cada Aviso de Colocación Primaria y Prospecto Simplificado correspondiente.

5.8.2 Mercado Secundario

Las emisiones serán suscritas en firme por el agente colocador a precio de suscripción establecido en el contrato de colocación primaria en firme y el Mercado Secundario comienza en la fecha correspondiente al día hábil siguiente a la Fecha Valor o de Suscripción de los valores en el Mercado Primario por el Agente Colocador.

El inversionista interesado en vender sus valores en el mercado secundario a través de la BVRD (mercado bursátil), puede acudir a cualquier Intermediario de Valores autorizado por la SIV e inscrito en la BVRD a registrar su oferta de venta en la BVRD utilizando para la negociación el sistema de la BVRD, en el horario establecido. La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento, previa autorización por parte de la SIV. En caso de que un potencial inversionista deposite en un Intermediario de Valores autorizado una orden de compra fuera del horario de negociaciones de la BVRD, dicha orden de compra deberá ser colocada en el sistema de negociación electrónica de la BVRD el día laborable siguiente. El registro de dicha oferta deberá ser realizado por un Corredor de Valores debidamente autorizado por la SIV y la BVRD, quien accederá al sistema de la BVRD y registrará la misma.

El Emisor conoce y acepta cumplir los requisitos exigidos por la SIV para la negociación de valores, según lo establece el capítulo IV del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores, Decreto No. 664-12 sobre los valores representados por anotaciones en cuenta. El 100% del Programa de Emisiones se inscribirá en los registros de CEVALDOM, por tanto la transmisión de los valores que se realizarán mediante anotación en cuenta registrada por CEVALDOM en su condición de entidad autorizada a ofrecer los servicios de Depósito Centralizado de Valores. Dicha transmisión se llevará en base a las informaciones que al efecto le suministre el sistema de negociación de la BVRD.

5.8.2.1 Circulación de los Valores

Dado su carácter desmaterializado, los Valores de Fideicomiso del presente Programa de Emisiones no requieren de expedición física del título a cada inversionista, cada Emisión proveniente del presente Programa de Emisiones estará representada en su totalidad a través de un título global denominado Macro título que estará depositado en CEVALDOM y será constatado por un acto auténtico por el representante del Emisor.

En su calidad de Agente de Pago y Custodia, CEVALDOM será responsable de la custodia de los Macro títulos correspondientes a cada Emisión, y de llevar cuentas de anotaciones en cuenta para reflejar la propiedad individual de cada inversionista. La cesión o transferencia de los valores se hará mediante cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la cuenta de quien adquiere, en base a comunicación escrita o por medios electrónicos que el(los) puesto(s) de bolsa representante(s) de los interesados entreguen a CEVALDOM. Los valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto de Emisión no tienen restricciones a su libre transmisión. Sin embargo, el Emisor reconoce que la SIV puede suspender en cualquier momento la circulación de los valores.

5.8.3 Requisitos y Condiciones

Se hace constar que se conocen los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de valores en el mercado secundario, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos reguladores. El Emisor acepta cumplir dichos requisitos y condiciones en lo que se refiere a la negociación de los valores.

5.9 Información sobre la colocación y Adjudicación de los Valores Objeto de Oferta Pública

El proceso de colocación es la ejecución sistemática y organizada de las actividades de promoción, oferta, liquidación y entrega de los valores que conforman una emisión, con el objeto de realizar la suscripción de una emisión de valores en el mercado primario de valores, a un precio de colocación preestablecido en un periodo de tiempo predeterminado.

Las emisiones del Programa de Emisiones objeto del presente Prospecto, se llevarán a cabo mediante una colocación primaria en firme. La colocación primaria en firme es la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o a unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de compraventa, que establece el compromiso del agente de suscribir al precio de colocación, la totalidad de cada emisión del presente Programa de Emisiones en una fecha convenida en el contrato de colocación.

5.10 Precio de Suscripción Primaria

Será definido en el Contrato de Colocación Primaria en Firme. Dicho precio aparecerá publicado en cada Aviso de Colocación Primaria y Prospecto Simplificado correspondiente. **El precio de colocación para las emisiones X, X y X será de USD [_____]. Esto se traduce a un precio de colocación pactado de XX%.**

5.11 Identificación del Mercado a que se dirige la Oferta

El Programa de Emisiones objeto del presente Prospecto de Emisión se dirige al público en general en el mercado secundario. Acorde a lo establecido en el numeral 5.7 del presente Prospecto. Sin embargo será colocado en firme en el mercado primario por el Agente de Colocación. Esto quiere decir que los valores no serán ofertados en el mercado primario al público en general.

5.12 Tipo de Colocación

Para el presente Programa de Emisiones, Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa mediante contrato se obliga a realizar una colocación en firme. Este esquema se rige por las reglas del contrato de compraventa conforme al artículo 105 del Reglamento No. 664-12, que establece el compromiso del agente de suscribir al precio de colocación, la totalidad de la emisión en una fecha convenida en el contrato de colocación.

5.13 Colocación por Intermediarios

Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa queda establecido como el agente colocador del presente Programa de Emisiones. Para cada colocación de las distintas emisiones se firmara un contrato de colocación primaria en firme. El modelo del antes mencionado contrato se encuentra disponible en las oficinas de la SIV y como Anexo 02 del presente Prospecto.

La Fiduciaria será la responsable de que la información que se difunda como parte de las actividades publicitarias corresponda con la inscrita en el Registro de la SIV. La Fiduciaria y el agente de colocación, deberán remitir copia a la SIV de toda publicidad realizada, para fines de su inscripción en el Registro. El contenido que no figure en el presente Prospecto de Emisión o que proporcione una visión del Programa de Emisiones distinta de la contemplada en el presente Prospecto no podrá ser difundida con fines promocionales.

5.14 Entidades que Aseguran la Colocación de los Valores

Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa se compromete mediante contrato a colocar bajo la modalidad de colocación en firme todas las emisiones que componen el presente Programa de Emisiones.

5.15 Criterios y Procedimientos adoptados por el Emisor y la entidad Responsable de la Colocación de los Valores

Queda entendido entre la Fiduciaria e Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa , quienes así lo declararon expresamente en el contrato de colocación, que Inversiones Popular, S.A. – Puesto de Bolsa asume formal y expresamente el compromiso de adquirir la totalidad de los Valores que conformen las emisiones del Programa de Emisiones, ya que en efecto IPSA se ha comprometido a suscribir los Valores en una fecha convenida en el contrato de colocación.

5.16 Técnicas de Prorratio

No aplican.

5.17 Fecha o Período de Apertura de la Suscripción o Adquisición

Para las emisiones del presente Programa de Emisiones se informará mediante aviso de colocación primaria en firme la fecha de adquisición de dichos valores y la fecha de inicio del mercado secundario de los mismos. **Para las emisiones XX, XX y XX la fecha de publicación del Aviso de Colocación Primaria en Firme es el XX de__ del 2016.**

5.18 Formas y Fechas de hacer efectivo el desembolso de la suscripción

Los desembolsos de los fondos en la colocación en firme será conforme a las disposiciones establecidas en el contrato para la colocación primaria en firme suscrito entre la fiduciaria y el agente colocador. Cuando IPSA decida vender los valores en el mercado secundario, los desembolsos de los fondos por parte del inversionista interesado en materializar la suscripción de valores podrán ser realizados mediante la emisión de cheque o transferencia a cuenta. Para todas las emisiones la fecha de suscripción o fecha valor será en fecha T+3. Inversiones Popular suministrará una carta de confirmación donde se valida que la inversión fue liquidada por CEVALDOM.

5.19 Disposiciones sobre las Obligaciones, Prohibiciones y Derechos de los Inversionistas

De acuerdo al artículo 486 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores – Decreto 664-12 los tenedores de valores de fideicomiso de una misma emisión estarán agrupados en pleno derecho, para la defensa de sus intereses comunes, en una masa con un representante designado en el contrato de programa de emisiones o por la asamblea de los tenedores. En tal sentido, el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso es quien actúa en representación de los tenedores de valores emitidos dentro de un proceso de una oferta pública de valores de fideicomiso.

Será obligatorio el nombramiento y existencia del Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso. De acuerdo al artículo 489 del mencionado Reglamento, son derechos de los tenedores de valores de Fideicomiso de Oferta Pública:

- a) Percibir el monto que representen los valores conforme a lo establecido en el contrato de programa de emisiones, el Prospecto de Emisión y otros documentos constitutivos de la oferta pública de valores;
- b) Participar con voz y voto en las asambleas generales de tenedores de valores, con los derechos que establecen las normas aplicables, en el contrato de programa de emisiones o sus anexos y el Prospecto de Emisión;
- c) Ser titulares y ejercer los derechos resultantes de una liquidación del patrimonio autónomo o separado, conforme al contrato de programa de emisiones o sus anexos y el Prospecto de Emisión; y
- d) Aquellos descritos en el contrato de programa de emisiones o sus anexos y el Prospecto de Emisión, así como en la normativa vigente

En ningún caso los tenedores serán responsables por las obligaciones y compromisos contraídos por la entidad fiduciaria o el fideicomitente, según corresponda.

Adicionalmente, acorde al artículo 95 de la Norma R-CNV-2013-26-MV, el representante de tenedores de valores de fideicomiso tendrá las siguientes obligaciones, en adición a lo dispuesto en el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y en las normativas vigentes del mercado de valores:

- a. Realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores de fideicomiso;
- b. Representar a los tenedores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente al fiduciario o a terceros, cuando corresponda;
- c. Convocar y presidir la asamblea de tenedores de valores, en la cual intervendrá con voz pero sin voto;
- d. Solicitar al fiduciario los informes que considere necesarios respecto al fideicomiso y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos del fideicomiso;
- e. Las demás funciones que se establezcan en el contrato de emisión y el prospecto de emisión respectivo o, aquellas que le asigne la asamblea de tenedores de valores.

5.19.1 Servicios Financieros del Programa de Emisiones

Mientras existan los valores objeto del presente Programa de Emisiones emitidos y en circulación los servicios financieros derivados del Programa de Emisiones, tales como el pago de las utilidades así como los pagos del valor de fideicomiso al momento de la liquidación de los valores serán realizados por CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. en condición de Agente de Pago. El domicilio e información de cómo contactar a CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. aparecen a continuación:

CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A.

Calle Gustavo Mejía Ricart No. 54. Edificio Solazar Business Center, piso 18
Santo Domingo, República Dominicana
Tel.: (809) 227-0100; Fax: (809) 562-2479; www.cevaldom.com
Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-03478-8
Registro ante la SIV bajo en No. SVDCV-1

Al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, el Emisor no tiene ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco con CEVALDOM. El Emisor reconoce que CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. es un agente de pago y custodia que presta sus servicios para facilitar la colocación de valores en forma desmaterializada entre los inversionistas.

Durante la vigencia del fideicomiso, los inversionistas han de suministrar y actualizar la información requerida por el Agente de Colocación o el Intermediario de Valores autorizado para el correcto pago de sus derechos por parte de CEVALDOM. La información suministrada en el presente Prospecto en relación a CEVALDOM, se encuentra ajustada a las disposiciones del Reglamento General de CEVALDOM vigente a la fecha de aprobación del presente Prospecto de Emisión, por tanto, la misma puede ser modificada previa aprobación de la SIV a lo largo del plazo de este Programa de Emisiones.

5.19.2 Régimen Tributario de los Valores y del Fideicomiso de Oferta Pública

Las consideraciones de índole fiscal aquí presentadas son de importancia y relevantes para quienes adquieran o revendan valores del presente Programa de Emisiones. Este resumen describe solamente algunas de las principales consecuencias de tipo fiscal que conlleva la suscripción, compra, venta, propiedad, transferencia o disposición de los Valores objeto del presente Programa de Emisiones.

Este resumen se basa en leyes, normas, reglamentos, circulares y decisiones vigentes en República Dominicana al momento de la publicación de este Prospecto de Emisión y que están sujetos a cambios por las autoridades competentes. Todo potencial inversionista es responsable de obtener asesoría tributaria profesional a fin de analizar su caso particular al momento de ejecutar su inversión.

Con la promulgación de la Ley para el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para Sostenibilidad Fiscal y el Desarrollo Sostenible No. 253-12, de fecha 8 de noviembre de 2012 (en lo adelante "Ley 253-12"), quedaron derogados los artículos 122, 123 y 124 de la Ley 19-00 del Mercado de Valores, los cuales establecen el anterior tratamiento fiscal que aplicaba a las Emisiones de valores de Oferta Pública autorizadas por la SIV.

En tal sentido, el actual régimen fiscal de los valores de oferta pública aplicable a personas físicas y personas jurídicas no domiciliadas en el país viene dado por una combinación de los artículos 6, 7 y 12 de la Ley 253-12, los cuales establecen lo siguiente:

"Artículo 6: Se modifica el artículo 306 del Código Tributario de la República Dominicana establecido a través de la Ley No. 11-92 y sus modificaciones, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera:

Artículo 306: Intereses Pagados o Acreditados al Exterior: Quienes paguen o acrediten en cuenta intereses de fuente dominicana a personas físicas, jurídicas o entidades no residentes deberán retener e ingresar a la Administración, con carácter único y definitivo el impuesto de diez por ciento (10%) de esos intereses."

"Artículo 7: Se introduce el artículo 306 Bis en el Código Tributario de la República Dominicana establecido a través de la Ley No. 11-92 y sus modificaciones, con el siguiente contenido:

Artículo 306 Bis: Intereses Pagados o Acreditados a Personas Físicas Residentes: Quienes paguen o acrediten intereses a personas físicas residentes o domiciliadas en el país deberán retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo, el diez por ciento (10%) de ese monto.

Párrafo I. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, las personas físicas podrán realizar su declaración de Impuesto Sobre la Renta al sólo efecto de solicitar la devolución del monto retenido por intereses, en cuyo caso se considerará un pago a cuenta del Impuesto Sobre la Renta, cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Cuando su renta gravable, incluyendo intereses, sea inferior a doscientos cuarenta mil pesos (RD\$240,000.00);
- b) Cuando su renta gravable sea inferior a cuatrocientos mil pesos (RD\$400,000.00), siempre que su renta por intereses no sea superior al veinticinco por ciento (25%) de su renta neta gravable.

Párrafo II. A partir del año 2015, la escala establecida será ajustada anualmente por la inflación acumulada correspondiente al año inmediatamente anterior, según las cifras publicadas por el Banco Central de la República Dominicana.

Párrafo III. Los contribuyentes que ejerciten esta opción, deberán aportar a la Administración Tributaria la documentación que ésta les requiera para acreditar la cuantía de la renta gravable así como de los intereses percibidos y su retención.

Párrafo IV. El Ministerio de Hacienda, en coordinación con la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), regulará las distintas modalidades de intereses, entendido como cualquier cesión a terceros de capitales propios.

Párrafo V. Para el caso de los instrumentos de valores, el agente de retención de este impuesto serán las centrales de valores.

Artículo 12: Se derogan las siguientes disposiciones: el literal s) del Artículo 299 del Código Tributario de la República Dominicana y sus modificaciones; el Artículo 18 de la Ley No.92-04, sobre Intermediación Financiera, de fecha 7 de enero de 2004; el Artículo 9 de la Ley No.6-06, de fecha 20 de enero de 2006, sobre Crédito Público; los artículos 122, 123 y 124 de la Ley No.19-00, sobre Mercado de Valores, de fecha 8 de mayo de 2000, y el Párrafo I del Artículo 24 de la Ley No. 6-04, del 11 de enero de 2004, que convierte el Banco Nacional de la Vivienda en Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción.

PÁRRAFO. Las disposiciones de los artículos 306 y 306 Bis de este Código no se aplicarán a los intereses pagados o acreditados a los tenedores de títulos emitidos por el Ministerio de Hacienda y los negociados a través de las bolsas de valores y aprobados por la Superintendencia de Valores, previo a la promulgación de la presente ley.

En tal sentido, el actual régimen fiscal de los valores de oferta pública aplicable a: i) personas físicas residentes o domiciliadas en el país; ii) personas físicas no residentes en el país; y iii) personas jurídicas no domiciliadas en el país dicta que los pagos de capital generados por los valores serán gravados por el impuesto sobre la renta, estableciéndose una retención correspondiente al diez por ciento (10%) del monto de dichos intereses, actuando CEVALDOM como agente de retención. Esta retención tiene carácter de pago único y definitivo, sin perjuicio de la opción prevista para las personas físicas residentes o domiciliadas en el país, establecida en el párrafo I del Artículo 306 Bis del Código Tributario, introducido por el citado 7 de la Ley 253-12. Es importante mencionar que la excepción que se menciona en el párrafo del artículo 12 de la Ley 253-12 no aplica para el caso de los valores a ser emitidos bajo este Programa, por tratarse de una nueva emisión posterior a la promulgación de la Ley 253-12.

Por otro lado, las personas jurídicas domiciliadas en el país no están sujetas a la señalada retención, aunque los rendimientos que obtengan sobre los valores si se encuentran gravados por el impuesto sobre la renta, tal y como era el caso previo a la promulgación de la Ley 253-12.

A continuación se presenta lo que expresa el Código Tributario Dominicano respecto a que las personas jurídicas domiciliadas en el país no están sujetas a la señalada retención, aunque los rendimientos que obtengan sobre los Valores si se encuentran gravados por el Impuesto sobre la Renta, tal y como era el caso previo a la promulgación de la Ley 253-12.

A continuación se presenta lo que expresa el Código Tributario Dominicano respecto a la tasa de dicho impuesto:

Artículo 297: Tasa de Impuesto a las personas jurídicas (modificado por el artículo 11 de la Ley 253-12): Las personas jurídicas domiciliadas en el país pagaran el veintinueve por ciento (29%) sobre su renta neta gravable.

A los efectos de la aplicación de la tasa prevista en este artículo, se consideran como personas jurídicas:

- a) Las sociedades comerciales, accidentales o en participación y las empresas individuales de responsabilidad limitada;
- b) Las empresas públicas por sus rentas de naturaleza comercial y las demás entidades contempladas en el artículo 299 de este título, por las rentas diferentes a aquellas declaradas exentas;
- c) Las sucesiones indivisas;
- d) Las sociedades de personas;
- e) Las sociedades de hecho;
- f) Las sociedades irregulares;
- g) Cualquier otra forma de organización no prevista expresamente cuya característica sea la obtención de utilidades o beneficios, no declarada exente expresamente de este impuesto.

Párrafo I: La tasa establecida en este artículo aplicará para todos los demás artículos que establecen tasas en el Título II del Código Tributario, a excepción de los artículos 296, 306, 306 bis, 308 y 309.

Párrafo II: A partir del ejercicio fiscal del año 2014 se reducirá la tasa prevista en la parte capital del presente artículo en la forma siguiente:

- i. Ejercicio fiscal 2014: 28%
- ii. A partir del ejercicio fiscal 2015: 27%

Finalmente, atendiendo a las disposiciones del artículo 12 de la Ley 288-04 se establece un impuesto que grava los pagos a través de cheques y transferencias electrónicas, se indica a continuación: "Se restablece el artículo 382, del Código Tributario, para que diga de la siguiente manera:

Artículo 382: se establece un impuesto del 0.0015 (1.5 por mil) sobre el valor de cada cheque de cualquier naturaleza, pagado por las entidades de intermediación financiera así como los pagos realizados a través de transferencias electrónicas. Las transferencias, por concepto de pagos a la cuenta de terceros en un mismo banco se gravaran con un impuesto del 0.0015

De igual manera se reconoce la ganancia o pérdida de capital conforme a los literales g) y h) del citado artículo 289 del Código Tributario, a saber:

- g. - Ganancia de Capital: a los fines de este impuesto, el concepto "ganancia de capital" significa la ganancia por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.
- h. - Pérdida de Capital: a los fines de este impuesto, el concepto "pérdida de capital" significa la pérdida por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.

Adicionalmente, cabe establecer que al momento de la elaboración del presente Prospecto la Dirección General de Impuestos Internos de la Republica Dominicana puso en efecto la Norma General Sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del Fideicomiso 01-2015. De esta norma es necesario citar el siguiente artículo:

Artículo 25. Impuesto sobre la Renta de los Fideicomisarios y/o Beneficiarios. No obstante lo establecido en el artículo anterior, los beneficios obtenidos por parte de los beneficiarios y/o fideicomisarios de los fideicomisos estarán sujetos al pago del ISR.

Párrafo I. Las fiduciarias en nombre de los fideicomisos deberán retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo del ISR, el 10% de los beneficios pagados o acreditados a los beneficiarios y fideicomisarios, personas físicas o jurídicas, de conformidad al artículo 308 del Código Tributario.

Párrafo II. Al momento de la disolución del fideicomiso o por la devolución de activos previstos en el contrato de fideicomiso a un fideicomitente, se considerarán beneficios la diferencia entre el valor de los bienes o activos recibidos y el valor fiscal de adquisición para el fideicomitente ajustado por inflación de cada uno de los aportes realizados, siempre que el fideicomitente no se haya deducido como gastos en sus declaraciones de ISR dichos aportes.

Párrafo III. Cuando el fideicomitente que se haya nombrado fideicomisario o beneficiario reciba del fideicomiso el mismo bien aportado, no estará sujeto al pago de este impuesto.

Párrafo IV. Los gastos regulares de mantenimiento del bien que hayan creado un incremento en el valor del mismo, no serán considerados beneficios para los fines del párrafo anterior.

Párrafo V. En caso de disolución del fideicomiso o transferencia de activos previstos en el contrato de fideicomiso a beneficiarios o fideicomisarios que no fueron fideicomitentes, se considerarán beneficios el total de los activos recibidos.

En ningún caso el Emisor será el responsable de cualquier impuesto o gravamen que corresponda a los tenedores de los valores objeto del presente Prospecto. Los Tenedores estarán sujetos a cualquier disposición tributaria vigente al momento de la tributación.

Estas informaciones son meramente un resumen de algunas de las disposiciones fiscales dominicanas vigentes al momento de la elaboración de este Prospecto y no tratan situación específica de cada inversionista. Cada potencial inversionista es responsable de solicitar asesoría tributaria profesional independiente para evaluar su caso en particular. Dado que los valores serán negociados a valor de mercado a un precio distinto a su valor inicial más beneficios devengados se podría ocasionar una ganancia o pérdida de capital para el vendedor del valor, en tal sentido dichas ganancias o pérdidas se regirán bajo el artículo 289 (Ganancias de Capital) del Código Tributario de la República Dominicana, el cual se transcribe así:

“Artículo 289.- Ganancia de Capital. Para determinar la ganancia de capital sujeta a impuesto, se deducirá del precio o valor de enajenación del respectivo bien, el costo de adquisición o producción ajustado por inflación, conforme a lo previsto en el artículo 327 de este Título y su Reglamento. Tratándose de bienes depreciables, el costo de adquisición o producción a considerar será el del valor residual de los mismos y sobre éste se realizará el referido ajuste.

Párrafo I. (Modificado por Art.14 Ley 495-06) Se considerarán enajenados a los fines impositivos, los bienes o derechos situados, colocados o utilizados en República Dominicana, siempre que hayan sido transferidas las acciones de la sociedad comercial que las posea y ésta última esté constituida fuera de la República Dominicana. A los fines de determinar la ganancia de capital y el impuesto aplicable a la misma, la Dirección General de Impuestos Internos estimará el valor de la enajenación tomando en consideración el valor de venta de las acciones de la sociedad poseedora del bien o derecho y el valor proporcional de éstos, referido al valor global del patrimonio de la sociedad poseedora, cuyas acciones han sido objeto de transferencia. Se entenderá por enajenación, toda transmisión entre vivos de la propiedad de un bien, sea ésta a título gratuito o a título oneroso.

Párrafo II. Tratándose de bienes adquiridos por herencia o legado, el costo fiscal de adquisición será el correspondiente al costo de adquisición para el causante modificado por los distintos ajustes por inflación a que se refiere el artículo 327 de este Código.

a) Costo Fiscal. A los fines de este impuesto el término "costo fiscal", cuando se aplica a un activo adquirido no construido por el contribuyente significa el costo de dicho activo.

b) El término (costo fiscal), cuando se aplica a un activo no descrito en la letra a) significa el costo fiscal ajustado de la persona que transfirió el activo al contribuyente, o el costo fiscal ajustado del antiguo activo que el contribuyente cambió por el activo en cuestión. Lo que fuere más apropiado al efecto. En cualquier caso que este párrafo aplique, el costo fiscal ajustado será debidamente aumentado o reducido en la cuantía de la retribución adicional aportada o recibida por el contribuyente.

c) Costo Fiscal Mínimo para Activos de Capital Poseído Antes del año 1992. El costo fiscal de cualquier activo de capital en poder del contribuyente al 1ro. de enero de 1992, no será inferior a su costo ajustado por la inflación en dicha fecha. El Poder Ejecutivo producirá un cuadro donde se muestre un multiplicador para 1980 y para cada año subsiguiente anterior a 1992. Dichos multiplicadores reflejarán el porcentaje de aumento de los precios al consumidor en la República Dominicana al 31 de diciembre de 1991, con respecto a los precios al consumidor al 31 de diciembre del año en el cual el activo fue adquirido. El costo ajustado por la inflación de cualquier activo al cual sea aplicable este párrafo será igual a la multiplicación de su costo fiscal por el multiplicador correspondiente al año de la adquisición. El multiplicador del año 1980 será el utilizado para los activos adquiridos antes de 1980.

d) Costo Fiscal Ajustado. El término "costo fiscal ajustado" significa el costo fiscal reducido por los gastos, pérdidas, depreciación y agotamiento, y otros conceptos de reducción que puedan ser debidamente cargados a la cuenta de capital, y aumentado por mejoras y demás conceptos de aumento, debidamente incorporados a la cuenta de capital.

e) Activo de Capital. El concepto "activo de capital" significa todo bien en poder del contribuyente en conexión o no con su negocio. Dicho concepto no incluye existencias comerciales que sean susceptibles de ser inventariadas y bienes poseídos principalmente con fines de venta a clientes en el curso ordinario del negocio, bienes depreciables o agotables, y cuentas o notas por cobrar adquiridas en el curso ordinario del negocio por servicios prestados, o provenientes de la venta de activos susceptibles de ser inventariados o bienes poseídos para ser vendidos en el curso ordinario del negocio.

f) Cuenta de Capital. A los propósitos de este impuesto, el concepto "cuenta de capital" significa la cuenta establecida en los libros del contribuyente para registrar un activo de capital.

g) Ganancia de Capital. A los fines de este impuesto, el concepto "ganancia de capital" significa la ganancia por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.

h) Pérdida de Capital. A los fines de este impuesto, el concepto "pérdida de capital" significa la pérdida por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital.

i) Pérdidas de Capital que Exceden las Ganancias de Capital. Las pérdidas de capital que excedan a las ganancias de capital obtenidas en el mismo ejercicio fiscal. El saldo remanente podrá imputarse contra las ganancias de capital que se obtengan en los ejercicios subsiguientes. Esta limitación no será aplicable a las personas físicas en el año fiscal de su fallecimiento.

La Fiduciaria será responsable de realizar los pagos que correspondan, si los hubieren, ante la Administración Tributaria, pudiendo obtener el reembolso de cualquier pago realizado en dicho sentido con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. De conformidad al artículo 46 de la Ley 189-11, los fideicomisos de oferta pública, éstos estarán exentos del pago de cualquier impuesto de transferencia. Asimismo, de conformidad al artículo 47 de la Ley 189-11 dada la condición particular de los fideicomisos de oferta pública, éstos estarán exentos del pago de cualquier impuesto sobre bienes inmuebles, activos y sobre las ganancias de capital producto de la enajenación de éstos.

A pesar de lo anterior, y en relación con los Activos Inmobiliarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso y/o que sean transferidos por el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso o adquiridos para ser incorporados al Patrimonio del Fideicomiso, cualquier impuesto, tasa o costo que corresponda de conformidad con la ley aplicable o las disposiciones vigentes en la República Dominicana, si los hubiere, será pagado por La Fiduciaria con los fondos del Patrimonio del Fideicomiso.

Adicionalmente la Norma General sobre el Régimen Tributario del Fideicomiso emitida mediante el decreto 02-12 establece los requerimientos y procedimientos que deberán cumplir, ante la administración tributaria, los fideicomisos y las partes que intervienen desde su conformación hasta su extinción.

La antes mencionada norma establece los siguientes requerimientos para la Fiduciaria y el Fideicomiso:

Artículo 5. Registro Nacional de Contribuyentes del Fiduciario. *Las sociedades anónimas que deseen actuar como fiduciarias conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la ley 189-11, deben registrarse en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) como entidades con objeto único y exclusivo de la administración de fideicomisos.*

Artículo 6. Requisitos de Inscripción en el Registro Nacional de Contribuyentes. *La fiduciaria deberá remitir completado el formulario de inscripción en el registro nacional de contribuyentes como entidad con objeto único y exclusivo de la administración de fideicomiso junto a las informaciones establecidas en el párrafo I del artículo 9 del Reglamento No. 95-12 sobre Fideicomisos.*

Artículo 8. Registro Nacional de Contribuyente y Comprobantes Fiscales de los Fideicomisos. *La administración tributaria asignará al Fideicomiso un registro Nacional de Contribuyente (RNC) y Números de Comprobantes Fiscales (NCFs), a solicitud de la persona jurídica autorizada a fungir como fiduciaria.*

Párrafo I: *la asignación a los fideicomisos indicados en el presente artículo, de un RNC se realiza con la finalidad de diferenciar el mismo del asignado al patrimonio del fiduciario y del fideicomitente.*

Párrafo II: *La solicitud de inscripción al Registro Nacional de Contribuyentes realizada por el fiduciario, en nombre del fideicomiso, deberá cumplir con los siguientes requisitos:*

- a) *Solicitar la inscripción del fideicomiso a través de la Oficina Virtual (OFV) de la DGII;*
- b) *Completar el formulario de registro que disponga la DGII;*
- c) *Pago de los impuestos de transferencia de los activos a transferir, si aplica conforme a lo dispuesto en el Código Tributario y leyes análogas que rijan al respecto.*

Los rendimientos de los Valores de Fideicomiso están sujetos a lo establecido en el más arriba mencionado artículo 47 de la Ley 189-11, en lo que corresponda.

5.19.3 Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones adicionales que se sujeta el Emisor

Mientras se encuentren en circulación los valores objeto del presente Prospecto, la Fiduciaria en su calidad de Emisor de Valores de Fideicomiso con cargo al patrimonio del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP inscrito como tal en el Registro del Mercado de Valores y Productos, se compromete a cumplir con el marco regulatorio vigente ejercido por la Superintendencia de Valores. En general, a no realizar actividades u operaciones que puedan causar un impedimento u obstáculo para el cumplimiento de los compromisos asumidos por el Emisor en este Prospecto de Emisión, así como a lo siguiente:

De acuerdo a la ley 189-11:

“Artículo 29.- Obligaciones del fiduciario. *Una vez aceptado el fideicomiso por el o los fiduciarios, éstos contraen las obligaciones siguientes:*

- *Registrar o transcribir la cesión o transferencia de las propiedades inmobiliarias o cualesquier otros bienes registrables que pasen a conformar el patrimonio fideicomitado, cumpliendo con las formalidades indicadas para ello en la ley.*
- *Ajustarse estrictamente a las instrucciones del o de los fideicomitentes, estipuladas en el acto constitutivo.*
- *Administrar el fideicomiso como un buen padre de familia, en interés único del o de los fideicomisarios, desplegando en su gestión diligencia y cuidado, realizando las operaciones e inversiones que entienda de lugar y sin demoras innecesarias, en la forma en que, a su juicio, ofrezca la mayor seguridad y minimice riesgos.*
- *Manejar con la mayor idoneidad las cuentas propias del fideicomiso y comunicarle al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios todos los hechos que, en relación con el mismo, deba conocer, en base a los mecanismos de rendición de cuentas estipulados en el acto constitutivo.*
- *Suministrar al o a los fideicomisarios, a su requerimiento, información completa y exacta acerca de la naturaleza, cantidad y situación de los bienes en fideicomiso.*
- *No delegar en otra persona la realización de actos propios de su cargo, salvo los casos expresamente indicados en la presente ley o en el acto constitutivo.*
- *Ejecutar las diligencias razonables para tomar y conservar el control de los bienes en fideicomiso, iniciar las reclamaciones que fueren necesarias a ese fin y contestar las acciones ejercidas contra el fideicomiso, así como ejercer todas las ejecutorias que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitados, tanto contra terceros como contra el o los fideicomisarios, en caso de ser necesarias.*
- *Conservar la propiedad de los bienes en fideicomiso separada de sus propios bienes, llevando para ello contabilidad separada o independiente.*

- *Pagar al fideicomisario en los plazos establecidos en el acto constitutivo del fideicomiso o, en caso de que no se establezcan, en plazos trimestrales, la renta neta de la propiedad en fideicomiso, cuando éste sea creado para pagar renta por período determinado.*
- *Participar en la administración del fideicomiso cuando haya pluralidad de fiduciarios, e informar al o a los fideicomitentes y al o a los fideicomisarios de cualquier violación cometida por un cofiduciario, así como iniciar las acciones tendentes a obtener la corrección o reparación de las violaciones cometidas por este último.*
- *Llevar las cuentas y registros sobre la administración del fideicomiso conforme a las mejores prácticas de contabilidad aceptadas, y rendir cuentas al o a los fideicomitentes o al o a los fideicomisarios, conforme lo que prevea el acto constitutivo y con la periodicidad establecida en el mismo y, a falta de estipulación, no menos de dos (2) veces al año.*
- *Guardar el secreto fiduciario frente a los terceros respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los fideicomisos, con los mismos alcances que la legislación en materia económica y penal vigente en la República Dominicana establece para el secreto bancario o secreto profesional, tanto durante la vigencia como luego de la terminación del fideicomiso, por la causa que fuere. Dicha obligación de confidencialidad no será aplicable a informaciones contenidas en el acto constitutivo del fideicomiso, a cualquier otro acto sujeto a registro público o a cualquier otra información que deba hacerse pública en virtud de la ley.*
- *Proteger con pólizas de seguro los riesgos que corran los bienes fideicomitados, de acuerdo a lo pactado en el acto constitutivo o, en su defecto, conforme a las buenas prácticas de gestión.*
- *Cumplir con las obligaciones tributarias puestas a su cargo.*
- *Transferir los bienes del patrimonio fideicomitado al o a los fideicomitentes, o al o a los fideicomisarios al concluir el fideicomiso, según corresponda, o al fiduciario sustituyente en caso de sustitución o cese en sus funciones.*

Párrafo I.- *El fiduciario será considerado como sujeto obligado al cumplimiento de las normas de detección y prevención de lavados de activos, y en tal consideración queda sometido a las previsiones legales establecidas en los artículos 38 al 53 de la Ley contra el Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y Otras Infracciones Graves:*

- a) *Cuando el fiduciario sea una administradora de fondos de inversión, la sanción administrativa por incumplimiento a las normas de prevención de lavado de activos será impuesta por la Superintendencia de Valores, conforme a los criterios establecidos en las disposiciones legales citadas en el presente párrafo. La apelación contra la decisión rendida por la Superintendencia de Valores será llevada por ante el Consejo Nacional de Valores en la forma y conforme a los plazos que la ley determine.*
- b) *Cuando la infracción de que se trata sea cometida por una entidad de intermediación financiera, la sanción a imponer corresponderá de pleno derecho a la Superintendencia de Bancos, pudiendo la entidad de intermediación financiera como sujeto obligado ejercer los recursos que la ley pone a su alcance.*
- c) *Cuando el fiduciario sea una sociedad comercial, la competencia sancionadora le corresponderá a la Dirección General de Impuestos Internos, y los recursos corresponderán al Ministerio de Hacienda en los plazos y condiciones que la ley contemple.”*

“Artículo 31.- Operaciones prohibidas. *Se considerarán operaciones prohibidas a los fiduciarios las siguientes:*

- a) *Mezclar activos de un patrimonio fideicomitado con los propios.*
- b) *Mezclar activos de un fideicomiso con los de otros fideicomisos.*
- c) *Afianzar, avalar o garantizar de algún modo al o a los fideicomitentes o fideicomisarios el resultado del fideicomiso o las operaciones, actos y contratos que realice con los bienes fideicomitados.*
- d) *Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes fideicomitados, en beneficio propio o de sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.*
- e) *Otorgar préstamos con fondos provenientes de los fideicomisos en provecho propio o a sus directores, accionistas, empleados, así como sus parientes hasta el segundo grado inclusive, o de las personas jurídicas donde cualquiera de éstos tenga una posición de dirección o control, salvo autorización conjunta y expresa en el acto constitutivo del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.*
- f) *Adquirir para su beneficio por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.*
- g) *Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes fideicomitados respecto del cual tenga un interés propio, salvo autorización conjunta y expresa del o de los fideicomitentes y del o de los fideicomisarios.*
- h) *Delegar sus funciones, salvo en los casos expresamente indicados en la presente ley. No obstante, podrá designar bajo su responsabilidad a los auxiliares y apoderados que demande la ejecución de determinados actos del fideicomiso.*

Párrafo I.- *En principio los fiduciarios no podrán estipularse como fideicomisarios. De llegar a coincidir tales calidades, el o los fiduciarios no podrán recibir los beneficios del fideicomiso en tanto la coincidencia subsista.*

Párrafo II.- *Serán consideradas como nulas las operaciones que se realicen en contravención de estas prohibiciones expresas, sin detrimento de las acciones por daños y perjuicios que pudieren resultar de la contravención de las mismas.*

Párrafo III.- *Con el propósito de evitar la utilización del fideicomiso por parte de los fiduciarios, para defraudar los intereses de terceros o con fines de evasión fiscal, los fiduciarios de que se traten deberán observar los aspectos siguientes:*

- a) Abstenerse de realizar cualquier acto, operación o negocio con cargo al patrimonio fideicomitado que lo coloque en situación de conflicto de interés con respecto al fideicomisario. A este fin, se entenderá como conflicto de interés toda situación o evento en que los intereses personales, directos o indirectos del fiduciario, sus accionistas y controladores, administradores, funcionarios, filiales y subsidiarias, se encuentren en oposición o competencia con los del fideicomiso, interfieran con sus deberes como administrador del patrimonio fideicomitado, o lo lleven a actuar por motivaciones diferentes al verdadero cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso.
- b) Abstenerse de garantizar beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes que administre a título de fideicomiso, salvo en los casos de fideicomisos de oferta pública que cumplan con las características que al efecto establezca el Consejo Nacional de Valores o la Superintendencia de Valores, según su competencia, mediante norma de carácter general.
- c) Acogerse al régimen fiscal establecido en la presente ley.”

De acuerdo al Reglamento de Aplicación No. 664-12:

“Artículo 49.- Obligaciones del Emisor. Sin perjuicio de otras disposiciones que emanen de la Ley, del presente Reglamento y de la Superintendencia, son obligaciones del Emisor:

- a) Suministrar la información periódica requerida por la Superintendencia y comunicar los hechos relevantes de conformidad a los requisitos establecidos para tales fines;
- b) Poner el Prospecto de Emisión a disposición del potencial inversionista, de forma gratuita, en la Superintendencia, en el domicilio social del Emisor y sus sucursales, del o los agentes colocadores que colocarán los valores, en las bolsas y en los mecanismos centralizados de negociación en los que serán negociados los valores, a través de su página de Internet o cualquier otro medio que autorice la Superintendencia, previo al inicio del período de colocación o venta y como condición para efectuarla;
- c) Suministrar a la Superintendencia, dentro de los plazos establecidos por ésta, el informe sobre el uso y fuente de los fondos captados de la emisión;
- d) Remitir a la Superintendencia, a las bolsas y en los mecanismos centralizados de negociación en los que se negocien los valores, la información de carácter público a la que se refiere el artículo 23 {Información periódica} del presente Reglamento;
- e) Cumplir con todas las disposiciones puestas a su cargo en el Prospecto de Emisión y en el contrato de programa de Emisiones;
- f) Pagar fiel e íntegramente a los tenedores todas las sumas que se les adeude por concepto de capital, intereses y dividendos, en la forma, plazo y condiciones establecidas en el Prospecto de Emisión y en el contrato del programa de Emisiones, según corresponda;
- g) Estar al día en el pago de sus impuestos; e
- h) Indicar en el contrato del programa de Emisiones y en el Prospecto de Emisión las reglas concernientes a la redención anticipada de los valores objeto de oferta pública.”

El Emisor a través del Agente Colocador procederá a remitir un informe de colocación de la emisión, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de finalización del período de colocación de cada emisión.

“Artículo 50.- Actividades no autorizadas al Emisor. Sin perjuicio de otras disposiciones que emanen de la Ley, del presente Reglamento y de la Superintendencia, el Emisor no podrá realizar las acciones siguientes:

- a) Emitir valores de oferta pública sin la previa autorización de la Superintendencia, según lo previsto en este Reglamento;
- b) Colocar valores de oferta pública fuera del plazo establecido en el presente Reglamento y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia;
- c) Difundir voluntariamente y de forma maliciosa, informaciones o recomendaciones que puedan inducir a error al público en cuanto a la apreciación que merezca determinado valor, así como la ocultación de circunstancias relevantes que puedan afectar dichas informaciones o recomendaciones; y
- d) Remitir a la Superintendencia datos inexactos o no veraces, o información engañosa o que omita maliciosamente aspectos o datos relevantes.”

“Artículo 51.- Derecho de los obligacionistas ante incumplimiento del Emisor. El incumplimiento por el Emisor de cualesquiera de las obligaciones establecidas en la Ley, el presente Reglamento, las normas de carácter general que establezca la Superintendencia y el contrato de programa de emisiones, dará derecho a cualquier tenedor del valor afectado a demandar el cobro de la deuda pendiente en su favor, salvo restricción decidida por la asamblea general de obligacionistas de otorgarle la facultad al representante de la masa para actuar en defensa de los intereses comunes de los obligacionistas.”

“Artículo 212.- Información financiera. Los Emisores y participantes inscritos en el Registro, deberán remitir de manera periódica información financiera a la Superintendencia según se requiera mediante norma de carácter general. La información financiera remitida deberá estar acompañada de una declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo principal de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.”

“Artículo 479.- Actividades, funciones y obligaciones. En adición a las obligaciones establecidas por la ley No. 189-11, los fiduciarios que administren fideicomisos de oferta pública de valores con cargo al patrimonio del fideicomiso, podrán realizar las siguientes actividades y funciones, y tendrán las siguientes obligaciones:

- a) *Constituir el fideicomiso con los bienes y derechos que aporten el o los fideicomitentes de conformidad con lo establecido en la ley No. 189-11, el presente Reglamento y cualquier otra disposición que al efecto emita la Superintendencia mediante norma de carácter general.*
- b) *Obtener las autorizaciones que se requieran para administrar los fideicomisos de oferta pública de valores.*
- c) *Realizar la solicitud de autorización de una oferta pública de valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso.*
- d) *Emitir valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso.*
- e) *Colocar directamente o en las bolsas de valores a través de agente de valores y puestos de bolsa, los valores de fideicomiso emitidos mediante oferta pública.*
- f) *Administrar los activos, los pasivos y otros que componen al patrimonio del fideicomiso.*
- g) *Celebrar los contratos conexos o complementarios que resulten necesarios para el cumplimiento de las operaciones autorizadas y el propósito del fideicomiso.*
- h) *Registrar las operaciones de los fideicomisos que administren en contabilidades separadas, tanto de las operaciones propias del fiduciario como de los otros fideicomisos que administre, y ajustadas conforme al manual de contabilidad y plan de rubros contables y las normas de carácter general que al efecto establezca la Superintendencia.*
- i) *Otras necesarias para el cumplimiento del objetivo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso y el contrato de programa de emisiones.*

Párrafo. *Las actividades señaladas en los literales e) y h) podrán ser delegada a terceros, no obstante el fiduciario será siempre responsable de todas las actuaciones de los terceros designados."*

Con el fin de proteger los intereses de los inversionistas, los tenedores de los valores objeto de este Prospecto estarán representados por un representante de la masa de tenedores designado de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto 664-12 y la Norma de Fideicomisos de Oferta Pública.

El Emisor se compromete a ofrecer un tratamiento igualitario a todos y cada uno de los tenedores de los valores objeto del presente Programa de Emisiones de valores, sin discriminación o preferencia. En adición, el Emisor posee una estructura de gobierno corporativo que se enmarca dentro de lo establecido en el Capítulo V del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, Decreto No. 664-12. Esta estructura se apoya además en órganos internos de decisión colegiada, como lo es el Consejo de Administración. De acuerdo al artículo 71 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, los deberes y obligaciones del Emisor para con el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso son los mismos dispuestos por la Ley de Sociedades entre un Emisor y un Representante de la Masa de Obligacionistas, y en adición está sujeto a los deberes y obligaciones siguientes:

- a) *Suministrarle la información financiera, técnica, contable, o de cualquier naturaleza que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de sus funciones;*
- b) *Notificarle, con suficiente anterioridad, la redención anticipada de las obligaciones y suministrarle una exposición razonada de dicha decisión y del procedimiento para el rescate, de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de emisiones;*
- c) *Informarle todo hecho o circunstancia que implique el incumplimiento de las condiciones del contrato de programa de emisiones; y*
- d) *Pagarle sus honorarios en ocasión de sus funciones de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de emisiones.*

De conformidad con lo establecido en la Ley 189-11, la responsabilidad del fiduciario es indelegable, sin perjuicio de que este pueda conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que demande el fideicomiso de oferta pública de valores, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia copia de los referidos contratos o poderes. Los contratos que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades relativas al fideicomiso no lo exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del mismo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales funciones a la Superintendencia de Valores en la oportunidad que esta lo requiera.

La facultad de Fiduciaria Popular, S.A. de poder celebrar contratación de servicios externos mediante contratos consta en el artículo 31 de la Norma R-CNV-2013-26, en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso de oferta pública y en el presente Prospecto de Emisión. Los gastos derivados de las antes mencionadas contrataciones se atribuirán al fideicomiso y no al fiduciario.

La Fiduciaria tiene el deber fiduciario de rendir cuentas de su gestión en la forma y términos establecidos en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en el Artículo 30 de la Ley 189-11, los artículos 37 y 38 del Reglamento No. 95-12 para la Aplicación de la Ley 189-11, así como en el Artículo 33 de la Norma R-CNV-2013-26-MV que Regula Las Sociedades Fiduciarias y Los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores.

La obligación de rendir cuentas que tiene la Fiduciaria no es delegable en terceras personas. La rendición de cuentas de la Fiduciaria consistirá en un informe de gestión detallado y pormenorizado del Fideicomiso, particularmente sobre aquello que tenga relevancia en relación con la labor ejecutada.

El informe de rendición de cuentas deberá estar debidamente firmado por el Gestor Fiduciario actuando en representación de la Fiduciaria de conformidad con las facultades otorgadas a esos fines conforme a los estatutos sociales de La Fiduciaria, y deberá basarse en documentos que comprueben la veracidad de la actuación, observando, cuando menos, las normas que apliquen para las distintas modalidades de fideicomiso y teniendo presente los requerimientos y comprobaciones exigidas por las leyes y normas aplicables.

Asimismo, la Fiduciaria en su rol de Emisor y en la conducción de Fideicomisos está sujeta a lo siguiente, de acuerdo a la Norma R-CNV-2013-26-MV que regula las sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública:

Artículo 37. Normas generales de conducta. En la conducción de los Fideicomisos de Oferta Pública, los Fiduciarios, sus accionistas, miembros del consejo de administración, representantes legales, gerentes, ejecutivos y empleados, así como las personas que directa o indirectamente estén relacionados con ella deberán velar por la protección de los intereses de sus clientes, entendiendo por tales todas las personas físicas o jurídicas que contraten con el fiduciario, ya sea en calidad de fideicomitentes, fideicomisarios y/o tenedores de valores de fideicomiso, y en tal condición deberán observar los siguientes principios y códigos de conducta, para lo cual el fiduciario implementará los procedimientos y controles necesarios para su debida observancia:

- a) **Equidad.** Otorgar un tratamiento igualitario a los clientes, evitando ofrecer ventajas, incentivos, compensaciones o indemnizaciones relevantes o influyentes, así como evitar cualquier acto, conducta, práctica u omisión que pueda derivar en beneficio o perjuicio a ciertos clientes.
- b) **Imparcialidad e integridad.** Tratar a los clientes con imparcialidad e integridad, sin anteponer los intereses de la fiduciaria o de su personal, evitando ofrecer compensaciones o indemnizaciones no establecidas, así como evitar cualquier acto, conducta, práctica u omisión que pueda derivar en un injusto beneficio o perjuicio a ciertos clientes.
- c) **Idoneidad.** Disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos, contar con la infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades que le son propias, así como contar con mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en sus reglamentos internos de que se trate y cerciorarse que los sistemas de acceso y salvaguarda de sus medios informáticos son suficientes.
- d) **Diligencia y transparencia.** Actuar en todo momento con el debido cuidado, honestidad y diligencia en el mejor interés de sus clientes.
- e) **Objetividad y prudencia.** Preservar los intereses de los clientes, actuando con profesionalidad y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información relacionada a las decisiones que se deban tomar durante el desarrollo y vigencia del fideicomiso de oferta pública.
- f) **Confidencialidad.** Velar por la absoluta reserva de la información privilegiada a la que tuviese acceso y de aquella información relativa a los clientes, así como abstenerse de hacer uso de las mismas en beneficio propio o de terceros.
- g) **Suministro de información a los clientes.** Ofrecer a los clientes de los fideicomisos que se encuentren bajo su administración, toda la información que pueda ser relevante para la adopción de decisiones, de forma veraz, clara, precisa, suficiente y oportuna, a los fines de su correcta interpretación. De igual forma deberán informar sobre los riesgos que cada fideicomiso de oferta pública conlleva, determinando su nivel de responsabilidad de cada una de las partes que actúan en el fideicomiso y su afectación en el evento de que algún riesgo identificado se llegue a materializar.

Artículo 38. Obligaciones y Actividades no Permitidas. Las obligaciones y actividades no permitidas a las que se encuentran sujetas las sociedades que actúan como fiduciarios de Fideicomisos de Oferta Pública son las establecidas en la Ley 189-11, el Reglamento No. 95-12, la Ley, el Reglamento y la presente Norma.

Artículo 39. Obligaciones de los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública. Además de las obligaciones contempladas en la normativa vigente y demás disposiciones aplicables, los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública tendrán adicionalmente las siguientes obligaciones:

- a) Realizar la emisión de los valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del fideicomiso. El fiduciario actúa en representación y por cuenta del fideicomiso de oferta pública y no responde con su propio patrimonio por las obligaciones asumidas por el fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Ley 189-11.
- b) Elaborar el contrato de emisión de valores de fideicomiso en el cual se detallarán todos los aspectos relativos a la emisión. El contrato de emisión formará parte integral del acto constitutivo del Fideicomiso y en el cual se designará al representante de valores de fideicomiso.
- c) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad establecida en el acto constitutivo del fideicomiso.
- d) Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del fideicomiso y la adecuada administración del mismo.
- e) Ejercer en favor del fideicomiso los derechos establecidos en los contratos que suscriba tales como: administración de activos, colocación de los valores, estructuración de valores de fideicomiso, calificación de riesgo, custodia, representación de tenedores de valores y otros mediante los cuales se otorgan servicios a favor del desarrollo del fideicomiso.
- f) Administrar el fideicomiso conforme a lo estipulado en el acto constitutivo, en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso y el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso y con la misma prudencia y diligencia con la que administra sus propios negocios.
- g) Mantener los bienes y derechos que conforman los activos del fideicomiso debidamente custodiado y separado de sus propios activos y de otros fideicomisos que se encuentren bajo su administración.
- h) Ejecutar diligentemente las garantías a favor de los fideicomisos bajo su administración.
- i) Poner en conocimiento del representante de tenedores de valores de fideicomiso y a la Superintendencia los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del fideicomiso.

- j) *Suministrar la información y documentos pertinentes que le solicite la Superintendencia, el representante de tenedores de valores, el auditor externo y la calificadora de riesgo respecto al fideicomiso que administre.*
- k) *Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de administrador del fideicomiso para la protección y defensa del patrimonio del fideicomiso.*
- l) *Procurar el mayor beneficio posible de los bienes fideicomitados actuando como un buen padre de familia debiendo realizar las inversiones de excedentes temporales en sujeción a lo establecido en el acto constitutivo.*
- m) *Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de los fideicomisos bajo su administración y rendir cuentas de su gestión al fideicomitente, al fideicomisario, si corresponde, a la Superintendencia, a los inversionistas y al representante de tenedores de valores con la periodicidad establecida en el acto constitutivo, conforme a lo previsto en los artículos 62 (Contabilidad y registros) y 49 (Información Financiera del fiduciario y de los fideicomisos de oferta pública que administran.) de la presente Norma.*
- n) *Pagar a los tenedores de valores de fideicomiso los derechos incorporados en los valores de fideicomiso colocados.*
- o) *Entregar cualquier remanente que exista en el fideicomiso a su terminación a quien corresponda según lo establecido en el contrato de emisión y el prospecto.*
- p) *Pagar de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión y el prospecto, las obligaciones de pago a cargo del fideicomiso.*
- q) *Asistir con voz y sin voto a todas las asambleas de tenedores de valores de fideicomiso y cumplir y ejecutar las determinaciones que dicha asamblea le asigne.*
- r) *Acatar la remoción de su cargo cuando la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso así lo determine de acuerdo a la normativa vigente, el contrato de emisión y el prospecto.*
- s) *Poner a disposición de las personas interesadas el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso aprobado por la Superintendencia antes del período de colocación, debiendo tener ejemplares en su domicilio, sus sucursales y en la página Web de la sociedad. Igualmente se tendrán ejemplares del prospecto en la Superintendencia, en la Bolsa donde se negocien los valores y en los intermediarios de valores que tengan a su cargo la intermediación de dichos valores, así como también, entregar a los inversionistas de los valores de fideicomiso que lo soliciten una copia del prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso.*
- t) *Las demás establecidas en el contrato de emisión, el prospecto y aquellas que determine la Superintendencia mediante Norma de carácter general.*

Artículo 40. Actividades no permitidas a los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública. Además de las prohibiciones contempladas en la Ley 189-11, el Reglamento No. 95-12, la presente Norma y demás disposiciones aplicables, los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública en ningún caso podrán:

- a) *Apartarse o incumplir lo establecido por la Ley y demás normativas aplicables así como en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso y el prospecto correspondiente*
- b) *Pagar los valores de fideicomiso o los gastos de los fideicomisos con cargo a sus propios recursos.*
- c) *Cobrar al fideicomiso los gastos que no se encuentren expresamente previstos en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso, el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso o en sus contratos por servicios.*
- d) *Traspasar un fideicomiso de oferta pública a un fiduciario no autorizado por la Superintendencia a administrar este tipo de fideicomisos.*
- e) *Realizar operaciones de compra y venta de valores de fideicomiso entre los fideicomisos que administre el mismo fiduciario, a excepción de que el fideicomitente así lo autorice por escrito en el acto constitutivo; que el fideicomiso tenga gestores diferentes o cada transacción se realice en la bolsa de valores mediante intermediarios de valores diferentes.*

Artículo 41. Actividades no permitidas a los ejecutivos y empleados de los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública. Adicionalmente a las prohibiciones establecidas en el Reglamento, la Ley 189-11 y el Reglamento No. 95-12, los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública, miembros del consejo de administración y, todos sus ejecutivos y empleados, se encuentran prohibidos de:

- a) *Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta los activos de los fideicomisos de oferta pública que administren.*
- b) *Ser ejecutivo o empleado, asesor, gerente, administrador o miembro del consejo de administración de otro fiduciario y cualquier otro participante del mercado de valores.*

Artículo 42. Actividades adicionales no permitidas. La Superintendencia podrá establecer mediante norma de carácter general, actividades no permitidas adicionales o complementarias a las previstas en la presente Norma, en procura de la mayor seguridad y transparencia a los fideicomisos de oferta pública.

5.19.4 Comisiones y otros Gastos del Programa de Emisiones

Los fiduciarios de fideicomisos de oferta pública en ningún caso podrán cobrar al fideicomiso los gastos que no se encuentren expresamente previstos en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso, el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso o en sus contratos por servicios.

El siguiente cuadro detalla los gastos estimados, relativos al Programa de Emisiones, en los que el Fideicomiso tendrá que incurrir a lo largo de la vida del Programa de Emisiones:

Monto del Programa de Emisión en USD:	USD	16,300,000
Plazo:		10 años
Tasa de Cambio (USD x DOP)		45.8175
Gastos Periódicos (montos expresados en USD)		Total Gasto Anual
Calificadoras de Riesgo*		6,000.00
BVRD - Mantenimiento anual inscripción Emisión (%)	0.036%	5,868.00
Tarifa Auditores Externos del Fideicomiso*		13,000.00
Comisión por administracion (Fiduciaria Popular)	0.750%	122,250.00
Tarifa Representante de Tenedores*		13,000.00
Mantenimiento anual Emisión - CEVALDOM (DOP 60,000)	60,000	1,309.54
Agente de Pago - CEVALDOM (DOP 500.00 por cada Millón pagado)		570.50
Total Gastos Anuales		161,998.04
Total Gastos Globales (Estimados en 10 años)		1,619,980.43

Notas:

- Los costos varían proporcionalmente a las características de la emisión: plazo, monto, instrumento y tasa de rendimiento.
- El porcentaje del mantenimiento anual de CEVALDOM varía dependiendo del rendimiento y la cantidad de valores. Para los fines de este ejercicio y poder ilustrar un escenario se utilizó una tasa de rendimiento de 7.00%
- Los gastos marcados con un asterisco (*) están sujetos a cambios por el proveedor y son estimaciones.
- Las comisiones de CEVALDOM y la BVRD son las establecidas en sus tarifarios aprobados por la SIV.
- Toda información presentada es al momento de la elaboración del presente prospecto.
- Los saldos en pesos fueron convertidos a la tasa de cambio (compra) publicada por el Banco Central en fecha 28 de marzo del 2016.

Entre los gastos relativos al patrimonio del fideicomiso:

- La tasación anual de los inmuebles:** las tasaciones para fines de valorización de los activos se llevaran a cabo una vez al año. El costo por tasación, al momento de la elaboración del presente prospecto, ronda entre los DOP 20,000.00 y DOP50,000.00
- La comisión por administración de los Inmuebles del Fideicomiso:** la comisión a ser pagada mensualmente al administrador de los inmuebles es el monto fijo de USD 10,000.00 al momento de la elaboración del presente prospecto. El monto será revisado según lo consideren la Fiduciaria y el administrador de los inmuebles. La fiduciaria actuando como buen padre de familia, buscara las mejores alternativas para reducir los costos a cargo del fideicomiso. En tal sentido se ocupara siempre de que esta comisión este acorde a los estándares del mercado. Según el párrafo II del artículo 84 de la Norma R-CNV-2013-26-MV, todos los cobros requeridos para la administración de los activos del fideicomiso correrán por cuenta del fideicomiso. Cualquier modificación de las mismas deberá contar con la aprobación de la asamblea de tenedores, la cual deberá ser comunicada a la SIV para fines de aprobación al menos tres (3) días hábiles posteriores a la aprobación de la asamblea.
- Capex por mantenimiento de los Inmuebles que forman parte del fideicomiso:** Para el primer año de la emisión el monto de la provisión mensual será el equivalente a tomar un doceavo del gasto promedio de inversión de capital de los años 2102, 2013 y 2014 de los inmuebles transferidos al fideicomiso. Para los años siguientes se ajustará el monto de la provisión mensual calculando que al cierre de año el monto mensual a ser provisionado alcance el equivalente al gasto promedio de inversión de capital de los 3 años inmediatamente anteriores.

Fruto de las operaciones realizadas por el Patrimonio del Fideicomiso la Fiduciaria, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, podrá obtener préstamos o incurrir en deuda de cualquier tipo, cuando contraiga compromisos que no puedan ser resueltos con el CAPEX, necesitando la previa autorización de la Asamblea de Tenedores de los Valores Fideicomitados cuando el monto supere los quinientos mil dólares de los estados unidos de américa (USD 500,000.00). Para más información sobre la política de endeudamiento ver el artículo 4.1 Política de Endeudamiento del Fideicomiso del Acto Constitutivo y al numeral 9 del Artículo 12.1 Creación, objeto y régimen legal del fideicomiso de oferta pública del presente Prospecto.

CEVALDOM – Depósito Centralizado de Valores, S.A. y la Bolsa de Valores de la Republica Dominicana se reservan el derecho de modificar sus tarifas de servicios. Sin embargo, de ocurrir modificaciones en su tarifario de servicios, dichas modificaciones deberán ser remitidas a la SIV para su aprobación.

Las comisiones y los gastos iniciales propios de la estructuración tanto del Fideicomiso como del Programa de Emisiones de Oferta Pública objetos del presente Prospecto fueron asumidos por el Fideicomitente. Estos gastos iniciales no serán devueltos al fideicomitente. Los mismos se detallan a continuación:

Monto del Programa de Emisión en USD:	USD	16,300,000	
Monto por Emisión:	USD		
Plazo:		10 años	
Tasa Cambio: (DOP x 1.00 USD)		45.8175	
Gastos Iniciales (montos expresados en USD)	Fijos	Variables	Total Inicial
Tarifa SIV por Derecho de Depósito de Documentos	20,000		436.51
Tarifa SIV por Derecho de Inscripción en el Registro		0.008%	1,304.00
Inscripción Programa de Emisiones - BVRD		0.045%	7,335.00
Inscripción Programa de Emisiones - CEVALDOM	25,000		545.64
Comisión por Estructuración Oferta Publica		1.200%	195,600.00
Comisión por Constitución Fideicomiso		0.200%	32,600.00
Comisión por Colocación Programa de Emisiones		0.650%	105,950.00
Calificación de Riesgo			6,000.00
Gastos Legales			45,000.00
Gastos de Mercadeo e Impresión de Prospectos			5,000.00
Total Gastos Iniciales			399,771.16

Notas:

- *Los porcentajes de los gastos variables, son calculados en base al monto total de la emisión en el equivalente de pesos dominicanos, para facilitar el entendimiento del lector*
- *En Rep. Dominicana existe un impuesto de transferencia que se paga sobre el monto de los intereses más el capital al momento de redención. Este cargo se le refleja a cada inversionista.*
- *Toda información presentada es a la fecha de elaboración del presente Prospecto.*
- *Los saldos en pesos fueron convertidos a la tasa de cambio (compra) publicada por el Banco Central en fecha 28 de marzo del 2016*

5.19.4.1 Comisiones y Gastos a cargo del Inversionista

Durante la vigencia de los valores objeto del presente Programa de Emisiones podrán existir comisiones a cargo del inversionista.

El pago de tarifas relativas a la custodia y demás cargos correspondientes a las cuentas de depósito de los inversionistas en el depósito centralizado de valores correrán por cuenta de los Agentes de Depósito, éste es su correspondiente Intermediario de Valores.

Sin embargo según lo dispuesto en el Artículo 357 del Reglamento de Aplicación de la Ley 664-12, los Intermediarios de valores podrán transferir los referidos cargos a los inversionistas. En este caso, los Intermediarios de valores harán constar este hecho en el contrato que suscriba con el inversionista.

Las tarifas y comisiones que resulten aplicables podrán ser consultadas en las páginas de internet de los intermediarios de valores y, en caso de que los Intermediarios de valores fuere transferir las comisiones cobradas por el depósito centralizado de valores al inversionista, las tarifas cobradas por dicha entidad podrán ser consultadas a través de su página web o directamente con su intermediario de valores.

A la fecha de la elaboración del presente prospecto, las tarifas por los servicios prestados por CEVALDOM a los Intermediarios de Valores y sus conceptos son los siguientes:

Transferencia de Valores entre el mismo titular	DOP 150.00
Liquidación de Operaciones bajo la modalidad Libre de Pago	DOP 3,000.00
Emisión de Certificación de Tenencia:	DOP 350.00
Emisión estado de cuenta adicional, comunicaciones y comunicación de valores	DOP 250.00

Fuente: https://www.cevaldom.com/app/do/serv_tarifario.aspx.

- El porcentaje por custodia mensual se calcula sobre el volumen promedio de valores depositados en la cuenta de custodia.
- Los Intermediarios de Valores contratados por cada inversionista tienen libertad, previa notificación a la SIV y a la BVRD, de cobrar a sus clientes las comisiones que consideren necesarias. En este caso, los intermediarios de valores acordarán con sus clientes la forma de cobro de las comisiones en cuestión.
- En caso de que los Intermediarios de Valores acuerde con el inversionista transferir el costo de la comisión de custodia cobrada a éste por el depósito centralizado de valores, podrá acordarse la deducción de dicha comisión de las utilidades o rendimiento y del monto de la liquidación del valor de fideicomiso a ser pagados al inversionista a través del depósito centralizado de valores siempre y cuando éste haya sido designado agente de pago de la emisión.
- En otro orden, en caso de que el inversionista desee comprar o vender los valores en el Mercado Secundario, a través de la BVRD, deberá pagar una comisión de 0.015%, a través del intermediario de valores, sobre el valor a ser liquidado por operación.
- Queda a discreción del intermediario de valores de asumir dicha comisión. Dicha comisión puede variar en la vida de los valores de fideicomiso. La BVRD se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento previa autorización de la SIV.
- CEVALDOM y la BVRD se reservan el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, con previa autorización por parte de la SIV.
- De acuerdo a lo establecido en las disposiciones del artículo 360 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08:

“El Fideicomiso soportará las costas usuales de convocatoria y de celebración de las asambleas generales y de la publicidad de sus decisiones.”

CAPITULO VI.- EL FIDEICOMITENTE

6.1 Generales

**Cole, S.R.L.**

RNC No. 1-01-57555-7; No. Registro Mercantil 13964SD

Sector Económico: Negocios de Bienes Raíces en General.

Calle Manuel de Jesús Troncoso No. 16, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom.

Contacto: Felipe Pagés y/o Marisol Pagés

Tel.: (809) 541-5331; Fax: (809) 563-0947; Correo Electrónico: servicioalcliente@coledr.com

Cole S.R.L, ("Cole") es una empresa inmobiliaria fundada por el señor Federico Pagés Moré en el año 1991 para la construcción de un edificio comercial de 4 pisos, con el objetivo de instalar la agencia de publicidad de la familia, PAGES BBDO en dos de ellos, y ofrecer los otros dos en alquiler a empresas multinacionales. En el año 1992 se concluyó la construcción de dicho edificio y se iniciaron las operaciones inmobiliarias de Cole, las cuales se han expandido con la construcción de otros edificios y con el arrendamiento de propiedades para subalquiler, pero siempre basadas en esta misma visión: ofrecer espacios comerciales de alto nivel en ubicaciones premium para inquilinos con excelente trayectoria y reputación. Los clientes de Cole han sido consistentemente empresas de alto nivel y renombre, entre ellos: ESSO, Frito Lay Dominicana, la Unión Europea, Interquímica, Banesco Banco Múltiple y Banesco Seguros, Transunion (originalmente Cicla), Deloitte RD, además de las empresas pertenecientes al Grupo Pagés.

6.1.2 Composición accionaria del Fideicomitente

Cole, S.R.L.

Accionistas	Participación
Federico Pagés Diaz-Valdes	0.0003%
Tatiana Pagés Diaz-Valdes	0.0003%
Felipe Hernan Pagés Diaz-Valdes	0.0003%
Marisol Pagés Diaz-Valdes	0.0003%
Grupo Pagés Holding LTD.	99.9986%
Total	100%

6.1.3 Composición del Consejo de Administración del Fideicomitente

Nombre	Cargo
Federico Pagés Diaz-Valdes	Presidente
Marisol Pagés Diaz-Valdes	Secretaria

6.2 Reglas de Distribución de los Fondos Obtenidos con la colocación de los Valores de Fideicomiso

En la medida que se vaya realizando la colocación de los valores de fideicomiso, el 100% de los fondos obtenidos serán conferidos a Cole, S.R.L.

6.3 Personas vinculadas

Grupo Pagés Holding, LTD es una sociedad constituida y organizada de acuerdo con las leyes de Nevis, con domicilio en Nevis y fijado en la República Dominicana, titular del registro nacional de contribuyentes No. 1-30-10626-6, con asiento social y oficinas en Manuel de Jesús Troncoso No. 16, de Santo Domingo. El representante legal de la empresa es Federico Pagés Diaz-Valdes. Los accionistas en igual participación de Grupo Pagés Holding, LTD son Federico Pagés Diaz-Valdes, Tatiana Pagés Diaz-Valdes, Felipe Hernan Pagés Diaz-Valdes y Marisol Pagés Diaz-Valdes. En ese sentido, los porcentajes de participación son los siguientes:

Accionista	Participación
1 Federico Pagés Diaz-Valdes	25 %
2 Tatiana Pagés Diaz-Valdes	25 %
3 Felipe Hernan Pagés Diaz-Valdes	25 %
4 Marisol Pagés Diaz-Valdes	25 %
Total	100 %

6.4 Calificación de Riesgo

No existen calificaciones de riesgo para el Fideicomitente.

6.5 Razones para constituir el Fideicomiso

Para fines de obtener fondos destinados principalmente para saldos de deudas bancarias y capital de inversión del Fideicomitente. Aproximadamente el 25% de los fondos percibidos de la colocación de las emisiones del programa de emisiones serán para el pago de deudas bancarias del Fideicomitente a la fecha de la colocación. El restante 75% será para fines de otras oportunidades de inversión dentro de la línea de negocio de desarrollo inmobiliario del fideicomitente. Acorde a lo indicado en el punto 5.19.4 del presente prospecto, todos los gastos iniciales y comisiones pagaderas relativas a la estructuración del presente Programa de Emisiones serán pagaderos por el Fideicomitente.

6.6 Grupo Económico

No aplica.

6.7 Información Económica y Financiera

BALANCE GENERAL <i>(en Pesos Dominicanos)</i>	2013 Auditado	2014 Auditado	2015 Auditado	Jun - 2016 Interino
ACTIVOS				
<i>Activo Corriente:</i>				
Efectivo en caja y bancos	9,487,978	12,812,131	25,106,958	1,655,915
Cuentas por cobrar	9,319,329	6,458,498	4,284,023	4,369,586
Cuentas por cobrar relacionadas	21,502,467	6,987,953		795,267
Gastos pagados por anticipados	9,158,294	9,098,801	1,818,965	15,606,721
Otras Cuentas por Cobrar			-	766,124
Total activos corrientes	49,468,068	35,357,383	31,209,946	23,193,613
Inversiones	14,193,119	15,367,869	16,574,354	17,858,434
Propiedad, planta y equipos neto	179,316,853	248,549,595	350,116,965	441,767,959
Depreciacion Acumulada				(82,572,606)
Otros			5,553,306	
Total activos	242,978,040	299,274,847	403,454,571	400,247,400
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
<i>Pasivos corrientes:</i>				
Prestamos Bancarios Corto Plazo	-	-	54,120,000	65,509,538
Depositos recibidos	-	-	-	14,287,390
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	7,547,108	16,085,749	22,004,651	2,185,059
Cuentas por pagar:				
Proveedores	36,952,927	39,266,580	14,663,198	8,483,824
Otras cuentas por pagar	-	134,530	-	20,927,169
Total cuentas por pagar	36,952,927	39,401,110	14,663,198	29,410,993
Impuesto sobre la renta por pagar	11,193,502	817,801	1,775,048	
Retenciones y acumulaciones	1,698,177	978,912	2,295,210	
Total pasivos corrientes	57,391,714	57,283,572	94,858,107	111,392,980
<i>Pasivos no corrientes:</i>				
Deuda Largo Plazo	79,485,672	119,306,094	105,821,131	105,821,131
Depositos de Clientes	10,099,525	13,004,210	61,868,758	22,635,349
Total pasivos	146,976,911	189,593,876	262,547,996	239,849,460
<i>Patrimonio de los accionistas:</i>				
Capital suscrito y pagado	29,125,700	29,125,700	29,125,700	29,125,700
Reserva legal	2,912,570	2,912,570	2,912,570	2,912,570
Ajustes y Ganancias				(1,978,557)
Ganancias y Perdidas activos			108,868,305	110,534,426
Utilidades acumuladas	63,962,859	77,642,701		19,803,802
Total patrimonio de los accionistas	96,001,129	109,680,971	140,906,575	160,397,940
Total pasivo y patrimonio de los accionistas	242,978,040	299,274,847	403,454,571	400,247,400

Estado de Resultados <i>(en Pesos Dominicanos)</i>	2013 Auditado	2014 Auditado	2015 Auditado	Junio - 2016 Interino
Ingresos:				
Alquileres	123,278,458	132,198,202	151,074,521	73,281,177
Servicios Electricos				6,203,080
Alquiler Estacionamientos				3,849,829
Otros			17,429,283	7,343,270
Costos por Alquiler	(39,930,633)	(39,165,115)	(48,240,541)	
Utilidad Bruta	83,347,825	93,033,087	120,263,263	90,677,356
Gastos Generales y administrativos	(42,653,993)	(47,330,312)	(63,368,002)	(48,608,196)
Otro Ingresos	8,746,651	11,814,157		(7,199,741)
Oros Gastos	(679,346)	(3,599,105)	98,538	(4,908,065)
Gastos Financieros	(11,421,989)	(12,605,996)	(19,574,179)	(10,052,574)
Gastos años anteriores				
Impuestos				(104,978)
Diferencia Cambiaria	556,434	(5,420,419)	6,274,479	
Utilidad Antes del Impuesto sobre la Renta	37,895,582	35,891,412	43,694,099	19,803,802
Impuesto sobre la Renta	(11,193,502)	(10,996,477)	(12,837,200)	-
Resultados integrales netos	26,702,080	24,894,935	30,856,899	19,803,802

Flujo de efectivo <i>(en DOP redondeados al entero mas cercano)</i>	2013 Auditado	2014 Auditado	2015 Auditado	Junio - 2016 Interino
Utilidad Neta	26,702,080	24,894,935	30,856,899	19,803,802
Depreciación y amortización	4,229,134	8,281,191	9,860,970	7,274,486
Transferencia reserva legal				
Ajustes de años anteriores	(113,928)	(115,093)	368,705	(312,437)
Gastos por intereses	11,131,325	12,213,491		10,052,574
Cambios Netos de activos y pasivos:				
Cuentas por cobrar clientes y relacionadas	32,428,338	17,375,345	9,162,428	(1,646,956)
Gastos pagados por anticipado	(540,913)	59,493	(684,422)	(8,234,450)
Documento por pagar			54,120,000	
Cuentas por pagar proveedores y relacionadas	(13,827,135)	2,448,183	(24,737,912)	25,553,314
Impuesto sobre la renta	11,193,502	10,996,477	957,247	
Retenciones y acumulaciones por pagar	3,121,187	(719,265)	238,451	7,759,572
Depósitos de clientes	(187,455)	2,904,685	48,864,546	(47,581,368)
Impuesto pagado	(8,146,761)	(21,372,177)	3,488,800	
Intereses pagados	(11,131,325)	(12,213,491)		(10,052,574)
Efectivo Neto Provisto por operaciones	<u>52,933,189</u>	<u>44,753,774</u>	<u>132,495,712</u>	<u>2,615,963</u>
Actividades de Inversión				
Adiciones de activos fijos	(24,408,938)	(81,013,933)	(111,714,111)	(16,352,873)
Producto de la venta de activos fijos	-	3,500,000	285,771	
Aumento de Inversión en negocios conjunto	(9,193,119)	(1,174,751)	1,206,484	(1,284,080)
Reclasificación de activos				
Efectivo Neto Usado en actividades de inversión	<u>(33,602,057)</u>	<u>(78,688,684)</u>	<u>(112,634,824)</u>	<u>(17,636,953)</u>
Actividades de financiación				
Préstamos adquiridos		56,000,000	9,250,000	
Pago de dividendos	(12,906,797)	(11,100,000)	-	
Préstamos pagados	(6,680,160)	(7,640,937)	(16,816,061)	(10,615,113)
Efectivo Neto Actividades de Financiación	<u>(19,586,957)</u>	<u>37,259,063</u>	<u>(7,566,061)</u>	<u>(10,615,113)</u>
Variación Neta Efectivo	(255,825)	3,324,153	12,294,827	(25,636,103)
Efectivo al inicio de año	9,743,803	9,487,978	12,812,131	25,106,958
Efectivo al final de año	<u>9,487,978</u>	<u>12,812,131</u>	<u>25,106,958</u>	<u>(529,145)</u>

Al 31 de diciembre 2015, 2014 y 2013, las cuentas por cobrar según los Estados Financieros auditados corresponden al siguiente detalle:

Detalle	2013	2014	2015
Clientes	\$ 8,990,725	\$ 3,217,078	\$ 2,716,987
Otras cuentas por cobrar	\$ 21,831,071	\$ 10,229,373	\$ 1,567,035
Total cuentas por cobrar	\$ 30,821,796	\$ 3,217,078	\$ 4,284,022

Los estados financieros auditados al año 2015 reflejan en la cuenta de Propiedad, Mobiliario y Equipo Neto un aumento de 40.86%. Este incremento muestra el desarrollo de nuevos inmuebles para los fines de aumentar la oferta de espacios de alquiler por el fideicomitente. Este incremento se debe a la iniciativa que tiene el fideicomitente en generar nuevos proyectos inmobiliarios corporativos.

Cuadro de Variaciones	Balance		Variación Absoluta
	2014	2015	
Ingresos	132,198,202	151,074,521	14.28%
Gastos Operacionales	90,254,185	111,608,543	23.66%
Ganacia Operativa	53,695,371	56,895,261	5.96%
Deuda Largo Plazo	119,306,094	105,821,131	-11.30%
Propiedad Mobiliaria	248,549,594	350,116,965	40.86%

En opinión de los auditores externos JC Espinal & Asociados, S.R.L., los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Cole, SRL., al 31 de diciembre del 2015 y el resultado de sus operaciones, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Los estados financieros auditados e interinos físicos de Cole, S.R.L. se encuentran en el Anexo 03 del presente Prospecto.

CAPITULO VII.- DESCRIPCION DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

7.1 Características de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso

El conjunto de activos inmobiliarios está ubicado en la Av. Abraham Lincoln No. 1019, entre las calles Gustavo Mejía Ricart y la José Amado Soler, dentro del llamado "polígono central" de Santo Domingo que se ha convertido en el corazón comercial de la ciudad y esta arteria que se ha vuelto la calle de los edificios corporativos de lujo, en alguna ocasión denominada 'EL MIRACLE MILE' dominicano. El edificio principal cuenta con una construcción de primera calidad. El edificio de parqueos, construido bajo los más modernos estándares de construcción, se sitúa en dos terrenos colindantes en la parte trasera del edificio, y este permite suplir la demanda de parqueos de todos los inquilinos además de generar un interesante flujo de caja por alquiler.

En el año 2014 se inició la remodelación y expansión del edificio principal de la empresa, el edificio Federico Pagés Moré y el cual forma parte del conjunto de inmuebles que formaran los activos fideicomitidos. La remodelación, finalizada ya a mediados del 2015, incluyó la construcción de dos pisos adicionales, la sustitución del ascensor y el cableado eléctrico del edificio, remodelación de la fachada y las áreas comunes, así como la construcción de un edificio de parqueos de 4 pisos colindante. La ocupación histórica del edificio se ha mantenido por encima del 98% por los últimos 10 años. Los inmuebles cedidos en fideicomiso son los siguientes:



1. **El edificio Federico Pagés More;** consta de 6 niveles con un área bruta de 4,685.42 metros cuadrados. Los terrenos sobre los cuales esta edificado está conformada por tres porciones y/o certificados de títulos y tienen una extensión superficial total de 3,838.89 mts2. Fue construido en el año 1992, originalmente de cuatro niveles y remodelado en el año 2015, adicionando dos niveles para un total de 6 niveles. Actualmente sus proporciones son las siguientes:

Nivel	Area Neta (mts2) Uso de Oficina	Area Bruta (mts2)
1	680.91	758.33
2	687.11	732.57
3	758.39	803.85
4	758.36	803.85
5	773.36	793.41
6	773.36	793.41
Total mts2	4,431.52	4,685.42

2. **El edificio para parqueos;** tiene un total de 340 parqueos. De este total, 152 parqueos son asignados a los inquilinos del Edificio Federico Pagés More y el restante 188 son alquilados generando un flujo de caja anual de aproximadamente USD 480 mil anuales. El edificio de parqueos cuenta con 4,284 mts2 de construcción.
3. **El edificio Secundario;** tiene un total de dos niveles en un área total de 388.83 mts2.

Nivel	Area Neta (mts2) Uso de Oficina	Area Bruta (mts2)
1	125.33	194.42
2	125.33	194.42
Total mts2	250.67	388.83

Los inmuebles deberán permanecer asegurados contra riesgos de incendio, terremoto y líneas aliadas, durante toda la vigencia del fideicomiso. Dicho seguro debe cubrir por lo menos el cien por ciento (100%) el valor del inmueble, debiendo mantener a disposición de la Superintendencia en todo momento los documentos que avalen el seguro de los inmuebles, igualmente se deberá depositar copia de las pólizas de seguros en la Superintendencia de Valores y estarán disponibles en las oficinas de la fiduciaria. Para una extensa y detallada información sobre los inmuebles favor dirigirse al informe de tasación preparado por la firma **Sistemas & Ingeniería, S.R.L.** Los datos generales de la firma tasadora se encuentran en el capítulo 13.9 del presente Prospecto. El informe de tasación figura como anexo 06 del presente Prospecto

También forman parte de los activos que conforman el patrimonio: (i) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fideicomiso, que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios; (ii) todas y cada una de las cantidades depositadas de tiempo en tiempo en las Cuentas del Fideicomiso; (iii) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Patrimonio del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos del Acto Constitutivo; (iv) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en cualquier momento en las Cuentas del Fideicomiso, por concepto de inversión de los mismos; (v) todos y cada uno de los demás activos y/o adquiridos por, la Fiduciaria para los Fines del Fideicomiso de conformidad con el Acto Constitutivo; y (vi) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes inmuebles.

7.1.1 Características de los Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles

Los derechos económicos a los ingresos por concepto de los contratos de arrendamiento también forman parte los activos del fideicomiso. Los ingresos por arrendamiento de los inmuebles que conforman los activos del fideicomiso corresponden a cerca de un 30% de los ingresos por alquiler del fideicomitente..

Los inquilinos actuales del **Edificio Federico Pagés More** (edificio Principal) son:

Nivel	Inquilino	Fecha de Inicio de Contrato	Fecha Última Renovación	Vigencia Restante	Descripción del Inquilino
1	Banesco Seguros	Ago - 2014	Feb - 2015	5 años	Aseguradora multinacional de Grupo Banesco
2	Banesco Seguros	Ago - 2014	Feb - 2015	5 años	Aseguradora multinacional de Grupo Banesco
3	Transunion	Sept - 1994	Jul - 2015	5 años	Multinacional sobre información crediticia
4	Banco Banesco	Jun - 2010	Ago - 2014	4 años	Banco multinacional de Grupo Banesco
5	Esso - Sol Petroleum	Ene - 1997	Ago - 2014	4 años	Combustible multinacional Exxon Mobil
6	Esso - Sol Petroleum	Ene - 1997	Ago - 2014	4 años	Combustible multinacional Exxon Mobil

Los inquilinos del **Edificio Secundario:**

Nivel	Inquilino	Fecha de Inicio de Contrato	Fecha Última Renovación	Vigencia Restante	Descripción del Inquilino
1	Esso – Sol Petroleum	Ene – 1997	Ago – 2014	4 años	Combustible multinacional Exxon Mobil
2	Promos del Caribe	2014	2019	5 años	Empresa promotora de eventos

Los inquilinos han sido muy estables en el curso de los años, como se puede ver claramente en los cuadros anteriores. Nunca se ha tenido que enfrentar problemas de retrasos notables en los cobros o ausencias de pago.

Los inquilinos que ocupan el edificio Federico Pagés More son de alto reconocimiento internacional. ESSO, por ejemplo, es una marca de combustibles estadounidense que data desde principios del siglo 20. En 1911 al dividirse la empresa paterna, la marca ESSO quedó a formar parte de la empresa Standard Oil of New Jersey que en 1973 se integró a formar parte de la corporación Exxon Mobil. Exxon Mobil es una petrolera multinacional que cotiza sus acciones en New York Stock Exchange y forma parte de las empresas que conforman los índices Dow Jones Industrial Average y el S&P 500. Es considerada por la revista Forbes una de las 10 empresas más grandes del mundo. Transunion, es una empresa estadounidense que se dedica a proveer información crediticia y opera en 33 países al momento de la elaboración del presente Prospecto. En el 2014 la empresa reportó ganancias de USD 1,300 millones de dólares. La empresa también cotiza sus acciones en el New York Stock Exchange. La empresa tiene alrededor de 4,100 empleados a nivel mundial.

Banco Banesco y Banesco Seguros son empresas filiales de Banesco Banco Universal C.A. Es un grupo financiero de capital venezolano. Sus principios datan desde el año 1986 y desde el año 2007 es el primer banco privado del sistema financiero de Venezuela. El proceso de internacionalización de la marca Banesco comenzó a principios de la década de los 90, con la fundación de un banco en Panamá y otro en Puerto Rico, cada uno con licencia internacional. Desde entonces se ha incrementado su presencia fuera de Venezuela, estableciéndose en Estados Unidos (Florida), Panamá, República Dominicana, Colombia y España. Los inquilinos ocupan los inmuebles bajo establecidos contratos de arrendamiento y son empresas de alto reconocimiento internacional. Ninguno de los contratos de arrendamiento contemplan la opción de compra para el inquilino, así mismo, ninguno de los contratos tienen una cláusula de renovación automática. El porcentaje de ocupación de los inmuebles al momento de la elaboración del presente prospecto es de un 100%.

A continuación mostramos un ejercicio con proyecciones de los ingresos y gastos estimados durante los próximos diez (10) años. El ejercicio es basado en una tasa de ocupación de 90% de metros disponibles para el arrendamiento (esto incluye además del metraje neto del local, los metros de las áreas comunes, escaleras, baños y parqueos), que es la tasa de ocupación más baja registrada desde la inauguración del edificio, al momento de la elaboración del presente prospecto la ocupación se encuentra en un 100%.

Los montos a continuación son expresados en dólares de los Estados Unidos de América y redondeados al número entero más cercano.

Montos expresados en USD	Año 1 2016	Año 2 2017	Año 3 2018	Año 4 2019	Año 5 2020	Año 6 2021	Año 7 2022	Año 8 2023	Año 9 2024	Año 10 2025
INGRESOS										
Total ingresos	1,590,186	1,750,171	1,722,548	1,714,063	1,620,211	1,779,765	1,833,654	1,889,902	1,875,478	1,935,315
GASTOS										
Administración Fiduciaria	127,500	127,500	127,500	127,500	127,500	127,500	127,500	127,500	127,500	127,500
Gasto de Administración Seguro	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	123,108	123,108	123,108	123,108	123,108
	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	41,036	41,036	41,036	41,036	41,036
Gastos Periódicos de la Emisión										
Calificación de riesgo	6,000	6,155	6,314.82	6,478	6,646.17	6,818.30	6,995	7,176	7,362	7,553
BVRD - Mantenimiento Emisión	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200
Rep de tenedores	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000
Cevaldom - Mantenimiento Emisión	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336	1,336
Cevaldom - Agente de pagos	1,437	1,437	1,437	1,437	1,437	1,437	1,437	1,437	1,437	1,437
Auditor Externo Fideicomiso	11,250	11,250	11,250	11,250	11,250	11,250	11,250	11,250	11,250	11,250
Asamblea de tenedores	5,000	5,130	5,262	5,399	5,538	5,681.92	5,829	5,980	6,135	6,294
Tasaciones & Gastos Legales	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
Total Gastos	339,723	340,008	340,300	340,600	340,907	345,367	345,691	346,023	346,364	346,713
CAPEX	20,000	20,518	21,049	20,522	20,697	20,756	20,658	20,704	20,706	20,689
INGRESOS NETOS	1,230,463	1,389,645	1,361,198	1,352,940	1,258,607	1,413,642	1,467,305	1,523,175	1,508,408	1,567,912

Notas:

- Los gastos están indexados a la tasa de inflación anualizada a Marzo del 2015 según publicada por el Banco Central de la República Dominicana. (2.59%)

El escenario aquí plasmado está basado en la ocupación actual de los inmuebles (100%) y en el comportamiento que han mostrado los actuales inquilinos. Partiendo del hecho que la mayoría de los inquilinos actuales han venido renovando sus contratos a medida que se aproximan a su vencimiento. El escenario manifiesta esta tendencia a lo largo de la vida establecida del fideicomiso. El aumento que se percibe en los ingresos por alquileres se deriva del aumento que está establecido en los contratos de arrendamiento de cada local. Los gastos sin embargo tienden a no aumentar en la misma proporción en que aumentan los ingresos por esta razón se percibe que los ingresos netos del fideicomiso van en aumento a lo largo del tiempo.

7.2 Procedimiento y Metodología de Valoración de los Activos del Fideicomiso

Existirá uniformidad en las valorizaciones que se realicen a los activos del Fideicomiso, así como en el cálculo del rendimiento de dichos activos. Así mismo, se realizarán valorizaciones a los precios o valor de mercado, según exista la información, de acuerdo a las especificaciones que establezca la SIV mediante Circular o Normativa. La valorización se realizará diariamente por la sociedad fiduciaria y corresponderá al resultado que será dado por el ejercicio de dividir el patrimonio neto del Fideicomiso (equivalente al total de activos menos el total de pasivos del fideicomiso) entre el número de valores que respaldan el patrimonio del fideicomiso.

El valor en libros de los Activos que componen el Fideicomiso se determinará después del cierre operativo de cada día operativo. El Patrimonio del Fideicomiso estará compuesto por diferentes tipos de activos y cada uno se valorará de manera independiente de la manera expuesta en el punto 5.3 del presente Prospecto.

7.3 Listado de los Activos que componen el Fideicomiso

Una vez transferidos los bienes al fideicomiso, los mismos permanecerán allí hasta el vencimiento del mismo. Los inmuebles serán para alquiler tanto completo como por niveles.

El listado que componen los activos del fideicomiso se encuentra en el punto 7.1 y 7.1.1 del presente Prospecto y en el cuadro resumen de los activos del fideicomiso que se encuentra como anexo 11 del presente prospecto de emisión.

CAPITULO VIII.- TRANSFERENCIA, CONDICIONES DE ADMINISTRACION Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

8.1 Procedimiento para la Transferencia de los Activos del Fideicomitente

El Fideicomitente, mediante el Acto Constitutivo de Fideicomiso aporta en propiedad al Fideicomiso, libres de cargas, gravámenes, litis u oposiciones, en plena propiedad y dominio, los inmuebles descritos en el Capítulo VII del presente Prospecto de Emisión. El Fideicomitente justifica su derecho de propiedad sobre dichos inmuebles mediante los Certificados de Títulos Matrículas expedidos a su favor por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, copia de los cuales se adjuntan al presente Prospecto en el Anexo 09 formando parte integral del mismo. Mediante la firma del Acto Constitutivo, el Fideicomitente ha formalizado con la Fiduciaria el compromiso de transferir la titularidad o derecho de propiedad de los referidos inmuebles a nombre del fideicomiso denominado: Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP administrado por Fiduciaria Popular antes de realizarse la colocación de los valores de fideicomiso. El Acto Constitutivo de Fideicomiso figura como Anexo 08 del presente Prospecto.

8.2 Obligaciones de Saneamiento

No aplican.

8.3 Condiciones y Procedimiento para la Sustitución de los Activos del Fideicomiso antes de realizarse las emisiones

No aplican condiciones o procedimientos para la sustitución de los activos del fideicomiso antes de realizarse las emisiones.

CAPITULO IX.- CONDICIONES DE ADMINISTRACION Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS

9.1 Administrador de los Activos del Fideicomiso

Queda establecido mediante el Contrato de Administración de los Edificios de fecha **XX/XX/2015** que el administrador de los activos fideicomitidos es Cole, S.R.L. El antes mencionado contrato se encuentra como Anexo 04 del presente Prospecto de Emisión y en el mismo se establecen los posibles causales de la remoción del administrador de los inmuebles. El contrato tendrá una duración inicialmente de cinco (5) años los cuales se computan una vez se haya firmado el mismo. La Fiduciaria tendrá el derecho de dar por terminado antes de la fecha de su término, el Contrato de Administración en cualquier momento durante la vigencia del mismo.

Los servicios de administración a ser prestados por el administrador de los activos fideicomitidos al Fideicomiso comprenden las actuaciones y responsabilidades requeridas para la conservación y administración eficiente de los inmuebles, de conformidad con lo establecido en el Contrato de administración de los inmuebles, el Acto Constitutivo del Fideicomiso y las instrucciones que en cualquier momento emita la Fiduciaria en el ámbito y alcance de los Contratos de Arrendamiento. La comisión a ser pagada mensualmente al administrador de los inmuebles es el monto fijo de USD10,000.00 o su equivalente en pesos dominicanos al momento de efectuarse el pago. El monto será revisado según lo consideren la Fiduciaria y el administrador de los inmuebles. Los activos en administración podrán ir variando a lo largo del plazo de vencimiento del Programa de Emisiones. Los cambios realizados al presente prospecto de emisión deben ser aprobados por la Asamblea de tenedores de los valores de fideicomiso, luego de la revisión remitida por la Superintendencia de valores.

9.2 Condiciones de Administración de los Activos

Los activos que componen el fideicomiso estarán administrados por Cole, S.R.L. y sus obligaciones, responsabilidades y otras en su calidad de administrador están estipuladas en el Contrato de Administración de los Edificios. Dicho contrato figura como Anexo 04 del presente Prospecto y se encuentra disponible tanto en las oficinas de Fiduciaria Popular como en la SIV para su consulta pública. A continuación de forma enunciativa más no limitativa se listan algunas de las responsabilidades del Administrador de los activos del fideicomiso:

Asuntos Generales:

- Asegurar en todo momento la satisfactoria operación y funcionamiento de los Edificios 24/7 conforme los más altos niveles operacionales y de seguridad para edificios comerciales.
- Mantener el servicio a los Inquilinos en forma armoniosa y satisfactoria, conforme lo más altos niveles en la materia.
- Asegurar y dar seguimiento al cumplimiento por parte de los Inquilinos de las obligaciones asumidas por ellos en los respectivos Contratos de Arrendamiento.
- Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de los Inquilinos y visitantes de los Edificios.
- Llevar a cabo la administración y operación de los Edificios conforme con las instrucciones de LA FIDUCIARIA, los términos del presente contrato y lo consignado en los Contratos de Arrendamiento.
- Mantener disponibilidad en todo momento para atender las necesidades o requerimientos de LA FIDUCIARIA, incluyendo asistencia a reuniones que fueren requeridas.
- Remitir a LA FIDUCIARIA dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho (48) horas de ser recibida, todo documento, documentación, notificación, correspondencia, paquetes, etc., que sea enviado a los Edificios, y cuyo destinatario sea LA FIDUCIARIA.
- Semestralmente, organizar una agenda de reuniones a sostener con LA FIDUCIARIA, las cuales pueden ser presenciales o por la vía de conferencia telefónica.
- Mantener a LA FIDUCIARIA debida y prontamente informado sobre todo hecho, acontecimiento, novedad o evento, que ocurra en Los Edificios, tanto de carácter material como de carácter personal.
- Con el concurso y aprobación de LA FIDUCIARIA preparar el Presupuesto Operacional Anual de los Edificios.
- Asesorar a LA FIDUCIARIA en todo lo que fuere requerido respecto de la administración, operación, explotación, mantenimientos, reparaciones y mercadeo de los Edificios.
- Depurar y elegir, conjuntamente con la FIDUCIARIA el personal que laborará en los Edificios.

Asuntos Operacionales:

- Contratar a nombre del FIDEICOMISO, de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de administración de los inmuebles, el personal necesario para la debida: limpieza de las áreas de parqueos, lobby principal, lobby de cada piso, escaleras, áreas exteriores, áreas de equipos y maquinarias, techos, patinillos interiores, baños exteriores, y demás elementos comunes de los Edificios
- El mantenimiento adecuado, poda, siembra, embellecimiento, abonos, etc., de las áreas exteriores de jardín de los Edificios.
- El suministro de servicios de fumigación cuando fuere requerido para los Edificios.
- Servicios de Vigilancia y Seguridad conforme a las necesidades de los Edificios y recomendación de expertos en la materia.
- Servicios de Recepcionista de lobbies de los Edificios.
- Servicios de Conserjes de los Edificios.
- Servicios de limpieza de las áreas comunes interiores y exteriores de los Edificios, incluyendo limpieza periódica de vidrios exteriores.
- Servicios de igualas para el mantenimiento de las plantas eléctricas de Emergencia, bombas de agua, luminarias de áreas comunes, y demás equipos eléctricos de los Edificios, tales como bombas de agua, postes de control acceso a parqueos, sistemas y cerraduras de controles de acceso, cámaras de circuito cerrado de TV (CCTV) etc.
- Servicios de Superintendente de los Edificios. Incluye servicios de atención a Inquilinos.
- Servicios de Igualas para el mantenimiento y limpieza de equipos de aires acondicionados, incluyendo suministro de gases refrigerantes y lubricantes.
- Servicios de Iguala mensual de mantenimiento de ascensores.
- Servicios de mantenimiento y reparaciones de los baños al interior de los Locales y de las áreas comunes de los Edificios.
- Servicios de suministro de combustibles y lubricantes de las plantas eléctricas de los Edificios.
- Reparaciones Menores y Mayores que sean requeridas por los Edificios, según sea el caso, incluyendo sus mejoras y equipos, de conformidad a lo establecido en los Contratos de Arrendamiento.
- Mantenimientos Menores y Mayores que sean requeridos por los Edificios según sea el caso, incluyendo sus mejoras y equipos, de conformidad a lo establecido en los Contratos de Arrendamiento.

Cualquier otro tipo de actuación o servicio que LA FIDUCIARIA y EL ADMINISTRADOR, entiendan útil, necesario o requerido para la buena y satisfactoria operación de los Edificios y el debido servicio a los Inquilinos y sus necesidades.

Asuntos Administrativos. Facturación y Cobro. Contabilidad:

- Pagar por cuenta del FIDEICOMISO y con fondos provistos de este, las facturas presentadas por los distintos suplidores de bienes y servicios suministrados a los Edificios, tales como servicios de suministro de agua, luz, recogida de basuras y comunicaciones.
- Rendir cuentas en la forma y tiempos acordados con LA FIDUCIARIA, sobre los gastos incurridos en los Edificios, así como del uso de los fondos de la Cuenta Operativa a que EL ADMINISTRADOR tendrá acceso.

Todo lo relativo a regulación del régimen de facturación, cobro, pagos, obligaciones de carácter económico, uso y manejo de los fondos percibidos por EL ADMINISTRADOR, reportes, así como la operación de cuentas bancarias, serán hechos según los procedimientos y manuales acordados entre EL ADMINISTRADOR y LA FIDUCIARIA, y bajo los lineamientos indicados en el Artículo Décimo Séptimo del contrato de administración de los inmuebles.

Asuntos de Mantenimiento:

Contratar a nombre del FIDEICOMISO los siguientes servicios, conforme corresponda a cada edificio:

- Pintura de áreas exteriores de los Edificios, incluyendo paredes y escaleras de emergencia conforme con el Programa de Mantenimiento.
- Pintura de las áreas interiores de lobbies, pasillos, escaleras, y demás áreas comunes de los Edificios.
- Brillado de pisos de lobbies y escaleras interiores de los Edificios.
- Mantenimientos Menores y Mayores de los equipos de Plantas Eléctricas, bombas de agua, ascensores, postes de control de acceso, puertas interiores, verjas y demás componentes, equipos, y elementos mecánicos y eléctricos de los Edificios.
- Cambio de equipos y sus componentes, siempre con la autorización previa y por escrito de EL PROPIETARIO.
- Reparación de equipos sanitarios, de plomería, baños, etc.
- Supervisión, mantenimiento, reparación y cambio de impermeabilizantes de techos y paredes según (i) las necesidades de los Edificios; o (ii) solicitud de parte de Inquilinos; o recomendación recibida de especialistas en el ramo; o (iv) sugerencia de LA FIDUCIARIA.
- Cualquier otra acción o actuación de reparaciones o mantenimiento que a juicio de LA FIDUCIARIA o por recomendación de EL ADMINISTRADOR sea necesaria realizar en los Edificios; caso éste último en el cual será necesaria la aprobación previa y por escrito de LA FIDUCIARIA.

Salvo el caso de mantenimientos, actuaciones o Reparaciones Urgentes o que pongan en riesgo y peligro la operación y funcionamiento de los Edificios, o la integridad y vida de los Inquilinos y ocupantes de los Edificios, todo mantenimiento, pintura, y reparación deberá ser hecho conforme a lo establecido en el Programa de Mantenimiento de los Edificios. Al inicio de cada período de doce (12) meses de vigencia del contrato de administración de los inmuebles, LA FIDUCIARIA y EL ADMINISTRADOR establecerán de común acuerdo el Programa de Mantenimiento a ser ejecutado durante los doce (12) meses siguientes. En caso de Reparaciones Urgentes EL ADMINISTRADOR deberá avisar de ello a LA FIDUCIARIA en un período no mayor de veinticuatro (24) horas de suscitarse el evento generador de la necesidad de reparación, debiendo EL ADMINISTRADOR remitir a LA FIDUCIARIA un reporte detallado de la situación de urgencia y las reparaciones efectuadas, conjuntamente con una relación de los gastos incurridos en la reparación o mantenimiento.

El Administrador reconoce que la Fiduciaria podrá, sin estar obligada a ello, instruir por escrito en cuanto a la forma en que determinadas funciones de administración deberán ser llevadas a cabo por el Administrador, así como especificar funciones de administración a cargo del Administrador adicionales a las descritas en el anterior listado, sin que ello genere pago adicional por concepto de administración. La Fiduciaria es la titular del derecho de propiedad de los inmuebles que constituyen el patrimonio del fideicomiso denominado Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP, constituido mediante el Acto Constitutivo suscrito en fecha 11 de abril del 2016 entre Cole, S.R.L. y Fiduciaria Popular, S. A. Los inmuebles que conforman los Activos del Fideicomiso consisten en la totalidad de las unidades funcionales de propiedad exclusiva que componen varios edificios afectados a sus respectivos regímenes de condominios constituidos al efecto. Dichos edificios y unidades funcionales se encuentran alquilados a distintos inquilinos que los utilizan espacios de oficinas o comerciales bajo contratos de arrendamiento.

Cole, S.R.L. es una reconocida empresa en el ramo de operación y administración de edificios de oficinas y comerciales del tipo y naturaleza de los que constituyen el objeto del Fideicomiso. En su calidad de Fideicomitente a la vez conoce a fondo los términos del Fideicomiso, los Edificios que integran el patrimonio del fideicomiso y que serían objeto del servicio de administración, así como los Contratos de Arrendamiento existentes en relación con los Edificios y las unidades funcionales que los integran, respectivamente.

CAPITULO X.- CALIFICACIONES DE RIESGOS

10.1 Agencia Calificadora de Riesgo

La compañía calificadora de la Fiduciaria y el Programa de Emisiones es Feller Rate, S.R.L. Las generales de la firma calificadora se detallan a continuación:



Feller Rate, S.R.L.

Freddy Gatón Arce No.2,

Arroyo Hondo, Santo Domingo, República Dominicana

Tel. Principal: (809) 566-8320; Fax: (809) 567-4423

www.feller-rate.com.do

Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-13185-6

Feller Rate, S.R.L es una agencia calificadora de riesgos inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana bajo el registro SVCR-002 desde el 4 de abril del 2005.

Las calificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores, y en aquella que voluntariamente aporte el emisor, no siendo responsabilidad de la calificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

10.2 Calificación Asignada

La calificación otorgada por Feller Rate, S.R.L., representa una medida del riesgo relativo dentro del territorio nacional dominicano. La calificación de riesgo utiliza una nomenclatura definida por la escala de riesgo según sea el caso. Para la calificación de valores de Oferta Pública, las calificadoras de riesgo deben estar inscritas en la SIV. En el mes de junio del año 2016 la calificación asignada al Fideicomiso fue Afo (N) por Feller Rate, S.R.L.

La calificación de riesgo se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo, la categoría de riesgo “Afo” agrupa Valores de fideicomiso con una buena combinación entre riesgo propio de los activos o derechos que lo conforman y la calidad de la administración de la sociedad fiduciaria. En el caso de fideicomisos con activos de poca madurez o historia, la calificación se realiza en función de la evaluación de la fiduciaria y el fideicomitente. En este caso, la calificación se diferencia mediante el sufijo (N) hasta que los activos alcancen una madurez adecuada.

A continuación un resumen del informe de calificación de riesgo del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso:

La calificación “Afo(N) asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP (Fideicomiso FPM) responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. Ello, unido a un administrador con profundo conocimiento de los activos y positivo historial. Además, considera activos que se encuentra generando flujos operacionales mediante un conjunto de arrendatarios de buena calidad. En contrapartida, la calificación considera una baja diversificación por arrendatarios y concentración geográfica, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos. Por otra parte, nuestro análisis incorpora como un factor positivo la presencia de un completo marco legal, que regula de manera clara y exhaustiva las actividades y responsabilidades de las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública. El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo, sin historia para su evaluación. El Fideicomiso FPM estará formado por un conjunto de bienes raíces destinados a alquiler corporativo y comercial, ubicados en la ciudad de Santo Domingo.

La gestión del fideicomiso estará a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en “AAsf” por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. La sociedad fiduciaria es una filial del Grupo Popular S.A., holding con casi 40 años en el mercado dominicano. La administración de los bienes del fideicomiso recaerá en Cole S.R.L., quién a su vez, es el fideicomitente.

En el mes de julio del año 2016 la calificación asignada a la entidad fiduciaria fue AAsf por Feller Rate, S.R.L. A continuación un resumen del último informe de calificación de riesgo de la entidad fiduciaria:

“El alza desde “AA-sf” a “AAsf” de la calificación asignada a Fiduciaria Popular, S.A. como emisora de fideicomisos responde principalmente, al alza de la solvencia de su grupo controlador, además de la colocación y gestión exitosa del primer fideicomiso de oferta pública del mercado dominicano.”

“Esta calificación indica que Fiduciaria Popular posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. La evaluación considera que la sociedad fiduciaria pertenece a uno de los mayores grupos económicos de República Dominicana, que posee adecuadas políticas de gestión para los fideicomisos y una estructura y equipos suficientes, con alta calidad de profesionales y con experiencia para su control y seguimiento.”

Definiciones de las nomenclaturas relativas a Sociedades Fiduciarias de Feller Rate:

AAsf: Sociedades fiduciarias con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.

+ o -: Las calificaciones entre AAsf y Bsf pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Fiduciaria Popular, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, en conjunto con la sociedad administradora de fondos, con el objetivo de brindar a los clientes del Grupo Popular la oportunidad de invertir en instrumentos innovadores. Los informes de las calificaciones de riesgo se encuentran en el Anexo 05 del presente Prospecto de Emisión.

La Fiduciaria se compromete a actualizar las calificaciones de riesgo de manera trimestral durante la vida de los valores objeto del presente Programa de Emisiones, de acuerdo a la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Participantes del Mercado de Valores. El reporte completo de las calificaciones y las revisiones que se hagan de las mismas se encuentran disponibles al público en la SIV y pueden ser consultados en los archivos de esa entidad, así como en su página WEB www.siv.gov.do. Además, podrá ser consultado en la página WEB de la agencia calificadora www.feller-rate.com.do y también en la [página web de la fiduciaria www.fiduciariapopular.do](http://www.fiduciariapopular.do). No existe ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco entre Fiduciaria Popular, S.A. y Feller-Rate, S.R.L.

CAPITULO XI.- RIESGOS DEL PROGRAMA DE EMISIONES

La calificación “Afo(N)” asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP por Feller Rate, S.R.L. responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios, unido a un administrador con profundo conocimiento de los activos, un historial positivo y una cartera de activos que se encuentran generando flujos operacionales mediante un conjunto de arrendatarios de buena calidad. El sufijo (N) indica que se trata de un fideicomiso nuevo, sin historia para su evaluación.

La diversificación de la cartera de activos inmobiliarios que conformarán el fideicomiso será baja, tanto desde el punto de vista geográfico, como por inquilino. Por otra parte, se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos. A nivel geográfico, los tres bienes raíces se encuentran ubicados en un mismo paño de terreno, bajo la dirección Ave. Abraham Lincoln No. 1019, en el “Polígono Central” de Santo Domingo. Sin embargo, es importante destacar que este sector corresponde a uno de los más demandados para la ubicación de oficinas de empresas de primer nivel en la ciudad. Por otra parte, los bienes raíces poseen un 100% de ocupación con 5 inquilinos, lo que se considera como una baja diversificación. Sin embargo, el historial de renovaciones que posee el administrador de los activos y el atractivo de la ubicación de los inmuebles, reduce el riesgo de vacancias.

La liquidez esperada de la cartera del fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres desde el momento de su constitución, ante lo cual se espera repartir dividendos de manera trimestral a los tenedores. Además, los bienes raíces serán traspasados al fideicomiso libres de deudas y gravámenes. Si bien el prospecto del fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, esto se refiere a situaciones excepcionales y, en caso de superar los US\$ 500 mil, debe ser aprobado en asamblea de tenedores. El prospecto establece la política de endeudamiento del fideicomiso en el numeral 9 del capítulo 12.1. La duración del fideicomiso es de 10 años, desde la primera emisión, pero su periodo de liquidación se iniciará en el año 8, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro.

A continuación mencionamos potenciales riesgos relativos a este Programa de Emisiones:

- **Riesgo de duración:** *el plazo de los contratos de arrendamientos vigentes no se extiende hasta el vencimiento del fideicomiso, no obstante a esto la mayoría de los arrendatarios han venido renovando su contrato de arrendamiento. Este es el caso de la empresa Esso que es inquilino desde enero del año 1997.*
- **Riesgo de la oferta:** *partiendo del hecho de que este es el segundo fideicomiso de oferta pública realizado en la República Dominicana existe el potencial riesgo de que los valores de fideicomiso no tengan un mercado secundario activo. Esto derivado de la falta de oferta y demanda. Para esto el agente colocador realizará las gestiones de monitoreo del comportamiento de los valores en el mercado secundario pudiendo intervenir dentro de sus posibilidades.*

- **Riesgo Legal:** de ocurrir cambios regulatorios, legislativos o jurisprudenciales en República Dominicana que afecten el desarrollo de los activos subyacentes del presente Programa de Emisiones el rendimiento y la operatividad del fideicomiso pueden verse afectadas.
- **Riesgo de Mercado:** factores de riesgo relacionados a la inflación y las tasas de intereses que pudieran crear una variación en las tasas de rendimiento real de los valores emitidos por el fideicomiso. Asimismo, se considera el impacto que el mercado tendrá en la asignación de precio de los valores emitidos por el Fideicomiso en las transacciones de compra y venta.
- **Riesgo de Liquidación:** debido a las características de los inmuebles y con el propósito de fomentar la venta de los inmuebles previo al plazo de 10 años de vencimiento del fideicomiso, la venta de los inmuebles se empezará a gestionar en el año 8 pudiéndose liquidar de manera anticipada el fideicomiso y por lo tanto los valores. Igualmente, la venta de inmuebles pudiera postergarse más allá del año 10 del fideicomiso. Como consecuencia esto prolongaría el vencimiento de los valores.
- **Riesgo operativo y de administración** es el riesgo que corre por una deficiencia por parte del administrador de los activos, o negligencia, que no cumpla con sus responsabilidades. Esto pudiera deteriorar el servicio a los inquilinos pudiendo afectar lo atractivo de arrendar locales.
- **Riesgo país** riesgos de cambio en la política monetaria, eventos políticos, sociales y económicos que puedan generar cambios significativos en la situación económica del país y por ende en el mercado inmobiliario.
- **Riesgo cambiario** Debido a que el fideicomiso emite en una moneda diferente a la moneda local, existe un riesgo cambiario. Cualquier variación en la tasa de cambio podría reflejarse directamente en el desempeño del fideicomiso.
- **Riesgos asociados al tipo de activo del fideicomiso:**
 - Riesgo del sector inmobiliario. Este riesgo corresponde al riesgo de la sensibilidad a los ciclos económicos.
 - Riesgo de desocupación de los inmuebles. Pudieran haber cambios por situaciones ajenas o no pronosticadas por los inquilinos, por ejemplo necesidad de otros tipos de locales, oficinas, cierres de empresas, etc. y esto pudiera afectar la ocupación de los locales de los edificios y por consecuencia, los rendimientos recibidos por los tenedores de los valores del fideicomiso.
 - Riesgo por concentración de inquilinos. La concentración de inquilinos puede traducirse a que si el inquilino que más locales tiene alquilados decide prescindir del contrato la ocupación de los locales se verá afectada.
 - Riesgos de crédito de los alquileres y los potenciales niveles de mora. Existe la posibilidad de atraso por parte de los inquilinos y la generación de cargos correspondientes.
 - Riesgos por desastres naturales (huracanes, inundaciones, terremotos) u otros (incendios) pudieran destruir por completo los inmuebles.

CAPITULO XII.- ESTRUCTURA Y REGIMEN LEGAL DEL PROGRAMA DE EMISIONES

De acuerdo a lo establecido en el Acto Constitutivo de Fideicomiso, el Fideicomitente desea aportar ciertos inmuebles y derechos de su propiedad para la constitución de un Fideicomiso de Oferta Pública de Valores. Al tenor de lo indicado por el artículo 60 y demás disposiciones aplicables de la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la Rep. Dom. No. 189-11, el Reglamento de Aplicación de la ley 189-11 establecido mediante el decreto No. 95-12, la Ley del Mercado de Valores 19-00, su Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores establecido mediante el Decreto No. 664-12 y la Normativa complementaria que dicte al efecto la Superintendencia de Valores de la República Dominicana se ha estructurado la oferta pública de valores de fideicomiso con cargo al patrimonio del Fideicomiso.

12.1 Creación, objeto y régimen legal del fideicomiso de oferta pública

Para constituir el presente Fideicomiso de Oferta Pública, el Fideicomitente propietario de los inmuebles que constituyen los activos del Patrimonio Fideicomitado otorgará la propiedad de dichos inmuebles así como también los derechos económicos de los respectivos contratos de arrendamiento al Fideicomiso.

1. Denominación del Fideicomiso	Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP
2. Fecha de Suscripción del Acto Constitutivo	11 del mes de Abril del 2016
3. Régimen Legal y Normas aplicables	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; ➤ Reglamento de Aplicación de la Ley 189-11, Decreto No. 95-12; ➤ Ley No. 19-00 del Mercado de Valores; ➤ Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores No. 19-00, aprobado mediante el Decreto 664-12; ➤ Norma que regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores, (R-CNV-2013-26-MV); ➤ Norma General Sobre El Cumplimiento De Deberes Y Obligaciones Tributarias Del Fideicomiso 01-15; ➤ Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridos por los patrimonios autónomos (R-CNV-2014-17-MV). ➤ Modificación a la Norma que establece disposiciones generales sobre la información que deben remitir periódicamente los emisores y participantes del mercado de valores (R-CNV-2013-03-MV).
4. Destinación específica de los activos del Fideicomiso	El destino de los activos es el emplear su actividad económica actual, los mismos continuaran dados en arrendamiento corporativo.
5. Aspectos contables	El Fideicomiso mantendrá independencia contable entre los demás administrados por La Fiduciaria y entre la contabilidad propia de la fiduciaria.
6. Derechos económicos	Los valores de Fideicomiso no tienen un rendimiento específico fijo, sino que su rendimiento es el resultado de las utilidades o pérdidas que genere el fideicomiso. Estos valores otorgan a sus tenedores un derecho económico o parte alícuota sobre el patrimonio separado con que se constituyó el Fideicomiso y se representan por medio de participaciones fiduciarias, beneficios o rendimientos.
7. Vigencia del Programa de Emisiones	Hasta tres (3) años máximo a partir del 22 de Marzo del año 2016.
8. Procedimiento de valoración	De acuerdo a lo establecido en el acápite 5.3 y 7.2 del presente Prospecto
9. Política de endeudamiento	Según queda establecido en el artículo 4.1 del Acto Constitutivo del Fideicomiso, el Fideicomiso podrá incurrir en endeudamientos de cualquier tipo cuando contraiga compromisos que no puedan ser resueltos con el CAPEX. El endeudamiento deberá ser aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores en caso de que sea por monto superior a Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$500,000.00) en forma individual o agregada. La asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso no tendrá un monto máximo de endeudamiento, pudiéndose ser este hasta el 100% del patrimonio del fideicomiso. Las garantías que se otorguen para cualquier endeudamiento podrán ser elegidas mediante Asamblea de Tenedores.

9.1. Política de Inversión del Fideicomiso

La Fiduciaria sólo estará obligada a invertir sumas que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso si este cuenta con excedentes por encima de los montos mínimos suficientes establecidos en el Capex que se requieran para efectuar las operaciones del Fideicomiso. Las inversiones que se realicen serán hechas de conformidad con la situación del mercado y las disposiciones aplicables para acceder a la inversión de que se trate según su tipo y monto. Si los montos fueren inferiores se entenderá que la Fiduciaria tiene instrucciones expresas para dejar los recursos a la vista. Los fondos provenientes de pagos que reciba el Fiduciario bajo los Contratos de Arrendamiento de inmuebles propiedad del Fideicomiso podrán ser invertidos por la Fiduciaria en instrumentos financieros a corto plazo emitidos por Instituciones Financieras reguladas por la Ley Monetaria y Financiera de la República Dominicana que se encuentren dentro de los primeros cinco (5) bancos por tamaño de su patrimonio y activos según lo publique la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, o en valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores y Productos con una calificación de riesgo A- o superior. Dichas inversiones serán efectuadas por el Fiduciario con un criterio de preservación del capital. Al menos que se decida lo contrario mediante resolución de Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso los fondos que se encuentren invertidos deberán ser distribuidos según se cumplan los plazos trimestrales de distribución de rendimientos. La Política de Inversión queda también descrita en el artículo 10.1 del Acto Constitutivo del Fideicomiso. Toda inversión será efectuada por la Fiduciaria en nombre del Fideicomiso.

10. Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo del patrimonio del fideicomiso

La fuente de pago de toda obligación de pago contraída por el Fideicomiso para el apropiado desarrollo de su actividad comercial inmobiliaria serán los ingresos que el mismo patrimonio genere por concepto del arrendamiento de los inmuebles.

11. Forma de Cálculo y destino residual del Patrimonio

Cualquier residual del patrimonio será repartido entre los inversionistas de acuerdo a lo establecido en el Capítulo XVII del presente Prospecto.

12. Procedimiento para la sustitución de:

12.1 El Administrador de los activos

La Fiduciaria tendrá el derecho de sustituir el Administrador en cualquier momento. Toda sustitución por parte de la Fiduciaria deberá ser notificada con por lo menos treinta (30) días de antelación al administrador de los activos. Tanto la Fiduciaria y el Administrador se comprometen a mantener el cumplimiento de sus respectivas obligaciones hasta entonces. El cambio del administrador será comunicado a la SIV, conforme al artículo 27 de la Norma de Fideicomiso que requiere someter ante la Superintendencia para su autorización los cambios realizados a este Prospecto.

12.2 La Fiduciaria

La Fiduciaria podrá ser sustituida en cualquier momento por cualquiera de las causales establecidas en el Artículo 36 de la Ley 189-11, o en el Artículo 57 de la Norma R-CNV-2013-26-MV, mediante resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada de conformidad con lo dispuesto en el correspondiente Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y la correspondiente aprobación de la SIV, según el procedimiento establecido en el Artículo 58 de la Norma R-CNV-2013-26-MV.

La Fiduciaria deberá ser notificada por escrito de dicha sustitución con por lo menos 15 (quince) días laborables de anticipación a la fecha en que la misma deba de surtir efectos; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 15 (quince) días laborables, una fiduciaria sustituta (i) deberá ser nombrada por la Asamblea de Tenedores y (ii) deberá haber aceptado por escrito dicho nombramiento en los términos del Acto Constitutivo de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 - FP. Ver más detalles del procedimiento de sustitución la fiduciaria en el capítulo 13.1.1 del presente prospecto. Conforme al artículo 58 de la Norma de Fideicomiso vigente a la fecha de elaboración del presente Prospecto, estos documentos deben ser remitidos para su aprobación.

12.3 La Calificadora de Riesgos	Los causales para sustitución de la agencia calificadora del Fideicomiso serán los establecidos por la SIV mediante norma o circular general o por algún incumplimiento en sus deberes por parte de la misma.
13. Modificaciones al contrato del Programa de Emisiones	El Contrato del Programa de Emisiones del Programa de Valores de Fideicomiso únicamente podrá ser modificado o enmendado mediante instrumento escrito firmado por la Fiduciaria y los tenedores de Valores de Fideicomiso representados por el Representante de Tenedores, previo cumplimiento de lo previsto en el Artículo 351 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 de fecha 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley 31-11
14. Solución de Controversias entre el Fiduciario y el Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso, en relación con el Programa de Emisiones:	<p>En caso de conflicto o controversia en la implementación o interpretación del presente Prospecto, el Contrato de Administración de los Edificios y del Contrato del Programa de Emisiones, aplicarán las siguientes disposiciones:</p> <p>Período de Negociación: Ninguna de las Partes podrá someter cualquier litigio, controversia o reclamación ante cualquier jurisdicción sin haber agotado antes un proceso de negociación que deberá iniciarse con una notificación escrita a la contraparte que deberá contener:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. La identificación de las diferencias o reclamaciones existentes; ii. la designación de una o varias personas con la autoridad para discutir los temas en conflictos; iii. La intimación a la contraparte para que designe a su representante en la negociación en un plazo que no deberá de exceder los tres (3) días hábiles; y iv. La invitación a concurrir a una reunión para dar inicio a la negociación, indicando el día, la hora y el lugar en que se llevará a cabo. El período de negociación se iniciará de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión. <p>En caso de que el proceso de negociación resulte infructuoso o las Partes no lleguen a un acuerdo en el plazo establecido, todo litigio, controversia o reclamación que surja en ocasión de la ejecución, validez, interpretación, nulidad o cualquier otra causa será resuelto ante los Tribunales ordinarios del Distrito Nacional de la República Dominicana.</p>
15. Acciones por incumplimiento del Fiduciario y/o el representante de tenedores	<p>Las estipuladas en el Acto Constitutivo del Fideicomiso y en el Contrato de Emisión respectivamente. En tal sentido:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las prohibiciones legales establecidas en el punto 13.1 del acto constitutivo constituyen causas de incumplimiento que podrían conllevar la sustitución, remoción o destitución de la Fiduciaria por parte de la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso. - Las causas de destitución o sustitución del representante de tenedores quedan expresadas en el punto 11.3 del Contrato del Programa de Emisiones entre ellas i) por voluntad de la asamblea de tenedores y ii) incumplimiento de lo dispuesto en el marco regulatorio del mercado de valores dominicano.

CAPITULO XIII.- ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LAS PARTES INTERVENIENTES

13.1 Entidad Fiduciaria

Fiduciaria Popular, S.A. es el administrador del patrimonio fideicomitado de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP. Por sus servicios la Fiduciaria cobrará al fideicomiso un cero setenta y cinco por ciento (0.75%) anual a partir de la constitución del fideicomiso del monto total del patrimonio neto del patrimonio neto del fideicomiso. Este monto no incluye el ITBIS.

13.1.1 Causales y Procedimiento para la Sustitución del Fiduciario

De acuerdo al artículo 39 de la Ley 189-11, los fideicomitentes podrán designar uno o más sustitutos para que reemplacen a aquellos fiduciarios que no acepten o cesen en sus funciones por cualquiera de las causas previstas en esta ley en el acto constitutivo del fideicomiso. Si por cualquier causa faltara la Fiduciaria, el nombramiento de sus sustitutos será hecho por los fideicomitentes o sus representantes o tutores legales y en defecto de éstos, por el Juzgado de Primera Instancia competente, a solicitud de los fideicomisarios en su defecto por su representante legal. En caso de que el fiduciario sea sustituido por las causales previstas en el acto constitutivo del fideicomiso o en la Ley 189-11, los bienes que conforman el fideicomiso deberán ser entregados legalmente, al sustituto en los mismos términos determinados en el acto de constitución.

La Fiduciaria podrá ser sustituida como Fiduciaria en cualquier momento por cualquiera de las causales establecidas en el Artículo 36 de la Ley 189-11, o en el Artículo 57 de la Norma R-CNV-2013-26-MV, mediante resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada de conformidad con lo dispuesto en el correspondiente Contrato de Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso y la correspondiente aprobación de la SIV, según el procedimiento establecido en el Artículo 58 de la Norma R-CNV-2013-26-MV.

La Fiduciaria deberá ser notificada por escrito de dicha sustitución con por lo menos 15 (quince) días laborables de anticipación a la fecha en que la misma deba de surtir efectos; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 15 (quince) días laborables, una fiduciaria sustituta (i) deberá ser nombrada por la Asamblea de Tenedores y (ii) deberá haber aceptado por escrito dicho nombramiento en los términos del Acto Constitutivo de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP. En caso de que la Fiduciaria deje de desempeñarse como fiduciaria del Fideicomiso, La Fiduciaria deberá preparar los reportes y cuentas relacionadas con el Patrimonio del Fideicomiso, los cuales deberán de ser entregados a la fiduciaria sustituta en la fecha en que esta tome posesión junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso.

En la medida en que dichos reportes y cuentas deban ser entregados periódicamente en los términos del Acto Constitutivo del Fideicomiso, la Fiduciaria únicamente deberá proporcionar dichos documentos a contar de la fecha en la que se entregó el último reporte o cuenta. La fiduciaria sustituta contará con un plazo de treinta (30) días laborables siguientes a la entrega para revisar y, en su caso, comentar o requerir aclaraciones respecto de dichos reportes, en cuyo caso, La Fiduciaria deberá revisar los reportes y, en su caso, los modificará y entregará de nueva vez, contándose un nuevo plazo igual al anterior para revisar los documentos modificados. La Fiduciaria deberá continuar desempeñando sus funciones como fiduciaria de conformidad con el Acto Constitutivo hasta que se designe a una fiduciaria sustituta y todas las Cuentas del Fideicomiso y las cantidades depositadas en las mismas hayan sido transferidas a la fiduciaria sustituta, y que dicha fiduciaria sustituta haya aceptado por escrito y asumido su designación como fiduciaria.

Para evitar cualquier duda, hasta que la Fiduciaria sustituta haya aceptado dicha designación y haya recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión de la Fiduciaria, la Fiduciaria continuará desempeñando sus funciones como Fiduciaria y tendrá todas las obligaciones contraídas en el Acto Constitutivo del Fideicomiso (incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, las obligaciones de presentar información y la administración de las Cuentas del Fideicomiso). La Fiduciaria deberá llevar a cabo todas las acciones y celebrar todos los documentos que sean necesarios o convenientes para facilitar el remplazo de la Fiduciaria. La Fiduciaria entregará todos los libros y registros bajo su cuidado a la Fiduciaria sustituta de conformidad con el Acto Constitutivo.

13.2 Auditor Externo del Fideicomiso

El auditor externo que tiene a su cargo la elaboración de los informes de auditoría del patrimonio separado es la firma de auditores PriceWaterHouseCooper, cuyas generales se detallan a continuación:



PriceWaterHouseCooper

Contacto: Ramón Ortega

Dirección: Ave. Lope de Vega No. 29, Edificio Novo Centro, Santo Domingo, D.N., Rep. Dom.

Tel.: 809-567-7741; Fax: 809-541-1210; www.pwc.com

Registro Nacional de Contribuyes No.: 1-01-01516-2

Registro del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la R. D.: No. 99002

Registro en la SIV como Auditor Externo: SVAE-006

Los informes de auditoría que genere el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP se encontrarán asequibles al público en general tanto en las oficinas de la Fiduciaria como en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la SIV. La firma PriceWaterHouseCooper se encuentra inscrita en la SIV desde el 14 de mayo del 2004.

El auditor externo auditara anualmente al fideicomiso. Asimismo, al momento de liquidación y cierre del Fideicomiso se realizara una auditoria de cierre. Dicho informe final de liquidación deberá remitirse al Fiduciario y copias del mismo al fideicomitente, al fideicomisario, si corresponde, a la Superintendencia y al representante de tenedores de valores de fideicomiso. El contrato con el auditor externo del fideicomiso estará siempre disponible en el RMVP y en las oficinas de la Fiduciaria.

Los honorarios del auditor externo por sus servicios de auditoría de los estados financieros del fideicomiso serán acordados mediante carta convenio suscrito entre las partes. Hasta el momento que surja una regulación para el hecho, la fiduciaria tendrá la discreción de remover y sustituir al auditor externo en cualquier ocasión que lo considere necesario.

13.3 Representante de la Masa de Tenedores

El representante de tenedores es designado mediante el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública. De acuerdo con la Norma R-CNV-2013-26-MV, el Reglamento No. 664-12 y las disposiciones establecidas en el Artículo 334 de la Ley de Sociedades No. 479-08, para cada una de las Emisiones del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública. Las generales de la firma elegida para este fin se detallan a continuación:



BDO Auditoría, S.R.L.

Ave. José Ortega & Gasset #46, esquina Tételo Vargas, Sto. Dgo, D. N.

Tel.: (809) 472-1565; Fax: (809) 472-1925; www.bdo.com.do

Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-83214-5

Persona de contacto: Lic. Carlos Ortega

BDO Auditoría, S.R.L., sociedad de responsabilidad limitada, de conformidad a lo establecido en la Ley de Sociedades en su Artículo 334, ha sido designada mediante el Contrato de Emisión del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso suscrito en fecha 22 del mes de agosto del 2016 para fungir como Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso del presente Programa de Emisiones. Son aplicables al representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso las normas de los representantes de la masa de obligacionistas y normativas complementarias. De conformidad con los requerimientos de la normativa aplicable, el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso ha realizado la siguiente declaración jurada:

“Que comparece en calidad de REPRESENTANTE DE LA MASA DE LOS TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO, para dar cumplimiento a la Ley No. 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, de fecha 11 de diciembre de 2008 y sus modificaciones bajo la Ley No. 31-11, a la Ley No. 19-00 sobre Mercado de Valores de fecha 8 de mayo de 2000, al Reglamento de Aplicación de la Ley No. 19-00, aprobado mediante Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012, las disposiciones establecidas en la Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV de fecha 4 de octubre de 2013; y a las demás normativas que regulan dicho mercado; Que es el REPRESENTANTE DE LA MASA DE LOS TENEDORES DE VALORES DE FIDEICOMISO de todas las Emisiones que componen el Programa de Emisiones de oferta pública de Valores de Fideicomiso emitidos por FIDUCIARIA POPULAR, S. A. con cargo al patrimonio del fideicomiso de oferta pública de valores de fideicomiso denominado “Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP”, por un monto del resultado de la tasación de los inmuebles que al momento de la elaboración del presente documento ascendió a Dieciséis Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 16,300,000.00) “

La Declaración Jurada del Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso se encuentra como Anexo 10 del presente Prospecto de Emisión.

Para los fines del presente Prospecto de Emisión, el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso manifiesta y declara que no se encuentra inhabilitado para desarrollar sus funciones de conformidad con lo previsto en el Artículo 332 de la General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08 del 11 de diciembre de 2008 modificada por la Ley No. 31-11, y el artículo 60 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores No. 664-12, toda vez que:

- a) *El Representante de Tenedores no es la sociedad emisora de los Valores de Fideicomiso de oferta pública;*
- b) *no tiene una relación de control o de sujeción o dependencia a las decisiones del Emisor;*
- c) *no está controlada conjuntamente con el Emisor directa o indirectamente, por una misma matriz;*
- d) *no es titular del diez por ciento (10%) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado del Emisor, o de las cuales este último tenga la décima parte (1/10) del capital suscrito y pagado o más, o de una compañía que a su vez controle a ésta directa o indirectamente;*
- e) *en la composición de sus acciones o cuotas sociales no consta que el Emisor posee más de diez por ciento (10%) de su capital social o de una entidad que a su vez controle directa o indirectamente;*
- f) *no posee administradores, gerentes, comisarios de cuentas o empleados, así como ascendientes, descendientes y cónyuges, que tengan conflictos de interés con el Emisor;*
- g) *no es administradora, gerente, comisario de cuentas o empleada del Emisor, ni de sociedades titulares de la décima (1/10) parte o de una porción mayor del capital suscrito y pagado del Emisor o de las cuales el Emisor tenga la décima parte del capital suscrito y pagado o más; no garantiza la totalidad o parte de los compromisos del Emisor; no ha sido retirado el derecho de dirigir, administrar o gestionar una sociedad a cualquier título;*
- h) *es una persona jurídica domiciliada en el territorio de la República Dominicana, por lo que cumple con los requerimientos exigidos por el Artículo 331 de la Ley de Sociedades para ser designada representante de una masa de tenedores de Valores de Fideicomiso.*

El Representante de la Masa de Tenedores de los Valores de Fideicomiso tendrá todas las atribuciones que le confieren las disposiciones legales vigentes y el Contrato del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso, además de las facultades que se le otorguen mediante la Asamblea de Tenedores de Valores de Fideicomiso. Especialmente corresponde al Representante de la Masa de Tenedores de los Valores de Fideicomisos el ejercicio de todas las acciones judiciales que competan a la defensa de los intereses comunes de sus representados.

De acuerdo al Artículo 487 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores No. 664-12, será obligatorio el nombramiento y existencia del Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso, quién velará por los derechos e intereses de los inversionistas, debiendo ser designado en el contrato de Programa de Emisiones o por la asamblea de los tenedores de los Valores de Fideicomiso, adicionalmente, serán aplicables al representante de la masa de tenedores de valores de fideicomiso las mismas normas de los representantes de la masa de obligacionistas. En tal sentido, de acuerdo a la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08 modificada por la Ley 31-11:

Artículo 336. *Salvo restricción decidida por la asamblea general de obligacionistas, los representantes de la masa tendrán la facultad de realizar, en nombre de la misma, todos los actos de gestión para la defensa de los intereses comunes de los obligacionistas.*

Artículo 337. *Los representantes de la masa, debidamente autorizados por la asamblea general de obligacionistas, tendrán exclusivamente la calidad para ejercer en nombre de los mismos, las acciones en nulidad de la sociedad o de los actos y deliberaciones posteriores a su constitución, así como todas las acciones que tengan por objeto la defensa de los intereses comunes de los obligacionistas y especialmente la liquidación de la sociedad.*

Párrafo I.- *Las acciones en justicia dirigidas contra la masa de obligacionistas deberán ser debidamente notificadas en manos de uno de sus representantes, a pena de nulidad.*

Artículo 338.- (Modificado por la Ley 31-11, de fecha 11 de febrero de 2011) *Los representantes de la masa no podrán inmiscuirse en la gestión de los asuntos sociales. Ellos tendrán acceso a las asambleas generales de los accionistas, pero sin voz, ni voto.*

Párrafo.- *Dichos representantes tendrán derecho a obtener comunicación de los documentos puestos a disposición de los accionistas en las mismas condiciones que éstos.*

De acuerdo al artículo 71 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, los deberes y obligaciones del Emisor para con el Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso son los mismos dispuestos por la Ley de Sociedades entre un Emisor y un Representante de la Masa de Obligacionistas.

En tal sentido y de acuerdo al artículo nueve de la “**Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores: R-CNV-2016-14-MV**” el Representante de la Masa tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- 1- Proteger los intereses de los tenedores de valores.
- 2- Actuar con el grado de diligencia propio de un profesional y con el cuidado de un buen hombre de negocios.
- 3- Convocar y presidir las asambleas generales de tenedores de valores en la cual intervendrá con voz pero sin voto, así como ejecutar las decisiones que se tomen en ellas.
- 4- Solicitar a los asistentes a las asambleas generales de tenedores de valores la presentación de la documentación pertinente que los identifique como tenedores. En el caso de personas que asistan en representación de terceros, deberá requerir en adición la presentación del documento debidamente notariado que los acredite como tal.
- 5- Remitir a la Superintendencia el acta y nómina de presencia de la asamblea general de tenedores de valores dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su celebración, debidamente firmadas por los asistentes, para conocimiento y verificación de que dichas decisiones se hayan adoptado conforme a los lineamientos establecidos por la normativa aplicable y para fines de su incorporación al Registro del Mercado de Valores y Productos.
- 6- Remitir un informe respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor.
- 7- Suscribir en nombre de sus representados, cualquier contrato o acuerdo con el emisor o con terceros, que haya sido aprobado por asamblea general de tenedores de valores y cuyo objeto se encuentre relacionado a la emisión.
- 8- Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores.
- 9- Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculte la asamblea general de tenedores de valores, en los términos legalmente dispuestos.
- 10- Representar a los tenedores de valores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.
- 11- Solicitar al emisor, dentro de la competencia de sus funciones como representante de la masa, los informes y las revisiones que considere necesarias de sus libros de contabilidad y demás documentos.
- 12- Velar que los sorteos se celebren acorde a lo establecido en el contrato de emisión o en el prospecto de emisión, según corresponda, en caso que una emisión de oferta pública contemple redención anticipada a través de este mecanismo.
- 13- Supervisar y vigilar que el pago de los rendimientos y del capital se realicen de acuerdo a lo establecido en la emisión y, en general, cautelar los derechos de los tenedores de valores.
- 14- Verificar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato de emisión, prospecto de emisión y del contrato de servicios, y de las normas vigentes a cargo del emisor.
- 15- Denunciar ante las autoridades competentes, tan pronto tengan conocimiento, las irregularidades que puedan comprometer la seguridad o los intereses comunes de los tenedores de valores.

- 16- Llevar el libro de actas de asamblea general de tenedores de valores, de forma organizada y actualizada.
- 17- Tener la potestad de asistir, con voz y sin voto, a las deliberaciones de la asamblea general ordinaria o extraordinaria de la sociedad emisora, informar a ésta de los acuerdos de la masa y requerir de la misma los informes que, a su juicio o al de la asamblea general de tenedores de valores, interesen a éstos.
- 18- Ejercer en nombre de sus representados todas las acciones pertinentes ante cualquier instancia incluyendo las judiciales o administrativas, de conformidad con el ordenamiento dominicano, en protección de los intereses comunes de sus representados.
- 19- Actuar en nombre de los tenedores de valores en los procesos judiciales, según sea el caso, así como también en los que se adelante como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el emisor. Para tal efecto, el representante de la masa deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual, acompañará a su solicitud, como prueba del crédito, copia del contrato de emisión y una constancia del monto insoluto del empréstito y sus intereses a ser emitida por el depósito centralizado de valores correspondiente.
- 20- Solicitar la información que considere necesaria respecto del emisor y de la emisión para verificar el cumplimiento de éste en relación con los valores emitidos.
- 21- Los demás deberes y funciones que se establezcan en el contrato de emisión, el prospecto de emisión, contrato de servicios, según corresponda o las que le asignen la asamblea general de tenedores de valores u otras normativas aplicables.

El representante de la masa deberá guardar reserva sobre los informes que reciba respecto de la sociedad emisora y no podrá revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios de ésta, en cuanto no fuere indispensable para la protección de los intereses de los tenedores de valores.

En el evento que, de la información obtenida, el representante de la masa infiera que es necesario solicitar información adicional o examinar los libros del emisor o del fideicomiso podrá formular directamente al emisor los requerimientos del caso.

El representante de la masa responderá frente a los tenedores de valores y, en su caso, frente a la sociedad de los daños que cause por los actos u omisiones realizados en el desempeño de su cargo sin la diligencia profesional con que debe ejercerlo, sin perjuicio de las sanciones administrativas que puedan aplicar.

De conformidad al artículo 95 de la Norma R-CNV-2013-26-MV el representante de tenedores de valores de fideicomiso tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores de fideicomiso;
- b) Representar a los tenedores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente al fiduciario o a terceros, cuando corresponda;
- c) Convocar y presidir la asamblea de tenedores de valores, en la cual intervendrá con voz pero sin voto;
- d) Solicitar al fiduciario los informes que considere necesarios respecto al fideicomiso y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos del fideicomiso; y
- e) Las demás funciones que se establezcan en el contrato de emisión y el prospecto de emisión respectivo o, aquellas que le asigne la asamblea de tenedores de valores.

El Representante deberá cumplir con lo establecido en la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Participantes del Mercado de Valores. El representante de la masa, de conformidad con las disposiciones normativas vigentes, deberá remitir un informe a la Superintendencia respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, de forma trimestral, dentro de los veintiséis (26) días hábiles posteriores a la fecha de cierre de cada trimestre.

El informe deberá ser presentado en el mismo orden que se establece en el artículo 11 de la Norma R-CNV-2016-14-MV, en caso de que el representante de la masa determine que no le aplica uno o varios de los elementos citados deberán colocar No Aplica. El representante de la masa deberá remitir el informe de manera física a la SIV, quien podrá determinar su remisión de manera electrónica mediante el Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) por disposición de carácter general. El informe deberá ser publicado en la página web del representante de la masa y de la Superintendencia, una vez sea remitido a esta institución.

Adicionalmente, el representante deberá remitir a la SIV, dentro de los cinco (5) días hábiles sucesivos a la fecha de ocurrencia de los hechos siguientes:

- 1- En caso de redención anticipada, deberá elaborar un informe sobre el proceso, debiendo cerciorarse que dicha redención se realizó en base a las disposiciones estipuladas en el contrato de emisión, en el prospecto de emisión y en el prospecto simplificado correspondiente;
- 2- En caso de oferta pública de intercambio el representante de la masa deberá elaborar un informe sobre el proceso, debiendo cerciorarse que dicho intercambio se realizó en base a las disposiciones estipuladas en el contrato de emisión, en el prospecto de emisión y en el prospecto simplificado correspondiente;
- 3- Su renuncia o remoción, por causas no contempladas en la Ley, en el Reglamento y la presente Norma; y,

- 4- Los avisos de convocatoria de la asamblea general de tenedores de valores.

13.4 De la Asamblea de Tenedores

Los aspectos que regulan la asamblea de tenedores de Valores de Fideicomiso son las normas de las asambleas de los Representantes de la Masa de Obligacionistas. En tal sentido, de acuerdo a la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08:

Artículo 350. *La asamblea será presidida por un representante de la masa. En ausencia de los representantes o en caso de desacuerdo entre ellos, la asamblea designará una persona para ejercer las funciones de presidente. Cuando se trate de convocatoria por un mandatario judicial, la asamblea será presidida por este último. Asimismo, la asamblea designará su secretario.*

Párrafo.- *A falta de representantes de la masa designados en las condiciones previstas en los Artículos 333 y 334, la primera asamblea será abierta bajo la presidencia provisional del titular que tenga o del mandatario que represente el mayor número de obligaciones.*

En cuanto al régimen para la celebración de la asamblea de tenedores de valores de fideicomiso, de la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08 modificada por la Ley 31-11, podemos concluir lo siguiente:

- *De conformidad con el Artículo 340 de la Ley de Sociedades, la asamblea general de los obligacionistas de una misma masa podrá reunirse en cualquier momento.*
- *Conforme al Artículo 341 de la Ley de Sociedades, la asamblea general de los obligacionistas podrá ser convocada por el consejo de administración de la sociedad deudora (la Emisora), por los representantes de la masa o por los liquidadores durante el período de la liquidación de la sociedad. Uno o varios obligacionistas que tengan por lo menos la décima parte (1/10) de los títulos de la masa, podrán dirigir a la sociedad deudora y al representante de la masa una solicitud para la convocatoria de la asamblea, por comunicación con acuse de recibo que indique el orden del día propuesto para ser sometido a la asamblea. Si la asamblea no fuese convocada en el plazo de dos (2) meses a partir de la solicitud de su convocatoria, los autores de esa solicitud podrán encargar a uno de ellos para solicitar al juez de los referimientos la designación de un mandatario que convoque la asamblea y fije el orden del día de la misma.*
- *El Artículo 342 de la Ley de Sociedades establece que la convocatoria de la asamblea general de obligacionistas será hecha en las mismas condiciones que la asamblea de accionistas, salvo los plazos a ser observados.*

Según el Artículo 343 de la Ley de Sociedades, el aviso de convocatoria será insertado en más de un periódico de circulación nacional para las ofertas públicas, sin embargo para el de las ofertas privadas se hará mediante comunicación escrita con acuse de recibo. El plazo entre la fecha de la convocatoria y la de la asamblea deberá ser de quince (15) días por lo menos en la primera convocatoria y de seis (6) días en la convocatoria siguiente. En caso de convocatoria por decisión judicial, el juez podrá fijar un plazo diferente.

Cuando una asamblea no pueda deliberar regularmente, por falta de quórum requerido, la segunda asamblea será convocada en la forma arriba prevista haciendo mención de la fecha de la primera. En virtud de lo establecido en el Artículo 347 de la Ley de Sociedades, todo obligacionista tendrá el derecho de participar en la asamblea o hacerse representar por un mandatario de su elección. De conformidad con el Artículo 353 de la Ley de Sociedades el derecho de voto atribuido a las obligaciones deberá ser proporcional a la parte del monto del empréstito que representen. Cada obligación dará derecho a un voto por lo menos.

En virtud de lo establecido por el artículo 190 de la Ley de Sociedades 479-08 (Mod. Por la Ley 31-11) la asamblea general ordinaria de tenedores de valores de fideicomiso deliberará válidamente en la primera convocatoria con tenedores de valores de fideicomiso presentes o representados que sean titulares por lo menos de la mitad (1/2) de los valores de fideicomiso colocados; y en la segunda se reduce a una cuarta parte (1/4) de los valores de fideicomiso colocados. En esta asamblea las decisiones se adoptan por mayoría de los votos de los tenedores presentes o representados. Por su parte, el artículo 191 de la citada Ley, se refiere a las asambleas especiales de accionistas que reúnen sólo a los titulares de las acciones de una categoría determinada. En el caso de las asambleas de tenedores de valores de fideicomiso, se entiende que las disposiciones del Artículo 191 se aplican a las asambleas extraordinarias de tenedores de valores de fideicomiso.

En ese sentido, la asamblea general extraordinaria de tenedores de valores de fideicomiso deliberará válidamente, en la primera convocatoria, con la presencia o representación de tenedores que posean al menos las dos terceras partes (2/3) de los valores de fideicomiso colocados; y en la segunda convocatoria, se reduce a la mitad de tales los valores de fideicomiso colocados. A falta de quórum, la asamblea podrá ser prorrogada para una fecha posterior dentro de los dos (2) meses siguientes.

La asamblea general extraordinaria especial decidirá por mayoría de las dos terceras (2/3) partes de los votos de los tenedores presentes o representados.

Conforme al Artículo 71 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores - Decreto 664-12, en las funciones del Representante de la Masa de Obligacionistas, el Emisor está sujeto en adición a lo establecido en la Ley de Sociedades a los deberes y obligaciones siguientes:

- a) Suministrarle la información financiera, técnica, contable, o de cualquier naturaleza que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de sus funciones;
- b) Notificarle, con suficiente anterioridad, la redención anticipada de las obligaciones y suministrarle una exposición razonada de dicha decisión y del procedimiento para el rescate, de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de Emisiones;
- c) Informarle todo hecho o circunstancia que implique el incumplimiento de las condiciones del contrato de programa de Emisiones; y
- d) Pagarle sus honorarios en ocasión de sus funciones de conformidad a lo establecido en el contrato de programa de Emisiones.

Para cualquier información adicional sobre las relaciones entre el Emisor y el Representante de la Masa de Tenedores, el inversionista puede consultar el siguiente marco regulatorio:

- a) La Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 y sus modificaciones;
- b) El Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores - Decreto 664-12;
- c) La Norma que Establece Disposiciones sobre las Atribuciones y Obligaciones del Representante de Tenedores de Valores en Virtud de una Emisión de Oferta Pública de Valores: CNV-2008-03-EV;
- d) El Contrato de Emisión del Programa de Valores de Fideicomisos objeto del presente Prospecto de Emisión y este último;
- e) La Norma que Regula las Sociedades Fiduciarias y los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores R-CNV-2013-26-MV de fecha 4 de octubre de 2013; y
- f) La Declaración Jurada del Representante de la Masa de Tenedores del Presente Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso.

En adición a las disposiciones establecidas en la Ley de Sociedades, las funciones descritas en el artículo 490 del Reglamento de Aplicación rigen las asambleas. A saber:

Artículo 490.- Asamblea de tenedores de valores titularizados o de valores de fideicomiso. En el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión, debe preverse la existencia de una asamblea de tenedores de valores. La asamblea de tenedores de valores es el máximo órgano de decisión del patrimonio separado o del patrimonio autónomo, a través del cual los tenedores de los valores emitidos en procesos de titularización o de los valores emitidos por el fideicomiso expresan su voluntad. Las atribuciones y funcionamiento de esta asamblea se regirán por las disposiciones aplicables para la asamblea de tenedores, según establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.

Párrafo I. Sin perjuicio de lo establecido por la normativa vigente, le compete a la asamblea de tenedores de valores titularizados o de valores de fideicomiso las siguientes funciones:

- a) Aprobar las modificaciones al contrato de programa de emisiones y sus anexos;
- b) Aprobar las operaciones de endeudamiento del patrimonio separado o del patrimonio autónomo en los términos previstos por el acto constitutivo de fideicomiso o en el contrato de programa de emisiones de los valores titularizados;
- c) Remover en cualquier momento al representante de la masa de tenedores de valores;
- d) Aprobar la liquidación anticipada del patrimonio separado o del fideicomiso;
- e) Las demás previstas en el contrato de programa de emisiones y/o prospecto de emisión y las que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.

Párrafo III. Las decisiones que adopte la asamblea en el marco de lo dispuesto por el presente artículo deberán ser remitidas a la Superintendencia para su no objeción. Para este fin, esta institución comprobará previamente que dichas decisiones se hayan adoptado dentro de los lineamientos establecidos por el presente Reglamento y demás normas aplicables.

Párrafo V. Para el caso de los valores de fideicomiso, con los recursos del fideicomiso se sufragarán los gastos que ocasionen la convocatoria y la realización de la asamblea de tenedores de valores, lo cual deberá establecerse en el acto constitutivo del fideicomiso, el contrato de programa de emisiones y en el prospecto de emisión.

Así como también, lo establecido en el título VI Tenedores de Valores de Fideicomiso Capítulo I Asamblea de tenedores de valores de fideicomiso, de la Norma de Fideicomiso.

13.5 Depósito de Valores

Mientras existan los valores objeto del presente Programa de Emisiones emitidos y en circulación los servicios financieros del Programa de Emisiones, tales como los pagos de rendimientos y capital serán realizados por CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. en condición de Agente de Pago. El domicilio e información de cómo contactar a CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. aparecen a continuación:

CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A.

Gustavo Mejía Ricart No. 54, Edificio Solazar Business Center, piso 18, Sto. Dgo., República Dominicana
Tel.: (809) 227-0100; Fax: (809) 562-2479; www.cevaldom.com
Registro Nacional del Contribuyente No. 1-30-03478-8
Registro ante la SIV bajo en No. SVDCV-1
Persona de contacto: Freddy Rossi



Al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, el Emisor no tiene ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco con CEVALDOM. El Emisor reconoce que CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. es un agente de administración, pago y custodia que presta sus servicios para facilitar la colocación de valores en forma desmaterializada entre los inversionistas.

13.6 Calificadora de Riesgos

La agencia calificadora de la Fiduciaria y del Programa de Emisiones es Feller Rate, S.R.L. Las generales de la firma calificadora se detallan a continuación:



Feller Rate, S.R.L.

Freddy Gatón Arce No.2, Arroyo Hondo, Sto Dgo, Rep. Dom.
Tel.: (809) 566-8320; Fax: (809) 567-4423; www.feller-rate.com.do
RNC: 1-30-13185-6; Registrado ante la SIV bajo el número SVCR-002
Persona de contacto: Ernesto Molina

Feller Rate, S.R.L es una agencia calificadora de riesgos inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana bajo el registro SVCR-002 desde el 4 de abril del 2005.

13.7 Administrador de los Activos del Fideicomiso

Los activos que componen el fideicomiso estarán administrados por Cole, S.R.L. Las obligaciones, responsabilidades y otras de Cole, S.R.L. en su calidad de administrador están estipuladas en el contrato para tales fines. Dicho contrato es el Anexo 04 del presente Prospecto y se encuentra disponible tanto en las oficinas de Fiduciaria Popular como en la SIV para su consulta pública.



Cole, S.R.L

RNC No. 1-01-57555-7
No. Registro Mercantil 13964SD
Sector Económico: Negocios de Bienes Raíces en General.
Calle Manuel de Jesús Troncoso No. 16, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom.
Contacto: Felipe Pagés y/ o Marisol Pagés
Tel.: (809) 541-5331; Fax: (809) 563-0947
Correo Electrónico: servicioalcliente@colerd.com

La administración de los bienes del Fideicomiso recaerá en Cole, S.R.L., quien, al mismo tiempo es el Fideicomitente, por lo que la relación con el Fideicomiso será fuerte. El contrato de administración tendrá una duración inicialmente de cinco (5) años los cuales se computan una vez se haya firmado el mismo. La Fiduciaria tendrá el derecho de dar por terminado antes de la fecha de su término, el Contrato de Administración en cualquier momento durante la vigencia del mismo.

No obstante a lo anterior, a opción de la Fiduciaria, las siguientes constituyen causas de terminación automática del Contrato de Administración de Inmuebles, sin necesidad de notificación previa, requerimiento ni intervención judicial:

1. El inicio de un procedimiento de declaratoria de quiebra o tentativa de arreglo amigable por quiebra o insolvencia contra el Administrador, o si a juicio razonable de LA FIDUCIARIA EL ADMINISTRADOR entra en estado de cesación de pagos.
2. Disolución del Administrador o cambio de su objeto social;
3. Cesión o delegación de todas o parte de las obligaciones del Administrador bajo el contrato de administración, o cambio de control del Administrador en violación a lo dispuesto en el Artículo Trigésimo Sexto del contrato de administración;

13.8 Bolsa de Valores

La bolsa de valores donde se llevará a cabo la colocación primaria de los valores objeto del presente Prospecto es la Bolsa de Valores de la República Dominicana. Sus datos generales son:



Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD)

José Brea Peña No. 14, Edificio District Tower, Evaristo Morales, Sto. Dgo., Rep. Dom.
Tel: 809-567-6694; www.bolsard.com
Persona de Contacto: Maximo Mejia

Al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, ni el Emisor ni el Fideicomitente tienen ninguna relación de propiedad, negocios o parentesco con Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD).

13.9 Tasador de los Inmuebles que componen el Patrimonio Separado

El tasador de los inmuebles que componen el patrimonio del fideicomiso es una firma de tasadores seleccionada en virtud de lo establecido en el literal a) del artículo 464 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores. Sus datos generales son:

Sistemas & Ingeniería, S.R.L

Apartado No. 748-2, D.N.
Tels.: (809) 368-2231; y
(809) 476-6552

Contacto: Ing. José I. Tejada, Tasador ITADO 198,
RTSB 039 - Registro de Tasadores de la Superintendencia de Bancos
RT-01 - Registro de Tasadores de la Superintendencia de Seguros
ASA 034059 - Associate Member of the American Society of Appraisers
(Miembro Asociado de la Sociedad Americana de Valuadores, Virginia, EEUU)
AI No. 397328 - Associate Member of the Appraisal Institute
(Miembro Asociado del Instituto de Valuadores, Chicago, Illinois, EEUU)
UPAV No. 230 - Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación
sicxa@claro.net.do

No existe ninguna relación de propiedad o de negocios o de parentesco alguno entre Fiduciaria Popular, S.A., sus principales accionistas y socios y la firma de Tasadores Sistemas & Ingeniería, S.R.L o el Ing. José Ignacio Tejada.

No existe ninguna relación de propiedad o de negocios o de parentesco alguno entre los Fideicomitentes sus principales accionistas y socios y la firma de Tasadores Sistemas & Ingeniería, S.R.L o el Ing. José Ignacio Tejada.

El tasador de los inmuebles que componen el Patrimonio del Fideicomiso empleara un ejercicio de tasación por lo menos una vez al año.

A lo largo de la vida del Fideicomiso, el tasador podrá ser reemplazado de acuerdo a lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso siempre y cuando sea una firma tasadora profesional que se dedique a la valoración de activos, debidamente inscrita en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana.

La tasación vigente a la fecha de elaboración del presente Prospecto se encuentra como Anexo 06 del mismo.

CAPITULO XIV.- INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

14.1 Identificación General



RNC: 1-30-95410-2

Fiduciaria Popular, S.A. es una empresa con el objeto de ofrecer servicios fiduciarios dentro del marco de la legislación dominicana. Posee domicilio social en la Ave. Abraham Lincoln esquina Calle Andrés Julio Aybar No. 702, piso 3, Ensanche Piantini, Sto. Dgo, D.N., Rep. Dom. Posee Registro Mercantil bajo el No. 92914SD y se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores bajo el número SIVSF-001 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública de Valores. La dirección de correo electrónico es: fiduciariapopular@bpd.com.do y el número de Teléfono es: 809-544-8905 Fax: 809-544-8089.

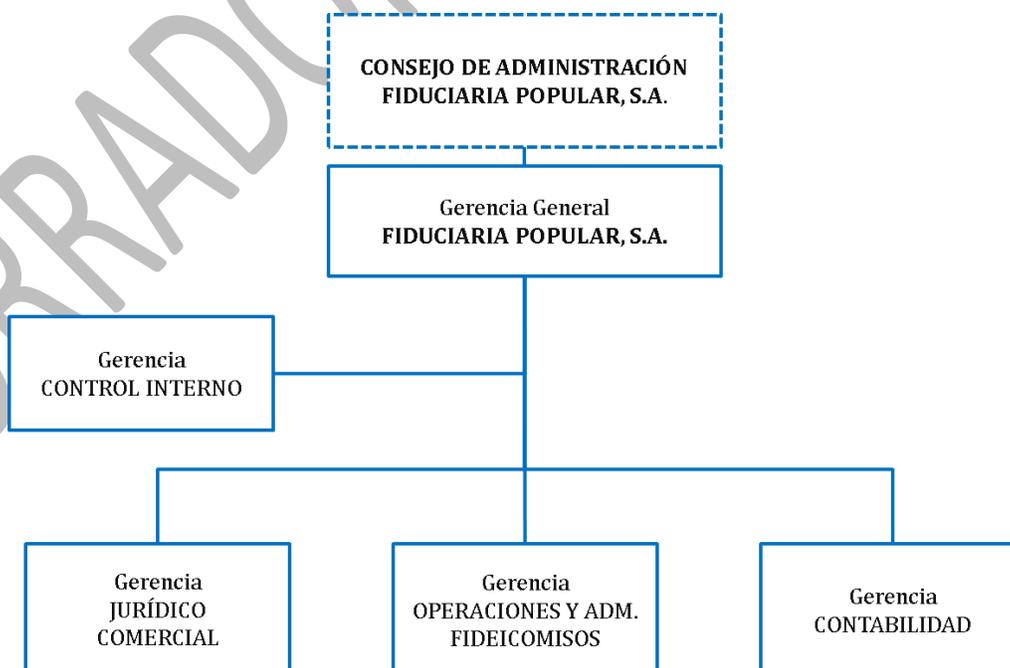
14.2 Fecha de Constitución y Plazo de Duración

El Consejo de Administración del Grupo Popular toma la iniciativa de crear la empresa Fiduciaria Popular, S.A. durante el segundo semestre del año 2012. Para este fin, luego de un proceso exhaustivo de selección de consultores, se elige a Solustrust Dominicana junto con un grupo de empleados de alto nivel seleccionados dentro del equipo del Banco Popular Dominicano, S.A., para trabajar en la preparación del expediente que fue sometido a los reguladores durante el mes de noviembre de 2012. Es importante destacar que esta consultoría inicia una relación de permanente asesoría con el socio fundador de Solustrust el Sr. Miguel García y García, con más de 30 años de experiencia en el sector fiduciario. Por esta razón, fue invitado en diciembre de 2013, a ser miembro permanente del Consejo de Administración de Fiduciaria Popular, posición que aceptó y fue ratificada en el mes de febrero del 2014 por el Consejo de Administración de Grupo Popular.

En fecha 06 de noviembre de 2012 se registra la empresa dentro de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo y el 08 de noviembre se solicita la no objeción a la Superintendencia de Bancos, cuya respuesta afirmativa fue recibida el 21 de noviembre de 2012, mediante la circular ADM/0681/12. Fiduciaria Popular, S.A. es una sociedad de plazo de duración indefinido y se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores bajo el número SIVSF-001 como Sociedad Fiduciaria de Fideicomisos de Oferta Pública desde el día 11 del mes de Julio del año 2014. El capital autorizado, así como también el capital suscrito y pagado de la fiduciaria a la fecha de la elaboración del presente Prospecto es de sesenta Millones de Pesos Dominicanos (DOP 60,000,000.00).

14.3 Estructura Organizativa y Funcional

La estructura organizativa y funcional es la siguiente:



Las políticas y los procedimientos establecidos en Fiduciaria Popular, S.A. son de aplicación general para todas las operaciones fiduciarias que realice, a fin de contribuir al óptimo desempeño de los servicios ofrecidos en calidad de Fiduciaria.

PROSPECTO PRELIMINAR PARA FINES DE PUBLICIDAD DEL PROGRAMA DE EMISIONES. LOS DEMAS ELEMENTOS REFERIDOS A LA COLOCACIÓN COMO FECHA DE EMISIÓN Y DE COLOCACIÓN, ASÍ COMO CUALQUIER OTRA INFORMACIÓN NO PREVISTA, SERÁN DETERMINADOS EN EL PROSPECTO DE COLOCACIÓN DEFINITIVO

A nivel de control, internamente la Fiduciaria cuenta con un Gerente de Control Interno y Cumplimiento el cual reporta directamente a la Gerencia General y de manera indirecta a la VP de Inteligencia Financiera Global del Grupo Popular. Este puesto es el encargado de asegurar el cumplimiento de todas las normas y procedimientos de Fiduciaria Popular, de Grupo Popular y de los acuerdos establecidos en cada uno de los fideicomisos administrados. Adicionalmente la VP de Auditoría del Grupo Popular tiene una revisión permanente de las operaciones de la fiduciaria y de los fideicomisos administrados para asegurar la correcta gestión de la empresa y de los fideicomisos administrados de acuerdo a las políticas de la empresa y del Grupo Popular. Es importante destacar que a nivel de políticas que involucran la seguridad y control, la institución cuenta con las siguientes políticas aprobadas por el Consejo de Administración:

Por parte del Grupo Popular:

- *Declaración de principios del Grupo Popular;*
- *Manual de Órganos de Gobierno;*
- *Políticas de Cumplimiento Regulatorio;*
- *Políticas Generales de Sistemas de Información;*
- *Manual de Políticas y procedimiento de auditoría interna del Grupo Popular.*

Por parte de la Fiduciaria Popular:

- *Código de ética de la Fiduciaria Popular;*
- *Manual de control interno para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.*

El área jurídica será la responsable de elaborar y/o revisar los contratos constitutivos de los nuevos negocios, en apego a las disposiciones jurídicas aplicables en la materia, y a las políticas internas establecidas. Durante este proceso se asegurará que los fideicomisos de contrato contengan las cláusulas que exige la normatividad y que conforme al Manual Operativo se consideren básicas y necesarias en los Contratos de Fideicomiso.

14.4 Recursos Humanos e Infraestructura Técnica y Administrativa

A nivel de Recursos Humanos, la empresa eligió para formar parte de su equipo un grupo de colaboradores con un historial de alto desempeño dentro del Banco Popular, S.A. el cual ha sido entrenado tanto a nivel teórico como práctico, contando para estos fines con el apoyo de: Barna Business School, el equipo de Solustrust México, y personalmente por parte del Sr. Miguel García y García el cual impartió programas internos especialmente diseñados en base a la estrategia de negocios de la Fiduciaria Popular, S.A. Adicionalmente, el entrenamiento conllevó la asistencia a múltiples talleres y conferencias así como certificaciones realizadas dentro del programa de capacitación global del Grupo Popular. Para el año 2014 nuestro presupuesto de capacitación en temas fiduciarios tiene un presupuesto asignado de aproximadamente DOP 200,000 por empleado.

El área jurídica será la responsable de elaborar y/o revisar los contratos constitutivos de los nuevos negocios, en apego a las disposiciones jurídicas aplicables en la materia, y a las políticas internas establecidas. Durante este proceso se asegurará que los fideicomisos de contrato contengan las cláusulas que exige la normatividad y que conforme al Manual Operativo se consideren básicas y necesarias en los Contratos de Fideicomiso. El área de contabilidad llevará la contabilidad particular de los negocios fiduciarios administrados por la Institución, mediante el registro de las operaciones, de acuerdo con la normatividad aplicable en materia contable, lo establecido en el contrato de fideicomiso y en el Manual Contable, cuya elaboración y mantenimiento también son su responsabilidad. El área de contabilidad, cuando así sea requerido por el acto constitutivo, emitirá mensualmente los estados financieros de los Fideicomisos, y del envío o publicación a los clientes. La sub-gerencia de operaciones y administración es responsable de que la facturación, cobro y en su caso provisión de honorarios fiduciarios, y constitución de estimaciones de cuentas por cobrar se realicen conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y demás lineamientos normativos que al efecto dicte la Dirección General de Impuestos Internos, la Superintendencia de Bancos y/o la Superintendencia de Valores. Previo a la constitución de cualquier negocio nuevo, éste debe ser aceptado por el Comité de Aceptación de Nuevos Negocios (o el CANN por sus siglas). Previo a la constitución de cualquier negocio nuevo, éste se deberá proponer por escrito al CANN mediante el Formulario de Aprobación de Fideicomisos, el cual deberá indicar los aspectos generales del negocio y su clasificación.

El CANN es responsable de aprobar la constitución de los nuevos negocios fiduciarios que no se apeguen a un modelo previamente aprobado, considerando las obligaciones que el fiduciario asumirá y que no impliquen para la Institución el asumir riesgos innecesarios o desproporcionados en la parte legal u operativa. Las modificaciones a los contratos cuando dichas modificaciones impliquen un cambio a la estructura original del negocio requerirán la aprobación del CANN. El CANN tiene la facultad de establecer tarifas mínimas aceptables para cada tipo de fideicomiso, las cuales, en caso de existir, deberán ser acatadas por los promotores en todo momento. El CANN estará integrado por un Presidente, al menos tres Miembros y un Secretario, designados por el Consejo de Administración. En cualquier caso, el CANN podrá invitar a asesores que asistan a las sesiones en calidad de invitados. Los integrantes del CANN podrán nombrar un suplente que asista a las sesiones en su representación. Dichos suplentes gozarán con derecho de voz y voto en el Comité, a menos que en el nombramiento se especifique lo contrario.

El CANN se reunirá sin periodicidad preestablecida, al menos en dos (2) ocasiones al año y en las ocasiones que sea necesario, previa convocatoria de la misma Fiduciaria, del Secretario del Comité, de cualquiera de sus integrantes, o del Consejo de Administración. Las convocatorias se deberán realizar con por lo menos un (1) día de anticipación a la fecha de la sesión.

14.5 Principales Funcionarios y Apoderados Legales

Los apoderados legales son los Señores Manuel E. Jiménez y Andrés Ignacio Rivas. Los miembros del consejo de administración de Fiduciaria Popular son:

Manuel E. Jiménez F., Presidente. Ha sido el más asiduo representante del Banco Popular en la Asociación de Bancos de la República Dominicana (ABA) desde su creación hasta el presente. Con una licenciatura en Banca y otra en Contabilidad, ha tenido la oportunidad de participar en negocios financieros desde diversas perspectivas. Posee 47 años de experiencia en el Banco Popular Dominicano y su casa matriz, el Grupo Popular. Actualmente desempeña los siguientes roles dentro del Grupo Popular:

Presidente de la Fiduciaria Popular, S.A. desde octubre de 2012.

Miembro del Consejo de AFP Popular.

Miembro ex-oficio de los Comités de Gobierno Corporativo de los Consejos de Grupo Popular, S. A. y Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple

Miembro ex-oficio de los Comités de Riesgo de Grupo Popular, S. A. y Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple

Miembro del Comité Interno de Crédito del Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple

Miembro del Comité Alco del Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple

Miembro del Comité de Tasas del Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple

Miembro del Comité de Tecnología y Operaciones del Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple

Miembro del Comité de Ética del Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple

Miembro del Comité de Mercadeo y Relaciones Públicas del Banco Popular Dominicano, S. A.-Banco Múltiple

Fernando Olivero, Vicepresidente del Consejo. Se mantuvo activo en el Banco Popular durante 40 años, en los que ocupó importantes posiciones gerenciales y ejecutivas.

Licenciado en economía, durante toda su carrera en la institución actualizó sus conocimientos de manera anual en materias relacionadas con su quehacer.

Tuvo a su cargo la creación de la Vicepresidencia de Negocios, primera unidad centralizada de atención a este segmento.

Fue miembro de los comités de Mercadeo, Normalización, Crédito, Riesgo, Procedimientos, Tasas, Alco, Conducta Ética, Inversiones, Tecnología y Prevención de Lavado de Activos, entre otros.

Sus excelentes dotes de atención a la creación de negocios, impulsaron a la administración del Banco a asignarle la tarea de dirigir la unidad de normalización y recuperación de créditos.

En los últimos cuatro años activos en la institución fungió como Vicepresidente Ejecutivo de Negocios Personales y Sucursales.

Miguel García y García, Miembro del Consejo. Nació en la Ciudad de México, Distrito Federal, el 28 de septiembre de 1953 y realizó sus estudios como abogado en la Escuela Libre de Derecho. Ha sido Profesor en la Escuela Libre de Derecho (*de 1995 a la fecha*). A lo largo de su trayectoria de más de 30 años dentro de la industria fiduciaria mexicana y latinoamericana ha ocupado diversos cargos tanto en el sector público como en el privado.

Algunos de los cargos ocupados por el Sr. García García se enlistan a continuación:

Vicepresidente de la Comisión de Financiamiento de la Confederación de Cámaras Industriales de la República Mexicana (CONCAMIN).

Fundador y Presidente de la Society of Trust and Estate Practitioners (STEP) México.

Presidente del Comité Latinoamericano de Fideicomisos (COLAFI).

Director General Adjunto Jurídico y Fiduciario y Secretario del Consejo Directivo del Banco de Comercio Exterior S.N.C (BANCOMEXT).

Director General Adjunto Jurídico y Fiduciario y Secretario del Consejo Directivo de Nacional Financiera S.N.C (NAFINSA).

Abogado General de Grupo Financiero Bancomer.

Presidente del Consejo del Mercury Bank & Trust.

Coordinador del Comité Jurídico y Fiduciario de la Asociación de Banqueros de México

Miembro del Consejo y Comités de diversos fideicomisos, como FONATUR, FIDELIQ, FIFOMI, FIFONAFE, FONACOT, FONAR

Cabe mencionar que en el periodo en que laboró en Nacional Financieras SC, Institución de Banca de Desarrollo, participó en la estructuración, constitución y administración de importantes fideicomisos para el desarrollo de infraestructura de México como:

- *Fideicomiso de la Terminal del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México.*
- *Fideicomiso de la autopista Monterrey-Cadereyta*
- *Fideicomiso de Titularización de cartera hipotecaria del INFONAVIT*

Rafael A. Rodríguez, Miembro del Consejo. Después de finalizar sus estudios de contabilidad inició su carrera profesional en el Banco de Nova Scotia, y luego, pasó al Banco Popular Dominicano donde desarrolló una carrera de más de 40 años alcanzando la posición de Vicepresidente Ejecutivo en el 1996 hasta su partida en el 2009.

Andrés I. Rivas P., Secretario del Consejo. El Señor Rivas es parte del Grupo Popular desde abril de 2010; luego de 3 años en el área de riesgo operacional del Banco Popular Dominicano asumió la responsabilidad de liderar a Fiduciaria Popular, S.A. desde enero de 2013 asumiendo el reto de dirigir esta nueva filial del Grupo Popular desde su fundación. Antes de pertenecer al Grupo Popular el Señor Rivas trabajó por más de 10 años en el área de consultoría de negocios para empresas como Accenture y Deloitte donde gestionó proyectos de diferente índole en países de la región entre los cuales se encuentran: Venezuela, Ecuador, República Dominicana, Panamá y Colombia.

Adicionalmente es importante mencionar que en los inicios de su carrera profesional se desempeñó en diferentes posiciones en la industria aseguradora venezolana para empresas transnacionales ocupando cargos gerenciales en las áreas de finanzas y administración, allí realizó entre otras funciones la gestión del portafolio de inversiones y el control de las operaciones financieras y contables de las empresas.

14.6 Principales Ejecutivos

Andrés I. Rivas P. **Gerente General**

El Señor Rivas es parte del Grupo Popular desde abril de 2010; luego de 3 años en el área de riesgo operacional del Banco Popular Dominicano asumió la responsabilidad de liderar a Fiduciaria Popular, S.A. desde enero de 2013 asumiendo el reto de dirigir esta nueva filial del Grupo Popular desde su fundación.

14.7 Grupo Económico

Grupo Popular, S. A. es la casa matriz de Fiduciaria Popular, S.A. y de varias instituciones financieras. Al momento de la elaboración del presente Prospecto de Emisión, Grupo Popular posee el 99% de las acciones comunes de la Fiduciaria. El restante 1% se encuentra poseído por el Sr. Manuel Jiménez, quien a su vez es el actual Presidente de su Consejo de Administración. Grupo Popular, S. A. es la empresa dominicana con la mayor base de accionistas, contando con más de 10 mil accionistas a la fecha de elaboración del presente Prospecto de Emisión.

Grupo Popular, S. A. es una empresa incorporada bajo las leyes de la República Dominicana, constituida el 23 de diciembre de 1974, con el objetivo de promover, desarrollar e invertir en sociedades financieras, de seguros y comerciales de toda índole y actuar como empresa controladora de las mismas. A la fecha de elaboración del presente Prospecto de Emisión el capital autorizado de Grupo Popular, S.A. es de DOP 10,000 millones, siendo el capital pagado de DOP 7,967.6 millones y el capital adicional pagado de DOP 18.591.1 millones.

El Consejo de Administración de Grupo Popular, S. A. a la fecha de elaboración del presente Prospecto de Emisión:

Alejandro E. Grullón E.	Presidente Ad vitam	Pedro G. Brache	Miembro
Manuel A. Grullón	Presidente	Ernesto M. Izquierdo	Miembro
Marino D. Espinal	Vicepresidente	Marcial Najri	Miembro
Práxedes Castillo	Secretario	Noris Perelló Abreu	Miembro
Andrés Avelino Abreu	Miembro	Felipe Vicini Lluberés	Miembro
Osián T. Abreu	Secretario Suplente	Erich Schumann	Miembro
Salustiano Acebal M.	Miembro	Manuel E. Tavares S.	Miembro
Andrés Bobadilla	Miembro	José A. Brache	Miembro
Adriano Bordas	Miembro		

Los principales siete (7) accionistas de Grupo Popular, S. A. a la fecha de elaboración del presente Prospecto de Emisión son:

Nombre	RNC/ Cédula de Identidad	% de Participación
1. Banley Investments Corp.	101845384	3.97%
2. Par, S.A.	101085738	3.38%
3. Inversiones Gacela, S.A.	101843772	1.86%
4. Seguros Universal, S. A.	101001941	1.44%
5. AA Landas Holdings Limited	130800197	1.35%
6. Inversiones Roma, S.A.	101547367	1.11%
7. Menachen Ivcher	026-0121664-7	1.06%

Grupo Popular, S. A. mantiene relaciones comerciales con el Emisor en el manejo de cuentas corrientes, de ahorros y certificados de depósito a plazo.

14.8 Accionistas del Fiduciario con participación Influyente

Actualmente Grupo Popular, S.A. tiene el control y posee la mayoría de las acciones de la Fiduciaria.

Accionista	Cantidad de Acciones	Participación
Grupo Popular, S.A.	599,999	99.99%
Manuel E. Jimenez Fernandez	1	0.001%

14.9 Personas Vinculadas al Fiduciario

Conforme a la legislación vigente, a continuación entramos en detalle sobre las personas vinculadas a la Fiduciaria:

GRUPO POPULAR, S. A. tiene por objeto realizar operaciones de inversión, dentro de las disposiciones legales vigentes, y especialmente:

- Promover, desarrollar e invertir fondos propios en participaciones en sociedades comerciales, nacionales o extranjeras;
- Formar sociedades subsidiarias, efectuar fusiones, transformaciones u otra comunidad de intereses con otras sociedades comerciales, domiciliadas dentro o fuera de la República Dominicana;
- Suscribir, adquirir o transmitir por cualquier título, acciones y obligaciones;
- Invertir fondos en la adquisición de toda clase de bienes muebles e inmuebles;
- Promover la creación, establecimiento y funcionamiento de empresas comerciales e industriales y participar en su capital; y
- Realizar cualesquiera inversiones o actividades comerciales, industriales, agropecuarias y de cualquier otra naturaleza permitidas por la Ley.

Su RNC es: 1-01-04727-5. Grupo Popular cuenta con un **Capital Social Autorizado:** DOP 10,000,000,020.00 y un **Capital Suscrito y Pagado de:** DOP 7,955,616,720.00

Como se enuncia en el capítulo 14.7 del presente Prospecto los accionistas principales de Grupo Popular son las empresas: Banley Investments Corp., Par, S.A., Inversiones Gacela, S.A., Seguros Universal, S.A. y AA Landas Holding Limited.

14.10 Experiencia de la Fiduciaria

El presente Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Oferta Pública es el segundo operado por Fiduciaria Popular y a su vez el segundo en realizarse en la República Dominicana. Fiduciaria Popular, S.A. es la primera entidad fiduciaria en estar autorizada en República Dominicana a administrar Fideicomisos de Oferta Pública de Valores. La Fiduciaria se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el no. SIVSF-001.

14.11 Autorización del Presente Programa de Emisiones

Mediante la novena Resolución del acta de Reunión del Consejo de Administración celebrada el 26 de agosto del año 2015 Fiduciaria Popular, S.A. acordó y aprobó la Oferta Pública de Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto de Emisión. Adicionalmente, el presente Fideicomiso de Oferta Pública fue aprobado por el Consejo Nacional de Valores de la República Dominicana mediante la Cuarta Resolución de fecha 03 de Marzo del 2016 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el registro No. SIVFOP-002. La Dirección General de Impuestos Internos expidió el Acta de Inscripción en el Registro Nacional del Contribuyente en fecha 06 del mes de Junio del 2016 mediante la cual se le otorgó al Fideicomiso el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-31-43377-4.

CAPITULO XV.- FACULTADES, RESPONSABILIDADES, PROHIBICIONES, DERECHOS Y DECLARACIONES DEL FIDUCIARIO

15.1 Rol de Emisor del Fiduciario

Las funciones de la fiduciaria son de medios y no de resultados. Podrán fungir como fiduciarios de fideicomisos de oferta pública de valores las personas jurídicas constituidas de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la ley No. 189-11. Las entidades fiduciarias deberán solicitar a la Superintendencia de Valores la autorización para funcionar como fiduciario de fideicomisos de oferta pública y obtener la inscripción correspondiente en el Registro, previa presentación de todos los requisitos exigidos por la Ley del Mercado de Valores, su Reglamento de aplicación y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia de Valores.

Las sociedades que no estén expresamente autorizadas por la SIV para actuar como fiduciario de fideicomiso de oferta pública, no podrán administrar un fideicomiso de oferta pública de valores ni utilizar la expresión "Fideicomiso de Oferta Pública de Valores" o cualquier otra semejante susceptible de generar confusión. De conformidad con lo establecido en la Ley 189-11, la responsabilidad del fiduciario es indelegable, sin perjuicio de que este pueda conferir poderes especiales o celebrar contratos por servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que demande el fideicomiso de oferta pública de valores, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia copia de los referidos contratos o poderes.

Los contratos que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades relativas al fideicomiso no lo exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del mismo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales funciones a la Superintendencia de Valores en la oportunidad que esta lo requiera. La facultad de Fiduciaria Popular, S.A. poder celebrar contratación de servicios externos mediante contratos consta en el Contrato del Programa de Emisiones de valores de fideicomiso de oferta pública y en el presente Prospecto de Emisión. Los gastos derivados de las antes mencionadas contrataciones se atribuirán al fideicomiso y no al fiduciario.

Cuando en un fideicomiso de oferta pública de valores se hubiere previsto la participación de otras personas físicas o jurídicas, además del fiduciario, en la administración de los activos del fideicomiso, en el contrato de administración del fideicomiso deberá especificarse el alcance de las obligaciones y el nivel de responsabilidad de dichas personas. En el caso objeto del presente Prospecto, la administración de los activos recae sobre el Fideicomitente. Para tales efectos la Fiduciaria suscribió los contratos y poderes correspondientes. Sin embargo, no la exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del fideicomiso a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas actividades que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales actividades a la SIV en la oportunidad que ésta lo requiera. Copias de los antes mencionados contratos y poderes suscritos por la fiduciaria para la administración de determinadas actividades relacionadas con los activos del fideicomiso, han sido remitidas a la Superintendencia de Valores de la Republica Dominicana.

15.2 Disposiciones

Remisión de Información periódica de la Fiduciaria

El fiduciario de una oferta pública, deberán remitir **anualmente**, dentro de los noventa (90) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del ejercicio anual:

- 1- Dictamen de los auditores externos sobre los estados financieros;
- 2- Estados Financieros (*Situación Financiera, de Resultados, de Flujo de Efectivo y Estado de cambios en el patrimonio neto*);
- 3- Notas explicativas de los Estados financieros Auditados y políticas contables utilizadas;
- 4- Carta de gerencia;
- 5- Reporte de Cartera de Inversiones;
- 6- Constancia de la publicación de los Estados Financieros auditados, en un diario de circulación nacional, debidamente certificada por el diario y en su página web, en caso de que aplique;
- 7- Copia del Acta de Asamblea de Accionistas, certificada por el Registro Mercantil a cargo de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente, en la cual se contemple la aprobación de los estados financieros auditados;
- 8- Certificación de la Dirección General de Impuestos Internos, que certifique el pago de la liquidación de impuestos del último período fiscal;
- 9- Informe Anual de Gobierno Corporativo remitido por el consejo de administración de la sociedad, acorde a la normativa vigente aplicable; y
- 10- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo principal de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones financieras remitidas, acompañada de la copia del acta de la Asamblea de Accionistas mediante la cual se aprobaron los estados financieros.

Adicionalmente deberá remitir con treinta (30) días calendario antes de su vencimiento, la sociedad debe realizar la solicitud a la Superintendencia para la renovación del certificado como emisor especializado y dentro de los treinta (30) días calendarios posteriores a la fecha de cierre del ejercicio social, deberán remitir:

- 1- La calificación de riesgo de la sociedad, en caso que ocurra una actualización posterior a la presente calificación, deberá ser remitida a más tardar al día hábil siguiente de su actualización.
- 2- Declaración jurada del gestor fiduciario, que establezca que no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 de Reglamento.

El fiduciario de una oferta pública, deberán remitir **semestralmente**, dentro de los veintiún (21) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del semestre, como mínimo deberán remitir:

- 1- Estados Financieros en forma comparativa con el semestre anterior (Estado de Situación Financiera, de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo);
- 2- Reporte de la Cartera de Inversiones;
- 3- Notas Explicativas de los Estados Financieros; y
- 4- Copia del Informe de Rendición de Cuenta.

Igualmente deberá remitir de manera trimestral y dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del semestre, el Informe de Rendición de Cuentas de la sociedad fiduciaria, a partir de la fecha establecida en el acto constitutivo del fideicomiso de oferta pública y al extinguirse el mismo, salvo que en el contrato de emisión se haya estipulado realizar en un lapso menor.

De manera **trimestral** y dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del trimestre, deberán remitir la nómina de empleados actualizada con la cual cuenta la entidad que incluirá, como mínimo, el nombre del empleado, documento de identificación oficial, el cargo que desempeña y sus vinculaciones conforme a lo establecido en el artículo 213 (Personas vinculadas) del Reglamento.

De manera **mensual** y dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al último día de cada mes, la información financiera mensual deberá contener como mínimo:

- 1- Estado de Situación Financiera, en forma comparativa con el mes anterior;
- 2- Estado de Resultados, en forma comparativa con el mes anterior;
- 3- Estado de Situación Financiera Detallado (Balance de comprobación);
- 4- Estado de Resultados Detallado (Balance de comprobación);
- 5- Reporte de la Cartera de Inversiones;
- 6- Reportes de las cuentas Auxiliares de las Cuentas Contables y las Cuentas de Orden;
- 7- Matriz del Cálculo para la Determinación del Patrimonio Contable Aplicable;
- 8- Matriz del Cálculo para la Determinación del Patrimonio Neto;
- 9- Matriz del Cálculo del Índice de Adecuación de Patrimonio como Cobertura al Riesgo de Gestión de Fideicomisos (IAP);
- 10- Listado actualizado de las comisiones por prestación de servicios a cobrar por la sociedad en relación a los fideicomisos de oferta pública que administra; y
- 11- Declaración mensual del Índice de Adecuación Patrimonial (IAP), aprobada por el consejo de administración de la sociedad fiduciaria y suscrita por los ejecutivos autorizados para aprobar los estados financieros o por el contador general.

La fiduciaria también deberá remitir las demás informaciones solicitadas en el artículo veintiséis (26) de la Norma de Remisión de Información Periódica R-CNV-2016-15-MV.

Remisión de Información Periódica De Los Fideicomisos De Oferta Pública.

Las informaciones de carácter periódico requeridas en la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores y en la Norma R-CNV-2016-15-MV, deberán ser remitidas a la SIV por la Fiduciaria en su calidad de administrador del fideicomiso. Asimismo, la sociedad fiduciaria deberá cumplir con la obligación de mantener dichas informaciones a disposición del público a través de su página web y en su domicilio; con excepción de las informaciones solicitadas exclusivamente para fines de supervisión.

Anualmente, dentro de los noventa (90) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del ejercicio social, el fiduciario de una oferta pública deberá remitir la información siguiente:

- 1) Estados Financieros Auditados, conjuntamente con el acta de la reunión del consejo de administración de la sociedad fiduciaria que aprueba dichos estados, certificada por el Registro Mercantil a cargo de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente;
- 2) Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y gestor fiduciario estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas; y

3) Carta de gerencia, para fines exclusivos de supervisión.

Adicionalmente y Dentro de los noventa (90) días calendario, previo al cierre del ejercicio social, la Fiduciaria deberá remitir copia de la tasación, avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el fideicomiso de oferta pública, realizada por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valorización de activos, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido por la Superintendencia, según corresponda.

Trimestralmente, dentro de los veintiún (21) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del semestre evaluado, la sociedad fiduciaria de un fideicomiso de oferta pública de valores, deberá remitir un Informe de rendición de cuentas, el cual contemple como mínimo lo establecido en el Anexo III de la Norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública y el Decreto emitido por el Poder Ejecutivo No. 95-12. que establece el Reglamento para regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No. 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la república dominicana, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades.

Igualmente de manera trimestral, deberá remitir dentro de los veintiún (21) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del trimestre las informaciones siguientes:

- 1- Estado de Situación Financiera;
- 2- Estado de Resultados;
- 3- Estado de Flujos de Efectivo; y
- 4- Estado de Cambios en el Patrimonio Fideicomitado.

Mensualmente, dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al último día hábil de cada mes:

- 1- Estado de Situación Financiera, presentado en forma comparativa con el mismo mes del año anterior;
- 2- Estado de Resultados, presentado en forma comparativa con el mismo mes del año anterior; y
- 3- Balance de Comprobación Detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final).

Diariamente, la sociedad fiduciaria, deberá publicar en sus oficinas y en su página web, así como remitir a la Superintendencia, la siguiente información concerniente a cada fideicomiso de oferta pública que administre:

- 1- El valor de los valores de fideicomiso del día y el valor del día anterior.
- 2- La tasa de rendimiento del fideicomiso de oferta pública determinada en base a la tasa de interés efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días.
- 3- Las comisiones cobradas al patrimonio del fideicomiso en términos monetarios o porcentuales.

15.3 Facultades del Fiduciario

La Fiduciaria tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos de la Ley 189-11 y del Artículo 39 de la Norma R-CNV-2013-26-MV; en el entendido, que la Fiduciaria deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones y términos establecidos en el Acto Constitutivo de Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliario FPM No. 02 – FP.

De acuerdo al Reglamento De Aplicación De La Ley Del Mercado De Valores, Decreto No. 664-12:

Artículo 476.- Responsabilidad del fiduciario frente a terceros. Cuando en un fideicomiso de oferta pública de valores se hubiere previsto la participación de otras personas físicas o jurídicas, además del fiduciario, en la administración de los activos del fideicomiso, en el acto constitutivo del fideicomiso deberá especificarse el alcance de las obligaciones y el nivel de responsabilidad de dichas personas.

Párrafo I. Los contratos o poderes que suscriba el fiduciario con otras personas para el desarrollo de determinadas actividades del fideicomiso, no la exime de las responsabilidades que le corresponden por la administración del fideicomiso a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas actividades que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales actividades a la Superintendencia en la oportunidad que ésta lo requiera.

Párrafo II. Una copia de los contratos o poderes que suscriba el Fiduciario con terceros para la administración de determinadas actividades relacionadas con los activos del Fideicomiso, deberá remitirse a la Superintendencia.

15.4 Remuneración

La Fiduciaria devengará una comisión anual por administración fiduciaria equivalente al cero punto setenta y cinco por ciento (0.75%) sobre la base del patrimonio neto del fideicomiso. Esta contraprestación será liquidada trimestralmente. Los tres primeros pagos serán provisionales y se calcularán en los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, conforme al factor arriba descrito pero expresado trimestralmente equivalente al cero punto mil ciento veinticinco por ciento (0.1875%) sobre la base del patrimonio neto del fideicomiso. El último pago anual será calculado en base a los estados financieros auditados definitivos al 31 de diciembre de cada año y la cantidad pagadera será igual al cero punto setenta y cinco por ciento (0.75%) del sobre la base del patrimonio neto del fideicomiso, menos los tres (3) anticipos pagados durante el año.

Tanto la comisión fiduciaria del primer año del fideicomiso como la del último año será pagada como una prorrata de la comisión anual establecida. El cálculo se realizará sobre la base de los días transcurridos efectivos del fideicomiso entre la base de 365 días. La compensación antes indicada no incluye el Impuesto Sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS). A modo de ejemplo, a continuación incluimos un escenario mostrando como serían las liquidaciones de la comisión anual por administración Fiduciaria:

Valores expresados en USD

Patrimonio Neto del Fideicomiso - (Dic, 2015)		17,170,125.00
Comisión Anual		0.75%
Comisión Liquidada Trimestralmente		0.1875%
Liquidación Comisión - (Marzo del 2016)		32,193.98
Liquidación Comisión - (Junio del 2016)		32,193.98
Liquidación Comisión - (Septiembre del 2016)		32,193.98
Ultimo Pago Anual Comisión - (Enero del 2017)		34,883.41
Total de Comision		131,465.36
ITBIS		23,663.76
Patrimonio Neto del Fideicomiso - (Dic, 2016)		17,528,714.47

15.5 Rendición de Cuentas

La Fiduciaria deberá rendir cuentas de su gestión a los Fideicomisarios y al Fideicomitente, de acuerdo a como está establecido en el acto constitutivo de fideicomiso. La Fiduciaria tiene el deber fiduciario de rendir cuentas de su gestión en la forma y términos establecidos en el Acto Constitutivo del Fideicomiso, en el Artículo 30 de la Ley 189-11, los artículos 37 y 38 del Reglamento No. 95-12 para la Aplicación de la Ley 189-11, así como en el Artículo 33 de la Norma R-CNV-2013-26-MV que Regula Las Sociedades Fiduciarias y Los Fideicomisos de Oferta Pública de Valores. La obligación de rendir cuentas que tiene La Fiduciaria no es delegable en terceras personas.

La rendición de cuentas de La Fiduciaria consistirá en un informe de gestión detallado y pormenorizado del Fideicomiso, particularmente sobre aquello que tenga relevancia en relación con la labor ejecutada. El informe de gestión deberá estar debidamente firmado por el Gestor Fiduciario actuando en representación de La Fiduciaria de conformidad con las facultades otorgadas a esos fines conforme a los estatutos sociales de La Fiduciaria, y deberá basarse en documentos que comprueben la veracidad de la actuación, observando, cuando menos, las normas que apliquen para las distintas modalidades de fideicomiso y teniendo presente los requerimientos y comprobaciones exigidas por las leyes y normas aplicables.

La rendición de cuentas procurará informar y en su caso justificar, argumentar y demostrar, con certeza, a través de los medios pertinentes, el cumplimiento de la labor encomendada en el Acto Constitutivo del Fideicomiso y en la normativa aplicable. Los informes de rendición de cuentas deberán ser efectuados en el formato establecido en el Anexo III de la Norma R-CNV-2013-26-MV, y contendrán, como mínimo, los aspectos señalados en dicho Anexo III que son los siguientes:

- i. Descripción de las actividades realizadas en el periodo que abarca el informe de rendición de cuentas;
- ii. Estado y situación jurídica de los bienes fideicomitados o Patrimonio del Fideicomiso;
- iii. Estados financieros comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe;
- iv. Informe de auditoría externa en los casos previstos en la Norma R-CNV-2013-26-MV y en el Reglamento 95-12 sobre Aplicación de la Ley 189-11;
- v. Relación de las inversiones que conforman el Patrimonio del Fideicomiso;
- vi. Indicación de las inversiones realizadas con los recursos del Fideicomiso;
- vii. Custodia de los valores;
- viii. Condiciones de las negociaciones;
- ix. Estado de cuenta que refleje el comportamiento financiero y contable de las inversiones efectuadas con base a las instrucciones impartidas por el Fideicomitente en el Acto Constitutivo; y
- x. Estado actual, localización e identificación de los bienes transferidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Los informes de rendición de cuentas deben basarse en soportes o documentos que comprueben la veracidad de la actuación, teniendo presente que la comprobación de lo informado corresponda con la utilización de procedimientos que le permitan a la SIV, al Fideicomitente y al Fideicomisario (a través del Representante de la Masa de Tenedores), a la Calificadora de Riesgos y al Representante de la Masa de Tenedores de Valores de fideicomiso, tener conocimiento de la existencia de los soportes documentales que acreditan las diversas actuaciones de la Fiduciaria.

La Fiduciaria debe facilitar la verificación o revisión física de los soportes correspondientes cuando así requiera alguna de las personas a quienes va dirigido el informe de gestión. Queda entendido, que el Gestor Fiduciario, el comisario de cuentas, los administradores de la Fiduciaria y demás funcionarios de esta deberán adoptar medidas de control y reglas apropiadas y suficientes, que se orienten a garantizar la total independencia del Patrimonio del Fideicomiso respecto de los bienes pertenecientes a la Fiduciaria o a cualquier otro fideicomiso que se encuentre bajo administración de La Fiduciaria. Dichas medidas deberán estar documentadas en los manuales de procedimientos, estructura organizativa, mecanismos de operación y control interno de La Fiduciaria.

Los informes de gestión contentivos de la rendición de cuentas deberán ser presentados al menos dos (2) veces al año a partir de la firma del Acto Constitutivo del Fideicomiso, cada seis (6) meses, mientras se encuentre en vigencia el Fideicomiso y al concluirse el Fideicomiso, independientemente de que no se hayan realizado operaciones en el período reportado. La Fiduciaria remitirá los reportes de rendición de cuentas en original al Fideicomitente, y proveerá copias del mismo a la SIV, a la Calificadora de Riesgo, y al Representante de la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso.

Si no se objetare, por parte del fideicomitente o del fideicomisario, si éste fuera persona distinta, la rendición de cuentas presentada por el fiduciario, dentro de un plazo de noventa días (90) calendario desde su recibo, esta se tendrá como tácitamente aceptada. Una vez aceptada la rendición de cuentas, ya fuera en forma tácita o expresa, el fiduciario quedará libre de toda responsabilidad frente a las distintas partes contratantes presentes o futuras por todos los actos ocurridos durante el período que abarque la rendición de cuentas. Sin embargo, tal rendición de cuentas y su aceptación no eximirán al fiduciario de su responsabilidad por daños causados por su falta, negligencia o dolo en la administración del fideicomiso, ni por informaciones falsas que fueren identificadas en la rendición de cuentas con posterioridad al plazo de aceptación indicado.

Todo estado de cuenta que le sea presentado por la Fiduciaria, será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que la Fiduciaria determine de acuerdo con las políticas institucionales. La Fiduciaria será responsable de comunicar los hechos relevantes a los que se refiere la Ley 189-11, sus Reglamentos, el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores Decreto No. 664-12, la Norma R-CNV-2013-26-MV y cualquier otra disposición legal que dicte la SIV, incluyendo, sin limitación, los hechos relevantes descritos en los Párrafos I y II del Artículo 47 de la Norma R-CNV-2013-26-MV.

La comunicación de hechos relevantes por la Fiduciaria deberá ser efectuada según las formalidades establecidas en la Sección II.2 del Capítulo II, Título II (Información Relevante) del Reglamento No. 664-12 y la Norma para los Participantes del Mercado de Valores que establece Disposiciones sobre Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado R-CNV-2008-02-MV.

La ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable relevante que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, deberá informarse oportunamente a la SIV, al o a los fideicomitentes, así como al representante de la tenedores de valores de fideicomiso, señalando las medidas correctivas adoptadas si procede según el caso (Art. 33 de la Norma R-CNV-2013-26-MV).

Sin perjuicio del informe de rendición de cuentas, el representante legal y el Auditor Externo del Fideicomiso deberán informar a la SIV los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del fideicomiso de oferta pública y que afecten de manera sustancial sus resultados y la obtención de los objetivos perseguidos, cuya información deberá proveer el día hábil que siga a la fecha en que haya tenido conocimiento del hecho o situación (Art. 33, Párrafo IV de la Norma R-CNV-2013-26-MV).

Conforme a los párrafos II y III del artículo 47 de la norma de fideicomiso, constituyen hechos relevantes de los fideicomisos de oferta pública los siguientes:

- a) *Los cálculos realizados sobre la liquidez, mora, solvencia y otros del fideicomiso y/o del o de los fideicomitente(s) que presenten desviaciones por encima o por debajo de lo programado según lo que se haya indicado en el contrato de emisión.*
- b) *Cualquier detrimento significativo del valor y/o flujo de caja del patrimonio del fideicomiso o de los activos aportados al fideicomiso;*
- c) *La incorporación de nuevos activos al fideicomiso en razón de deterioros sufridos por los activos aportados al momento de crearse el fideicomiso y durante la vigencia del mismo.*
- d) *La convocatoria a la asamblea de tenedores de valores de fideicomisos de oferta pública.*
- e) *La remoción, renuncia o sustitución del representante de tenedores de valores de fideicomiso, la calificadora de riesgo y cualquier otro participante involucrado en el proceso.*
- f) *La remoción, renuncia o sustitución del gestor fiduciario, o remoción del administrador de los activos del fideicomiso, si este fuera distinto del fiduciario.*
- g) *Hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del fideicomiso y que retarden o puedan retardar sus resultados comprometiendo la obtención de los objetivos perseguidos por el mismo.*
- h) *Cualquier hecho que mejore o desmejore de manera significativa la situación del fideicomiso, incluidos los ajustes por revalorizaciones o variaciones del valor razonable de los activos del fideicomiso.*
- i) *Modificación del acto constitutivo del fideicomiso, contrato de emisión, el prospecto de emisión, el prospecto simplificado o cualquiera de los contratos involucrados en la administración del fideicomiso.*
- j) *Modificación del contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso.*
- k) *Actualizaciones y cambios en la calificación de riesgo de los valores de fideicomiso.*
- l) *Traspaso del fideicomiso a otro fiduciario.*
- m) *El inicio y la finalización del periodo de colocación de los valores de fideicomiso;*
- n) *El monto suscrito de una emisión a la fecha de terminación del periodo de colocación acorde con lo establecido en el párrafo II del artículo 113 (Monto suscrito) del Reglamento.*
- o) *Cambios en los montos presupuestados de los fideicomisos.*
- p) *Cambios en el prospecto del programa de emisión de valores de fideicomiso.*
- q) *Cambios significativos en la calidad o capacidad de generación de flujos de los activos del fideicomiso.*
- r) *Si corresponde, cambios importantes en el fideicomitente que puedan afectar a los activos del fideicomiso.*
- s) *La redención total de los valores de fideicomiso emitidos y colocados.*
- t) *Cualquier incumplimiento contractual respecto del fideicomiso.*
- u) *Cualquier otra información que pueda influir en la valorización de los valores de fideicomiso.*

Esta relación efectuada tiene carácter enunciativo y no limitativo.

CAPITULO XVI.- PRESUPUESTO ESTIMADO DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA

1. Elementos constituyen los ingresos y egresos del fideicomiso.

Los elementos que constituyen los ingresos principales del fideicomiso son los alquileres devengados producto de los arrendamientos de los locales que componen los inmuebles que componen a su vez el patrimonio del fideicomiso. Los egresos del fideicomiso lo constituyen todos los gastos necesarios para llevar a cabo el servicio de arrendamiento de los locales y las comisiones de las partes envueltas.

2. Aspectos contables y de registro en el balance del fideicomiso.

Los aspectos contables y de registro en el balance del fideicomiso serán los requeridos por la regulación vigente establecida por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana. Acorde a lo establecido en el artículo 210 del Reglamento de Aplicación de la Ley 19-00 vigente a la fecha de elaboración del presente prospecto la contabilidad de los participantes en el Mercado de Valores deberá llevarse con apego a los manuales de contabilidad y planes de rubros que para cada tipo de institución aprobará la Superintendencia, sujetándose a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia, en cumplimiento a las atribuciones que le confiere la Ley y el Reglamento.

3. Presupuesto del Fideicomiso.

El presupuesto del fideicomiso se encuentra en el numeral 7.1 del presente Prospecto de Emisión y podrá modificarse a lo largo del Programa de Emisiones. Adicionalmente estará incluido en el anexo 7 del presente Prospecto.

4. Si aplica, derechos sobre el residual. Las características y formas de cálculo del residual estarán en el presente Anexo.

No aplica.

5. Comisiones y gastos a cargo del fideicomiso.

Las comisiones de las partes envueltas para llevar a cabo la operación del fideicomiso son:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Gastos del Fideicomiso: <ul style="list-style-type: none"> o Comisión por administración del fideicomiso o Comisión por la administración de los inmuebles que componen el fideicomiso o Seguro de los inmuebles o Auditor externo o Tasador de los inmuebles | <ul style="list-style-type: none"> - Gastos relativos al Programa de Emisiones de Valores: <ul style="list-style-type: none"> o Calificación de riesgos o Mantenimiento del Programa de Emisiones en la BVRD o Mantenimiento del Programa de Emisiones en CEVALDOM o Comisión al agente de pago CEVALDOM o Representante de tenedores o Celebración Asamblea de tenedores |
|---|---|

La liquidez esperada de la cartera del Fideicomiso será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres, ante lo cual se espera repartir beneficios de manera trimestral a los inversionistas. Además, los bienes inmuebles serán transferidos al Fideicomiso libres de deudas y gravámenes. Cabe destacar que si bien se establece un endeudamiento máximo de hasta quinientos mil dólares de los estados unidos de américa (USD 500,000.00), esto se refiere a situaciones excepcionales. Dicho endeudamiento solo podrá ser incurrido mediante una institución bancaria regulada por la Ley Monetaria Financiera.

Por otra parte, es importante tomar en cuenta que los gastos iniciales (no reembolsables) relativos a la estructuración y autorización del Programa de Emisiones fueron cubiertos en su totalidad por el Fideicomitente previo a conformarse el Fideicomiso.

Como Anexo 07 del Prospecto se encuentra un ejercicio de valoración de los flujos de caja esperados del Fideicomiso, el mismo también considera los gastos que se incurrirán.

CAPITULO XVII.- VIGENCIA, TERMINACION Y LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA

El Fideicomiso deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que sus fines se hayan cumplido; en el entendido, que el Fideicomiso se dará por terminado cuando:

- a) se haya completado la disposición de todos los Activos Inmobiliarios que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la presente Sección y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de Valores de Fideicomiso objeto del presente Prospecto;
- b) por resolución de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Valores tomada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se apruebe la disolución del Fideicomiso.

No obstante lo anterior, el Fideicomiso únicamente podrá ser terminado una vez que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad; en el entendido, que en cualquier caso, el vencimiento del Fideicomiso no podrá ser inferior al vencimiento de todos los Valores emitidos por el Fideicomiso a través de la Fiduciaria.

El vencimiento de los Valores de las emisiones, previsto en diez (10) años a partir de la primera emisión que se genere del Programa de Emisiones, no podrá producirse antes de que sea completada la disposición de la totalidad de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso que iniciaría a partir del inicio del Período de Liquidación (según se define más adelante).

En caso de que el proceso de disposición de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso no se realice en el plazo establecido, mediante Asamblea Extraordinaria los tenedores de los valores del Fideicomiso (quórum requerido para tales fines) podrán extender más allá del décimo (10mo) año, el vencimiento de los Valores que componen el Programa de Emisiones y por defecto la terminación del fideicomiso, hasta tanto, los activos del fideicomiso sean dispuestos.

La Fiduciaria deberá remitir a la Superintendencia de Valores una copia certificada del Acta y nómina de presencia de la Asamblea que aprueba la extensión del vencimiento del Fideicomiso para su no objeción, en la forma y plazo establecidos por la SIV mediante norma de carácter general. Una vez extendida la vigencia del Fideicomiso, se mantendrán vigentes todas las disposiciones establecidas en el presente Programa de Emisiones, el acto constitutivo y los demás contratos de servicios suscritos entre la Fiduciaria en representación del Fideicomiso y los demás participantes de la oferta pública

La liquidación del Fideicomiso será mediante disposición de los Activos Inmobiliarios. La Fiduciaria podrá determinar a su entera discreción, la estrategia de disposición para cada inversión en Activos Inmobiliarios hecha directa o indirectamente por el Fideicomiso, la cual podrá incluir, sin limitación (i) ventas a terceros; (ii) cualquier estrategia de disposición que determine la Fiduciaria a su discreción que pueda tomar lugar acorde a la legislación vigente la cual **no** podrá estar en detrimento de los intereses de los tenedores.

El monto obtenido por la disposición de los Activos Inmobiliarios será distribuido en la manera que se vayan vendiendo los Activos Inmobiliarios proporcionalmente entre los titulares de Valores en circulación, en base al número de Valores de Fideicomiso de los que cada cual sea titular. El patrimonio se liquidará equitativamente a manera de prorrata en base al número de valores de fideicomiso de los que cada titular sea titular, partiendo de que cada valor representa el mismo porcentaje o parte alícuota del patrimonio del fideicomiso.

Considerando la naturaleza de los activos que componen el Patrimonio del Fideicomiso se estima que se requerirá un Periodo de Liquidación del Fideicomiso de unos dos (2) años, el cual iniciará al llegar el octavo (8vo) año de emisión de los Valores que componen el Programa de Emisiones contado a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que genere el presente Programa de Emisiones establecido en el presente Prospecto de Emisión (el "Período de Liquidación"), pero, en caso de que la liquidación del Fideicomiso no pueda ser completada en ese tiempo, mediante Asamblea Extraordinaria los tenedores de los valores del Fideicomiso, podrán extender el vencimiento de los Valores que componen el Programa de Emisiones y el término de liquidación del Fideicomiso, hasta tanto, los activos del fideicomiso sean dispuestos.

Llegado el Periodo de Liquidación, la Fiduciaria deberá designar a una institución financiera o firma especializada en República Dominicana, que tenga experiencia en la disolución y liquidación de compañías o patrimonios, como liquidador del Fideicomiso (el "Síndico") y deberá delegar cualquier facultad que sea necesaria o conveniente para que el Síndico lleve a cabo la liquidación del Fideicomiso de conformidad a lo establecido en el presente Programa de Emisiones y Acto Constitutivo del Fideicomiso.

Alternativamente, La Fiduciaria podrá optar por efectuar la liquidación directamente, en cuyo caso fungirá adicionalmente como Síndico, a los fines de la liquidación del Fideicomiso. El Síndico deberá llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para su liquidación.

Con la llegada del Período de Liquidación, la Fiduciaria empezará las gestiones para disponer de los Activos Inmobiliarios en la forma prevista en el Acto Constitutivo, y como se indica a continuación:

A) Determinación del Valor de Disposición: la Fiduciaria determinará el valor de disposición de los Activos Inmobiliarios conforme al menos dos (2) tasaciones preparadas por tasadores escogidos por la Fiduciaria y que cumplan con la normativa vigente, cuyas tasaciones solamente consideraran el valor de los inmuebles, no así los Contratos de Arrendamientos u otros bienes muebles o intangibles accesorios, siendo este el método de valoración que fue utilizado para determinar el valor de los Activos Inmobiliarios que sirvió para crear el presente Fideicomiso (“el Valor de Disposición”).

Si los tasadores fijan valores que difieren uno del otro por un margen igual o menor del quince (15%) por ciento, el Valor de Disposición será igual al promedio de ambas tasaciones. Si las dos tasaciones difieren en más del quince (15%) por ciento, la Fiduciaria designará inmediatamente un tercer tasador cuyo tasador dispondrá de treinta (30) días a partir de su designación para entregar su informe de tasación, cuyo informe será comunicado por la Fiduciaria al Representante de la Masa de Tenedores. En este último caso el Valor de Disposición será igual al promedio de las tres (3) tasaciones. Este promedio será un valor de referencia para la venta de los activos, por lo cual no afectará contablemente las partidas del fideicomiso.

Dentro de los diez (10) días laborables a contar de la fecha en que la Fiduciaria determine el Valor de Disposición, esta lo notificará por escrito al Fideicomitente y al representante de tenedores. La notificación deberá indicar el Valor de Disposición por Edificio y estará acompañada de una copia de los informes emitidos por los tasadores. El Fideicomitente gozará de un derecho de opción para adquirir por compra todos o algunos de los Activos Inmobiliarios al Valor de Disposición de los mismos.

La Opción de Compra estará en vigor durante un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que la Fiduciaria notifique a Fideicomitente el Valor de Disposición, y solo podrá ser ejercida respecto de Activos Inmobiliarios que conformen Edificios completos, es decir, por todos los Activos Inmobiliarios correspondientes a uno o más Edificios, pero no fraccionando los mismos en unidades de propiedad exclusiva o locales individuales. De ejercer su opción de compra, el fideicomitente deberá saldar el precio de compra dentro de sesenta (60) días que sigan a la fecha en que se notifique a la Fiduciaria su ejercicio.

B) Disposiciones de Activos Inmobiliarios Durante los Primeros Dos Años del Período de Liquidación:

- a) Durante los dos Primeros (2) Años contados a partir del inicio del Período de Liquidación, La Fiduciaria únicamente podrá disponer de los Activos Inmobiliarios siempre y cuando lo sea en forma conjunta, es decir los tres (3) inmuebles que forman parte del Fideicomiso, no pudiendo durante este período de veinticuatro (24) meses, vender inmuebles individuales, unidades funcionales, unidades de propiedad exclusiva o partes o fracciones de los mismos.
- b) Asimismo, durante los dos (2) primeros años a contar del inicio del Período de Liquidación, en caso de recibir una oferta por los Activos Inmobiliarios de parte de un tercero interesado en adquirirlos, si la Fiduciaria estima la oferta aceptable en principio, determinará el Valor de Disposición según el método establecido en el literal A) de este capítulo del Prospecto, y procederá en la forma descrita a continuación, sin perjuicio del derecho de Opción de Compra y el Derecho de Preferencia establecidos a favor del Fideicomitente (descrito más adelante):
 - i. Si el valor ofertado por el tercero interesado es entre un ochenta por ciento (80%) y un noventa por ciento (90%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria deberá comunicar la oferta al Representante de la Masa de Tenedores para que la Asamblea de Tenedores decida si autoriza o no la disposición. En caso de que la Asamblea de Tenedores otorgue su autorización, la Fiduciaria podrá optar por disponer o no de los Activos Inmobiliarios de que se trate. El valor de disposición de los activos del fideicomiso será el indicado en la tasación, obtenido luego de aplicar los procesos descritos en el literal A) del presente capítulo;
 - ii. Si el valor ofertado por el tercero interesado es entre el noventa por ciento (90%) y el cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria tendrá la facultad de decidir si se dispone o no de los mismos, sin necesidad de autorización de la Asamblea de Tenedores;
 - iii. Si el valor ofertado por el tercero interesado es igual o superior al cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria deberá proceder a la disposición de dichos Activos Inmobiliarios.

Expirada la Opción de Compra, el Fideicomitente gozará de un derecho de preferencia para adquirir los Activos Inmobiliarios en caso de que la Fiduciaria se proponga disponer de todos o parte de estos en provecho de terceros, cuyo derecho de preferencia se regirá por los términos y condiciones descritos a continuación:

- Dentro de los diez (10) días laborables que sigan a la determinación del Valor de Disposición o a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, y en caso de que la Fiduciaria proceda con la disposición, La Fiduciaria otorgará al Fideicomitente un plazo de treinta (30) días para manifestar si desea adquirir preferentemente los Activos Inmobiliarios de que se trate, al mismo precio y forma de pago que ofrece el tercero interesado, mediante comunicación dirigida al Fideicomitente.
- No se admitirán adquisiciones parciales de Activos Inmobiliarios por parte del Fideicomitente en ejercicio del Derecho de Preferencia. Por tanto, en caso de ejercer este derecho, el Fideicomitente deberá adquirir la totalidad de los Activos Inmobiliarios por los cuales la Fiduciaria haya recibido la oferta de compra de un tercero, sin poder optar por adquirir solo una parte de los mismos.
- Si el Fideicomitente manifiesta por escrito a La Fiduciaria que no le interesa adquirir preferentemente los Activos Inmobiliarios de que se trate, o si deja transcurrir el plazo de treinta (30) días otorgado a esos fines sin manifestar por escrito su intención de adquirirlos preferentemente, la Fiduciaria quedará en libertad de disponer de los Activos Inmobiliarios de que se trate a favor del tercero ofertante. En caso de que el Fideicomitente manifieste su deseo de adquirir los Activos Inmobiliarios, deberá completar la adquisición y saldar el Valor de Disposición correspondiente dentro de los sesenta (60) días que sigan a la fecha en que el mismo le haya sido comunicado, a falta de lo cual perderá automáticamente el Derecho de Preferencia, sin necesidad de requerimiento ni intervención judicial, y la Fiduciaria quedará en libertad de disponer de los Activos Inmobiliarios a favor del tercero ofertante.

C) Disposiciones de Activos Inmobiliarios a Partir del Décimo Año de Vigencia de los Valores:

- a) A partir del décimo (10) año de vencimiento de los Valores que componen el Programa de Emisiones, contados a partir de la fecha de emisión de la primera emisión del Programa de Emisiones, la Fiduciaria podrá disponer de los Activos Inmobiliarios en la forma que lo estime conveniente, incluyendo pero no limitado a partes de Edificios, unidades de propiedad exclusiva individualizadas, unidades funcionales, Edificios completos, parqueos en conjunto o individuales, o lotes, a ser conformados por quien ejerza las funciones de Síndico. A estos fines, que constituyen una facilidad en beneficio del proceso de liquidación del Fideicomiso, es obligatorio que la Fiduciaria apoyada en el Comité Técnico, proceda en cualquier momento contado a partir de la primera emisión, a llevar a cabo los procesos y actuaciones relativas a la Refundición y Deslinde de las porciones de terrenos correspondientes a los Activos Inmobiliarios, y la inmediata organización de los Activos Inmobiliarios (terrenos y mejoras) bajo el Régimen de la Ley de Condominios No. 5038 de 1958, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos y modificaciones. Los gastos, impuestos y honorarios que sean causados con motivo de los citados procesos de Refundición, Deslinde y Constitución bajo la Ley de Condominios de los Activos Inmobiliarios, correrán por cuenta del Fideicomiso, toda vez que dichos procesos son en interés del Proceso de Liquidación del Fideicomiso.
- b) Asimismo, a partir del décimo (10) año, establecido como el plazo de vencimiento de los Valores que componen el Programa de Emisiones, contados a partir de la fecha de emisión de la primera emisión, en caso de recibir una oferta por los Activos Inmobiliarios por parte de un tercero interesado en adquirirlos, la Fiduciaria, si estima la misma aceptable en principio, determinará el Valor de Disposición según el método establecido en el literal a) de este capítulo del Prospecto, procederá en la forma descrita a continuación, sin perjuicio del Derecho de Preferencia establecido a favor del Fideicomitente:
 - i. Si el valor ofertado por el tercero interesado es inferior al setenta y cinco por ciento (75%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria podrá comunicar la oferta al Representante de la Masa de Tenedores para que la Asamblea de Tenedores decida si autoriza o no la disposición. En caso de que la Asamblea de Tenedores otorgue su autorización, la Fiduciaria podrá optar por efectuar o no la disposición de que se trata;
 - ii. Si el valor ofertado por el tercero interesado es entre el setenta y cinco por ciento (75%) y el cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria tendrá la facultad de decidir si dispone o no de los mismos, sin necesidad de autorización de la Asamblea de Tenedores;
 - iii. Si el valor ofertado por el tercero interesado es igual o superior al cien por ciento (100%) del Valor de Disposición de los Activos Inmobiliarios objeto de la oferta, la Fiduciaria deberá proceder a la disposición de dichos Activos Inmobiliarios.

La Fiduciaria acuerda administrar el Patrimonio del Fideicomiso y cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos sus derechos contenidos en el Acto Constitutivo del Fideicomiso y el presente Prospecto, actuando como un buen padre de familia de conformidad a las disposiciones de la legislación aplicable. La lectura del presente Prospecto debe de ser complementada con la del Acto Constitutivo del Fideicomiso, el mismo es parte íntegra de esta transacción y se encuentra como anexo 08 del presente documento.

ANEXOS AL PROSPECTO

- Anexo 01 Declaración Jurada firmada para la responsabilidad del contenido del Prospecto.
- Anexo 02 Contrato de colocación.
- Anexo 03 Estados Financieros Cole, S.R.L. para los años auditados 2012, 2013 y 2014 e interinos al 30 ____ del 2015.
- Anexo 04 Contrato de administración de los edificios (Cole & Fiduciaria).
- Anexo 05 Calificación de riesgo del fideicomiso de Oferta Pública y de la Fiduciaria.
- Anexo 06 Tasación de los inmuebles.
- Anexo 07 Ejercicio de valoración presente de flujo de caja (NPV)
- Anexo 08 Acto Constitutivo del Fideicomiso.
- Anexo 09 Títulos de propiedad de inmuebles que constituyen el patrimonio fideicomitado.
- Anexo 10 Declaración Jurada Representante de Tenedores.
- Anexo 11 Cuadro resumen de los activos del fideicomiso.
- Anexo 12 Formato de aviso de colocación primaria
- Anexo 13 Formato de macrotitulo de los valores