

CLAUSULAS ESPECIALES PARA COMPRAVENTA DE INMUEBLES A FIDEICOMISOS

SE AÑADE AL PREHAMBULO:

POR CUANTO: LA FIDUCIARIA XXXXXXXXXXXX, Y EL FIDEICOMITENTE, declaran que en fecha _____ () del mes de _____ del año dos mil _____ () suscribieron el Contrato de constitución del Fideicomiso XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, conforme a las disposiciones de la ley 189-11 para el desarrollo del mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la Republica Dominicana.

SE AÑADEN AL ARTÍCULO PRIMERO:

PÁRRAFO (). EL DEUDOR (COMPRADOR) acepta y reconoce que están adquiriendo un inmueble perteneciente a un proyecto de viviendas desarrollado bajo el régimen de fideicomiso, figura instituida por la Ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y sus Reglamentos de aplicación. Igualmente, reconocen que **LA FIDUCIARIA XXXXXXXXX**, es la sociedad designada como fiduciaria y administradora del **EL FIDEICOMISO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, patrimonio autónomo cuyo objeto es recibir y administrar los recursos aportados por **EL DEUDOR (COMPRADOR)** de viviendas para el desarrollo y ejecución del Proyecto de referencia. **EL DEUDOR (COMPRADOR)** acepta y reconoce los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso suscrito entre **FIDUCIARIA XXXXXXXXX y EL FIDEICOMITENTE.**

PÁRRAFO (). EL DEUDOR (COMPRADOR) acepta y reconoce que no obstante la firma de referido contrato de fideicomiso, respecto del **EL FIDEICOMISO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, la entidad **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR /Desarrollador) es la única responsable de:

- a) La construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo del Residencial;
- b) La calidad de las viviendas construidas en este Residencial;
- c) Los vicios de construcción que puedan ser detectados en el Residencial o en las unidades habitacionales que conforman el mismo;
- d) Los aspectos técnicos, económicos o comerciales del Residencial;
- e) La titularidad o cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble en el cual se construye el Residencial; y,
- f) Del cumplimiento de obligaciones legales o contractuales que haya asumido frente a **EL DEUDOR (COMPRADOR)**, sea en virtud de los contratos suscritos al efecto o de la ley.

PÁRRAFO (). EL DEUDOR (COMPRADOR) acepta y reconoce que cualquier reclamación en este sentido deberá ser dirigida contra la entidad **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

PÁRRAFO (). De igual forma **EL DEUDOR (COMPRADOR)** acepta y reconoce que la gestión de La Fiduciaria se asimila a la de un gestor profesional, en cumplimiento de las disposiciones de la Ley 189-11 y el acto de Fideicomiso enunciado anteriormente, por tanto, la tramitación ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la solicitud de compensación del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), en beneficio de **EL DEUDOR (COMPRADOR)** que califique, es una obligación de medio y no de resultado.

PÁRRAFO (). El presente contrato conjuntamente con sus anexos constituye el conjunto de términos, condiciones y obligaciones del acuerdo arribado por **EL FIDEICOMITENTE Y EL DEUDOR (COMPRADOR)**, obligándoles a lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que se deriven de la buena fe, la equidad, el uso y la ley. **EL FIDEICOMITENTE Y EL DEUDOR (COMPRADOR)** declaran y reconocen, de manera conjunta, que todo convenio, acto, acuerdo o contrato, verbal o por escrito, realizado entre, **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y EL**

DEUDOR (COMPRADOR) o cualquier otro tercero, en relación con El Inmueble, su unidad de Parqueo y el Fideicomiso, sin el consentimiento expreso y por escrito de **EL VENDEDOR**, no surtirá efectos jurídicos para esta entidad. Por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE** se compromete a mantener indemne y libre de responsabilidad civil, penal, laboral, o de cualquier otra naturaleza a **EL VENDEDOR** y ésta no será responsable por las obligaciones, derechos y responsabilidades expresamente establecidas en los acuerdos donde **EL VENDEDOR** no haya sido parte. **EL FIDEICOMITENTE** deberá responder por **EL VENDEDOR** en caso de cualquier trámite, reclamación, demanda, judicial o extrajudicial, que sea interpuesto en su contra o que le sea notificado en ocasión a los referidos acuerdos suscritos por **EL FIDEICOMITENTE** sin la autorización expresa y por escrita de **EL VENDEDOR**.