



## CONTRATO PROMESA DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLE

**DE UNA PARTE:** La sociedad Comercial **CONSTRUCTORA CASA LAVER S.R.L** sociedad comercial organizada y regida conforme las leyes vigentes de la República Dominicana, con domicilio social y asiento principal en Residencial Pueblo Bavaro, Manzana 59, casa No 6, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, Republica Dominicana con RNC. No. 1-32-015746 debidamente representada por su gerente el señor; **CARLOS FELIPE ROJAS RUIZ**, chileno, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad No. 001-1261967-1, domiciliado y residente en Bávaro, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; quien en lo adelante del presente contrato se denominará **LA PRIMERA PARTE** o **LA VENDEDORA**, o por su denominación social; y

**DE LA OTRA PARTE:** **EL/La Señor (a) NOMBRE CLIENTE** de nacionalidad **NACIONALIDAD**, mayor de edad, soltera, portadora del pasaporte / cedula No. 00000000000000 con domicilio en **DIRECCION EXACTA DE**, accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, quien en lo adelante se denominará **LA SEGUNDA PARTE** o **LA COMPRADORA**, o por su nombre propio. Cuando **LA PRIMERA PARTE** y **LA SEGUNDA PARTE** sean designados conjuntamente en el presente contrato se denominarán como **“Las Partes”**.

### PREAMBULO:

**POR CUANTO: LA VENDEDORA** construye un proyecto residencial en el inmueble de su propiedad:

**INMUEBLE IDENTIFICADO COMO Parcela 67-B-326-004-19285, del Distrito Catastral No. 11.3, que tiene una superficie de 8,155.31 metros cuadrados, Matricula No. 3000497620, Ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRA, REPÚBLICA DOMINICANA.**

Este proyecto se denomina **“PALMA DEL ESTE IV”**, El cual consiste en siete (14) bloques de Apartamentos de tres (03) niveles; con dos (02) apartamentos por nivel; con un total de ocheta y cuatro (84) apartamentos, Condominio que estará totalmente cerrado con Muro Perimetral; porton eléctrico, gas individual, sistema de camaras de vigilancia en entrada, pisos de porcelanato, Cocinas modulares en material hidrófugo y puertas enchapadas en melamina de calidad, topes de granito natural, calentadores electricos, piscina, gimnasio, área para caminatas, área infantil y jardinaes. El cual se registrá por la ley 5038 del 21 de noviembre de 1958, la cual establece un sistema especial para la propiedad por pisos o apartamentos en comunidad y la ley 108-05 y sus reglamentos sobre Registro Inmobiliario. Esta edificación en lo adelante se denominará **“EL PROYECTO”**.

**POR CUANTO: EL COMPRADOR** está interesado en adquirir un apartamento de los que componen **“EL PROYECTO”**

**POR TANTO** y en el entendido que el anterior preámbulo forma parte integra del presente contrato, **LAS PARTES** libre y voluntariamente;

### **HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE**

**PRIMERO: LA VENDEDORA** por medio del presente acto declara que el inmueble objeto de este contrato estará disponible para la entrega a partir de el mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025) aproximadamente; el cual promete vender a **EL COMPRADOR**, quien acepta y promete comprar el inmueble que se describe a continuación (en lo adelante **“El Inmueble”**):

UNIDAD FUNCIONAL **A-101**, con un sector **EXCLUSIVO** identificado como **APARTAMENTO**, ubicado en el \_\_\_\_\_ nivel, del bloque \_\_\_\_\_, apartamento \_\_\_\_\_, con una superficie aproximada de 71 metros cuadrados. Un sector con una superficie de 12.5 metros cuadrados aproximados identificados como 1 PARQUEO, un sector **EXCLUSIVO de 24 metros cuadrados aproximados identificado como patio.**

**PARRAFO I. CARACTERISTICAS:** Sala/comedor/cocina, área para lavadora, 2 baños completos, 2 dormitorios con closet, closet de ropa blanca, balcón y 1 parqueo.

La terminación de los pisos será en porcelanato asiático color crema claro liso, las cerámicas de baños en combinación de color blanco y tipo madera. Mueble de baño con puertas, lavamanos color blanco y espejo, inodoro de calidad y tamaño estándar color blanco, mampara de vidrio de 80 centímetros de ancho para ducha. Muebles de cocina modulares en melamina color madera clara con tope de granito natural color gris (texturas de manchas blancas y negras). Closets con puertas de melamina (no incluyen separaciones ni tramerías interiores) puertas interiores y principal en Madera o Enchapadas de melamina dependiendo disponibilidad. Área de lavado con la pre-instalación de agua y electricidad para lavadora/secadora con corriente 110 voltios (no incluye fregadero), calentador de agua eléctrico y preinstalación de gas individual. No incluye electrodomésticos ni mobiliario de ninguna clase.

Los apartamentos del tercer nivel que tienen terraza privada incluyen un medio baño. No incluye piso de cerámica ni ningún tipo de pérgola o techo. (El cliente deberá pagar como costo adicional cualquier mejora que desee realizar en su azotea)

Los apartamentos del primer nivel no incluyen ninguna mejora en el área de patio, el patio se entregará nivelado con relleno de caliche (tierra). Cualquier instalación sanitaria o eléctrica que el cliente requiera en el área de patio debe ser tratada y pagada de manera adicional y deberá ser pagada al momento de solicitarlo, según el presupuesto que le entregue la constructora.

**PÁRRAFO II:** El inmueble objeto del presente contrato forma parte del Proyecto Residencial **PALMA DEL ESTE IV**, por lo que **EL COMPRADOR** se compromete a cumplir con las regulaciones establecidas en el Reglamento y de las Normas de Convivencia del Residencial, a cumplirlo a cabalidad y ponerlo en ejecución y a pagar la cuota mensual de mantenimiento que sea fijada al momento de la entrega del apartamento y que deberá comenzar a pagar desde el momento de la notificación de que el apartamento de encuentra listo para su entrega.

**PÁRRAFO III: EL COMPRADOR** reconoce que la constitución del condominio implica un proceso extenso en la Jurisdicción Inmobiliaria y que es posible que el certificado de título correspondiente a **El inmueble** salga en una fecha posterior al último pago del precio de venta y de la entrega física de dicho apartamento. Por tanto, **EL COMPRADOR** se compromete a abstenerse de cualquier reclamación a **LA VENDEDORA** por una demora en la entrega del certificado de título de **El inmueble**.

**SEGUNDO: LA VENDEDORA** declara a **EL COMPRADOR**, su derecho de propiedad sobre el inmueble o solar a utilizar para fines de construcción, el cual se encuentra amparado en el certificado de título matrícula No 3000497620, emitidos por el Registro de Títulos de Higüey. Emitido el veintisiete (27) de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

**TERCERO:** La presente promesa de venta es otorgada por **LA VENDEDORA** y aceptada por **EL COMPRADOR** bajo la expresa condición de que la misma no se convertirá en venta y que por lo tanto **EL COMPRADOR** no serán propietarios de **El inmueble** a que se contrae la misma, hasta tanto no se haya realizado el pago total del precio convenido más adelante, con sus accesorios, en la forma, el término y bajo las demás estipulaciones convenidas en este contrato. Esta condición de pago total del precio para la formación del contrato de venta constituye un elemento esencial y determinante del presente contrato sin el cual **LA VENDEDORA** no hubiese contratado, quedando entendido que todo acto jurídico o acción judicial realizado por **EL COMPRADOR** en violación de esta carecerá absolutamente de valor o efecto jurídico y deberá ser desestimado(a) automáticamente por cualquier juez, tribunal u organismo apoderado del asunto.

**CUARTO: PRECIO DE VENTA:** Las Partes convienen que el precio establecido para la venta, al momento de suscribir el presente contrato, es por la suma de **OCHENTA Y NUEVE MIL, QUINIENTOS con 00/100 (US\$89,500.00) dólares norteamericanos o su equivalente en pesos dominicanos a la tasa que sea necesaria para que LA VENDEDORA pueda adquirir esos dólares.** Este monto será pagado por **EL COMPRADOR** a **LA VENDEDORA** en el plazo estipulado más adelante, efectuando los pagos de la manera siguiente:

- I. La suma de **MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES con 00/100 (US\$1,000.00), por concepto de reserva**
- II. La suma de **SIETE MIL, NOVECIENTOS CINCUENTA DOLARES ESTADOUNIDENSES 00/100 (US\$7,950.00),** a la firma del presente contrato, antes del 30 de noviembre de 2022.
- III. La suma de **DIECISIETE MIL, NOVECIENTOS DOLARES ESTADOUNIDENSES con 00/100 (US\$17,900.00)** la cual serán pagadas en un máximo de treinta y cuatro (34) cuotas totales de la siguiente manera:
  - a) Treinta y tres (33) cuotas mensuales consecutivas de **QUINIENTOS VEINTISEIS DOLARES ESTADOUNIDENSES con 00/100 (US\$526.00)** iniciando el pago de la primera cuota en **DICIEMBRE 2022** y una (1) cuota final de **QUINIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES ESTADOUNIDENSES con 00/100 (US\$542.00),** a pagarse a mas tardar en **NOVIEMBRE 2025**
- IV. La suma de **SESENTA Y DOS MIL, SEISCIENTOS CINCUENTA DOLARES ESTADOUNIDENSES con 00/100 (US\$ 62,650.00) como pago final.** Este pago será realizado concomitantemente con la entrega del inmueble mediante financiamiento, cheque certificado o transferencia bancaria directamente en la oficina de **LA VENDEDORA.**

**PARRAFO I: EL COMPRADOR** reconoce y acepta que todos los pagos correspondientes al Precio de Venta deberán ser realizados en la cuenta del **BANRESERVAS**, marcada con el número 9602326716 en pesos dominicanos o a la cuenta marcada con el número 9603000164 en dólares estadounidenses, administrada por **LA VENDEDORA.** Pudiendo **EL COMPRADOR** a su discreción, realizar avances de pagos adicionales a los acordados en el presente artículo.

**PARRAFO II: EL COMPRADOR** declara que los fondos con que pagará el precio de la presente promesa de compraventa provienen de fuentes legítimas y que han sido debidamente declarados ante los organismos y autoridades internacionales y nacionales que preservan y persiguen el crimen del Lavado de Activos en virtud de la Ley 155-17, contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo promulgada en fecha 1º de junio del año 2017, su Reglamento y demás disposiciones legales que la complementan.

**PARRAFO III** Si el aumento del precio del apartamento es igual o menor al 15% del precio de venta establecido en este contrato, LA SEGUNDA PARTE deberá pagar dicho aumento a simple notificación y si LA SEGUNDA PARTE decide no seguir adelante con la compra de la unidad, se le reembolsaran las sumas avanzadas hasta ese momento y se le descontara un 10% del valor del apartamento a modo de indemnización y gastos administrativos. Si ese posible aumento del precio del apartamento es mayor al 15.1% del valor del apartamento establecido en este contrato, LA SEGUNDA PARTE podrá desistir de la compra y LA PRIMERA PARTE devolverá todas las sumas avanzadas hasta ese momento por LA SEGUNDA PARTE sin cobrarle ninguna penalidad.

**PARRAFO IV:** Estos posibles aumentos serán determinados en base el INDICE DE COSTOS DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN de la Oficina Nacional de Estadística (ONE) y la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda (ACOPROVI), los cuales están publicados en la página web de la Oficina Nacional de Estadística (ONE).

**PARRAFO V:** LA PRIMERA PARTE notificará y cobrará, si fuese el caso, dichos incrementos y los presentará en el Estado de Cuenta del Cliente, como también enviará antes del cierre o firma del contrato definitivo el monto de la cuota extraordinaria la cual le será notificada a LA SEGUNDA PARTE para el saldo de la unidad.

**QUINTO: GASTOS LEGALES:** LA SEGUNDA PARTE deberá de pagar, con la firma del presente contrato la suma de ciento cincuenta dólares americanos (USD 150.00) por concepto de gastos legales y honorarios del Notario Público actuante.

**SEXTO: EL COMPRADOR** reconoce y acepta que con la entrega del inmueble objeto del presente contrato, se compromete a realizar el pago de una cuota mensual por concepto condominio, la cual será fijada al momento de la entrega del inmueble. Esta cuota incluye el pago de agua potable, seguridad, aseo, electricidad de las áreas comunes, jardinería, limpieza y mantenimiento de áreas comunes, piscina, gimnasio, etc.

**PÁRRAFO: EL COMPRADOR** reconoce y se compromete a pagar mensualmente la cuota de condominio, desde la notificación de entrega de EL INMUEBLE. Reconociendo que LA VENDEDORA será la administradora del condominio por un periodo de tres (03) años.

**SEPTIMO:** Queda expresamente convenido entre **Las Partes** que los pagos deberán efectuarse en o antes de la fecha establecida en el Artículo Cuarto, sin necesidad de requerimiento alguno, o puesta en mora, en el domicilio de LA VENDEDORA. El único documento válido comprobatorio de que EL COMPRADOR ha efectuado el pago acordado será un recibo emitido y firmado por LA VENDEDORA, en la fecha en que reciba dicho pago. En caso de que EL COMPRADOR incurriera en algún atraso mayor a 5 días laborables en los pagos convenidos, pagará un cuatro por ciento (4%) de interés indemnizatorio por cada mes o fracción de mes sobre las sumas vencidas, detallados de la siguiente forma: un uno por ciento (1%) por concepto de interés mensual, un uno por ciento (1%) por concepto de mora y un dos por ciento (2%) por concepto de gastos administrativos.

**OCTAVO:** Si EL COMPRADOR desiste de efectuar la compra del apartamento por causas imputables a su persona, LA VENDEDORA realizará la devolución de los valores avanzados menos el equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del precio de venta establecido en el presente contrato, por concepto de indemnización a LA VENDEDORA; una vez que la unidad haya sido vendida nuevamente y pagada por un tercero; teniendo LA VENDEDORA un plazo de un (01) mes a partir de haber recibido el pago del nuevo comprador, para realizar la

devolución de los avances realizados menos el diez por ciento según lo indicado anteriormente. En este caso, este Contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial ni procedimiento alguno, y en consecuencia **LA VENDEDORA** podrán disponer libremente del inmueble antes mencionado.

**NOVENO: EL COMPRADOR** conviene expresamente en que, el no efectuar cualquiera de los pagos en un periodo de sesenta (60) días calendario posterior a las fechas acordadas y formas de pago en este Contrato, será interpretado como que ha desistido de efectuar la compra del inmueble objeto de este acto y en consecuencia expresamente autoriza a **LA VENDEDORA** a rescindir este Contrato, de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial, sin ninguna otra formalidad y sin ninguna notificación adicional.

**DECIMO: LA VENDEDORA**, se comprometen a realizar la entrega del inmueble a partir de el día treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), teniendo un periodo de gracia a favor de la Constructora, de seis (06) meses adicionales; es decir hasta el día treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiseis (2026). Estos plazos y fechas de entrega del proyecto están sujetos a que las instituciones gubernamentales y municipales cumplan con las fechas y aprueben y emitan las licencias necesarias para iniciar los trabajos de construcción del proyecto antes del treinta (30) de septiembre del año dos mil veintitres (2023), de no ser así, por cada mes o fracción que se retrasen estos permisos y licencia, el proyecto también se retrasará un mes por cada uno de retraso en su entrega final.

**PÁRRAFO:** La entrega de **El Inmueble** y cualquier información adicional sobre este contrato será notificada vía correo electrónico a la siguiente dirección CORREO ELECTRONICO DEL CLIENTE, luego de pasados los 30 días de la notificación, si **EL COMPRADOR** no ha realizado el último pago, se iniciará a aplicarse los intereses establecidos en el ARTÍCULO SÉPTIMO del presente contrato. **EL COMPRADOR** reconoce que será responsable del pago de las cuotas de condominio a partir de la fecha de la notificación de entrega de **El Inmueble**.

**DÉCIMO PRIMERO:** Si por motivos debidamente justificados de fuerza mayor que **LA VENDEDORA** no pueda controlar, **EL PROYECTO** no pueda llegar a ejecutarse dentro de las fechas acordadas en el presente contrato, esa fecha de entrega del proyecto irá también siendo reajustada de acuerdo a los atrasos que causen dichos eventos de fuerza mayor. Si ese periodo de retraso por motivos de fuerza mayor es a 12 meses, **LA VENDEDORA** realizará el reintegro de las sumas avanzadas hasta el momento por **LA SEGUNDA PARTE**, según disponibilidad de **LA PRIMERA PARTE**.

**DÉCIMO SEGUNDO. FUERZA MAYOR:** Se consideran eventos de fuerza mayor, los siguientes:

1. Terremotos o Ciclones. Para computar el plazo de suspensión se tomarán en cuenta la magnitud del siniestro, la duración de la paralización nacional o regional que ha provocado, los daños causados por éste a la obra y el tiempo necesario para la reconstrucción.
2. Lluvias. Los días de lluvia aislados si hacen imposible la labor en la obra se sumarán a la fecha de entrega prevista. Si se trata de lluvias continuas por tres (3) días o más, se multiplicará el número de días de lluvia por el doble/triple y el producto se sumará a la fecha de entrega prevista, sin que **LA VENDEDORA** tenga la obligación de comunicarlo previamente a **EL COMPRADOR**.

3. Guerras, Motines, Rebeliones, Luchas Armadas. Para computar el plazo de suspensión se tomarán en cuenta la magnitud del conflicto, la duración de la paralización nacional o regional que ha provocado, los daños causados por éste a la obra y el tiempo necesario para la reconstrucción.
4. Escasez de Materiales o Equipos. Si se paraliza la labor de la obra, tendrá como consecuencia el aumento del plazo de entrega por el número de días dejados de trabajar a consecuencia de la escasez.
5. Falta de Pago. Un atraso en cualquiera de las fechas de pago previstas en el Artículo cuarto de este contrato.

**DÉCIMO TERCERO:** Previo a tomar posesión de **El Inmueble, LA SEGUNDA PARTE** se compromete a firmar una declaración en la que hace constar la recepción de llaves y de haber examinado en todas sus partes y recibido satisfactoriamente el inmueble objeto del presente contrato.

**PARRAFO I: LA VENDEDORA** no serán responsables de deterioros por abandono o uso inadecuado del **APARTAMENTO** por **EL COMPRADOR**; estos tendrán un plazo de sesenta (60) días, a partir de la entrega, para reportar cualquier anomalía en la construcción, equipos de plomería, puertas y terminación de **El Inmueble** y un plazo de Un (01) año para detectar vicios ocultos en la construcción y filtración. Concluido ese tiempo, **EL COMPRADOR**, no podrá reclamar ningún tipo de garantía. Tampoco podrá reclamar si introduce cambios en el apartamento luego de recibirlo, sin las aprobaciones por escrito de **LA PRIMERA PARTE** y de las autoridades competentes (Ayuntamiento de Higüey, Ayuntamiento de Verón y Ministerio de Obras Públicas y comunicaciones), y sin el consentimiento de la asociación de condómines de este residencial.

**PARRAFO II:** Queda convenido que **LA PRIMERA PARTE** es la única responsable de la correcta y adecuada terminación del Proyecto Residencial. Por lo cual queda convenido entre **Las Partes** que esta totalmente prohibida la implementación de cambios o modificaciones en verjas, muros, marquesinas o cualquier parte de la fachada externa original. **LA PRIMERA PARTE** definirá el diseño y estilo de las rejas de seguridad en caso de que algún propietario quiera instalarlas y su costo sera cubierto en un 100% por **LA SEGUNDA PARTE**. Cualquier modificación a los planos de distribución de **El Inmueble** o del tipo de terminación, deberá de ser sometida a aprobación ante las instituciones correspondientes por **LA SEGUNDA PARTE**, sin que en modo alguno está **LA PRIMERA PARTE** a satisfacer dichas peticiones. Cualquier trabajo de remodelación o de instalar elementos adicionales en el **APARTAMENTO** deberá realizarse una vez **LA PRIMERA PARTE** haya entregado el **APARTAMENTO** a la **SEGUNDA PARTE**.

**DÉCIMO CUARTO: LA SEGUNDA PARTE** reconoce que no podrá vender, ceder, traspasar o dar en garantía a favor de terceros los derechos que les confiere el presente contrato.

**DÉCIMO QUINTO: PAGO IMPUESTOS Y OTROS:** Queda expresamente convenido que cualquier clase de impuestos, tributos, tasas y en general todos los gastos de cualquier naturaleza que origine el Acto de venta definitiva, con motivo de su redacción, inscripción y certificación notarial, serán pagados por **EL COMPRADOR** ya que, en el precio de venta estipulado en este contrato, **LA VENDEDORA** no han considerado ningún pago de impuesto de su parte, por este concepto.

**DÉCIMO SEXTO: ENTREGA DE DOCUMENTOS. LA VENDEDORA** se comprometen con **EL COMPRADOR**, al momento del saldo total del valor del inmueble objeto de este contrato, a la entrega de: (a) Título de Propiedad en original , (b) Copia Régimen de Condominio y Resolución Emitida por la Dirección General de Mensuras Catastrales del D.N. , (c) Certificación de IPI vigente en original, (d) Asamblea en original certificada por la Cámara de comercio,

(e) Certificación de RNC, (f) Copia cedula del gerente general de la empresa, (g) Copia Registro Mercantil, (h) Certificación del estado Jurídico del Inmueble vigente (esto solo si va tomar financiamiento), (i) control y llaves del apartamento, (j) Cualquier otro documento que sea necesario y/o requerido para realizar la transferencia del inmueble a favor de **EL COMPRADOR**.

**DÉCIMO SÉPTIMO: JURISDICCION COMPETENTE.** LAS PARTES convienen que, en caso de surgir cualquier dificultad de interpretación o ejecución del presente contrato, las mismas serán resueltas de conformidad con las leyes de la República Dominicana, y de surgir entre ellas algún litigio, los únicos tribunales competentes para juzgarlo y dirimirlo serán los dominicanos.

**DÉCIMO OCTAVO:** Para todo aquello no contemplado en el presente acto, **LAS PARTES** acuerdan referirse al derecho común.

Hecho y Firmado de buena fe en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes, en la ciudad de Bávaro, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_).

<b>LA VENDEDORA:</b>	<b>EL COMPRADOR:</b>
_____ <b>CONSTRUCTORA CASA LEVER S.R.L. REPRESENTADA POR CARLOS ROJAS RUIZ</b>	_____ <b>NOMBRE CLIENTE</b>

#### **CERTIFICACION NOTARIAL**

Yo, \_\_\_\_\_, abogado Notario Público de los del Número para este municipio del Distrito Nacional, matrícula No. \_\_\_\_\_ con estudio profesional abierto permanente en la ciudad de Santo Domingo, D.N. **CERTIFICO Y DOY FE** que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia libre y voluntariamente por los Señores: **CARLOS ROJAS RUIZ Y \_\_\_\_\_** de generales y calidades que constan y a quienes doy fe conocer y quienes me han declarado bajo la fe del juramento que son esas las firmas que acostumbran usar en todos los actos públicos y privados de su vida, por lo que debe dárseles entera FE Y CRÉDITO. En Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022).

\_\_\_\_\_  
**Abogado- Notario Público**