

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE QUE HACE PARTE DEL PROYECTO URBANÍSTICO FUTURO PALM VIEW GOLF & APARTMENTS

PARTES DEL CONTRATO

LA PROPIETARIA				
NOMBRE RAZÓN SOCIAL:	ENTORNO GROUP S.R.L.		RNC:	1-32-80224-1,
TIPO DE DOCUMENTO:	PASAPORTE COLOMBIANO		NUMERO	AZ470014
REPRESENTANTE LEGAL:	ALEJANDRO CONSUEGRA SANTOS		CARGO:	GERENTE
DIRECCIÓN:	Downtown Business Center Local 203, Av. Barceló-Bávaro Cruce Cocoloco, Sección Bávaro, La Altagracia.		PAÍS:	REPÚBLICA DOMINICANA
CIUDAD:	Salva León de Higüey		PROVINCIA:	La Altagracia.
TELÉFONO:	-1549			
LA PROMITENTE COMPRADORA				
COMPRADOR I: (COMPRADOR DEL 50%)				
NOMBRES Y APELLIDOS:				
TIPO DE DOCUMENTO:		No. DOCUMENTO:		EXPEDIDO EN:
PAÍS DE RESIDENCIA:		ESTADO CIVIL:		
DIRECCIÓN DE NOTIFICACIONES:				
PAÍS:		ESTADO/PROVINCIA:		CÓDIGO POSTAL:
CIUDAD:		TELÉFONOS:		CORREO ELECTRÓNICO:
COMPRADOR II: (COMPRADOR DEL 50%)				
NOMBRES Y APELLIDOS:				
TIPO DE DOCUMENTO:		No. DOCUMENTO:		EXPEDIDO EN:
PAÍS DE RESIDENCIA:		ESTADO CIVIL:		
DIRECCIÓN DE NOTIFICACIONES:				
PAÍS:		ESTADO/PROVINCIA:		CÓDIGO POSTAL:
CIUDAD:		TELÉFONOS:		CORREO ELECTRÓNICO:
DATOS DEL INMUEBLE				
MUNICIPIO:	Higüey	PROVINCIA/ESTADO	Altagracia	
APARTAMENTO:		ÁREA CONSTRUIDA:		ÁREA JARDÍN EXCLUSIVA:
Las áreas construidas de los inmuebles son aproximadas y pueden sufrir variaciones durante la construcción por situaciones en la integración de los diseños de las diferentes especialidades (diseño estructural, diseño hidráulico, diseño sanitario, diseño de gas, diseño de red contra incendios, diseño de aires acondicionados, diseño eléctrico y diseño de telecomunicaciones), manteniendo las características similares a las ofrecidas inicialmente, así también como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por las autoridades municipales.				



✉ direccion.administrativa@entornogroup.do

☎ +1 (809) 648 2710

📍 Av. Barceló, Edificio Downtown Business Center
Suite 203, Bávaro Punta Cana, Provincia La Altagracia
República Dominicana

📱 @entorno.group 🌐 @entorno_group 📺 entorno group



ASIGNACIÓN DE PARQUEADEROS:				
PARQUEADEROS:	No.	ZONA COMÚN DE USO EXCLUSIVO		
VALOR DEL INMUEBLE				
PRECIO DE VENTA:			CUOTA INICIAL 20% :	
DURANTE EL PROCESO CONSTRUCTIVO:	40%		FINAL 40%:	



✉ direccion.administrativa@entornogroup.do

☎ +1 (809) 648 2710

📍 Av. Barceló, Edificio Downtown Business Center
Suite 203, Bávaro Punta Cana, Provincia La Altagracia
República Dominicana



PREÁMBULO:

POR CUANTO (I): LA PROPIETARIA es promotora y desarrolladora del proyecto turístico hotelero denominado **PALM VIEW GOLF & APARTMENTS**, en proceso de construcción, ubicado en la carretera de Cabeza de Toro, provincia La Altagracia, Verón – Punta Cana, República Dominicana, al interior del condominio master **CORAL GOLF RESORT**, parcela 9, proyecto que consta de una zona habitacional la cual está formada por 250 apartamentos de 1, 2 y 3 habitaciones, en tres torres de cinco (5) niveles, (en adelante "EL CONDOMINIO") y desarrollado en dos ETAPAS, ubicado al interior de una parcela con una área de 23,555.97 de metros cuadrados, y que hacen parte de hoy de varios lotes de mayor extensión con las designación catastrales siguientes: a) Inmueble identificado como 506558760240, con una extensión superficial de 1,864.76 metros cuadrados b) Inmueble identificado como 506569014977 con una extensión superficial de 7.764.99 metros cuadrados, C) Inmueble identificado como 506569027652, con una extensión superficial de 854.31 metros cuadrados D) Inmueble identificado como 506559802054, con una extensión superficial de 12.912.41 metros cuadrados, E) Inmueble identificado como 50658196895, con una extensión superficial de 13.149.84 metros cuadrados F) Inmueble identificado como 506568091169, con una extensión superficial de 51.790.30 metros cuadrados, G) Inmueble identificado como 506558779413, con una extensión superficial de 74.009.75 metros cuadrados. H) Inmueble identificado como 506558973366, con una extensión superficial de 3.009.02 metros cuadrados. I) Inmueble identificado como 506568208923, con una extensión superficial de 13.589.27 metros cuadrados. J) Inmueble identificado como 506568033027, con una extensión superficial de 343.987.03 metros cuadrados.

POR CUANTO (II): "LA PROMITENTE COMPRADORA" han declarado su intención de comprar un (1) apartamento del referido proyecto turístico hotelero.

POR CUANTO (III): "LA PROPIETARIA" está en la mejor disposición de ofrecerle bajo la modalidad de venta condicional dicho inmueble y bajo la existencia de un bien futuro sobre planos.

POR CUANTO (IV): LAS PARTES, reconocen y se garantizan recíprocamente lo siguiente:
(a) Que poseen la solvencia, capacidad económica y condiciones necesarias para asumir las obligaciones establecidas en el presente contrato.

(b) Que la entidad comercial que suscribe el presente acuerdo es una sociedad debidamente organizada y existente bajo las leyes de la República Dominicana y que posee todos los poderes requeridos para conducir sus actividades como lo hace en el presente y que posee las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este contrato.

(c) Que la persona física que firma el presente contrato, por sí misma o en nombre y representación (si fuera el caso), está en su plena capacidad y facultad mental.

POR CUANTO (V): Cuando **LA PROPIETARIA** y **LA PROMITENTE COMPRADORA** sean designadas de forma conjunta se empleará el termino **LAS PARTES**, por tanto y bajo el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integrante del presente acto, las partes han convenido y pactado lo siguiente:



ARTÍCULO 1. OBJETO. LA PROPIETARIA, por medio del presente Contrato, hace formal promesa de vender, ceder y traspasar, libre de cargas y gravámenes de cualquier naturaleza, con todas las garantías legales, a favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, quien acepta y que a su vez se compromete a comprar, bajo las condiciones que más adelante se estipulan, el inmueble que se describe a continuación (en lo adelante "EL APARTAMENTO"):

"Apartamento No. _____ de la Torre _____ que hace parte del proyecto TURÍSTICO HOTELERO denominado como, PALM VIEW GOLF & APARTMENTS con un área de construcción aproximada de _____ metros cuadrados (_____ m²), apto denominado Tipo _____ con la siguiente distribución: _____. **LA PROMITENTE COMPRADORA** declara haber tenido a la vista los Planos del Residencial a ejecutar y los del apartamento a construir, en los cuales se especifican las dimensiones y características de **EL APARTAMENTO**, las cuales están especificadas en el anexo 2 de este contrato; características y especificaciones que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, acepta plenamente.

Párrafo I: Dicho apartamento forma parte del proyecto habitacional denominado PALM VIEW GOLF & APARTMENTS, arriba descrito, el cual estará regido por las disposiciones de la Ley núm. 5038 de 1958 y sus modificaciones, así como, por el reglamento de copropiedad correspondiente.

Párrafo II: LA PROMITENTE COMPRADORA reconoce que debido a que el Inmueble será constituido al sistema de copropiedad o constitución de condominios, la numeración física y la extensión superficial del Inmueble podrían sufrir variación, resultando diferencias en el metraje y modificaciones en la numeración o identificación, y en este sentido declara que acepta como buena y válida la designación, numeración y cualquier modificación que afecte el Inmueble, así como cualquier variación en el metraje que no implique reducción de los derechos a ser adquiridos, que resultare de la inscripción de la constitución de condominio ordenada por las autoridades competentes. De igual forma, **LA PROMITENTE COMPRADORA**, por medio de este Contrato, reconoce y acepta que se adherirá a todas y cada una de las prerrogativas y condiciones reguladoras establecidas en el Reglamento de Copropiedad del Condominio, el cual se encuentra en proceso de constitución, y que registrará la convivencia y administración del Inmueble. Asimismo, **LA PROMITENTE COMPRADORA** reconoce que **LA PROPIETARIA** y/o a quien ésta designe, será la Administradora del Condominio; y declara que participará, de acuerdo con la Ley y a dicho Reglamento, en el pago de los cargos y costos derivados de la administración del condominio en la proporción correspondiente al Inmueble.

Párrafo III: LA PROMITENTE COMPRADORA reconoce y se compromete a pagar mensualmente, por concepto de cuota de condominio, una suma aproximada de USD\$1.50 por los metros cuadrados de cada APARTAMENTO (cifra estimada, no obstante el valor será el resultante del cálculo de los gastos finales reales de los servicios comunales para la fecha de entrega del proyecto, en proporción al índice de participación de cada unidad), este valor será cancelado a favor de la Higüey PROPIETARIA y/o a quien ella designe como administradora, desde la notificación de entrega de EL APARTAMENTO hasta que la asamblea del consorcio de propietarios establezca un presupuesto final para EL CONDOMINIO y elija administrador definitivo.



LA PROMITENTE COMPRADORA reconocen que deberán pagar adicionalmente el monto que establezca Gesproin 2031, S.R.L, y/o Asociación De Propietarios De Coral Golf resort, por los servicios y mantenimiento de CORAL GOLF RESORT, por cada HABITACIÓN, que hace parte del condominio master.

Párrafo IV: LA PROMITENTE COMPRADORA reconocen que EL PROYECTO es un proyecto turístico hotelero (CONDO-HOTEL / APARTAMENTOS CON SERVICIOS HOTELEROS) por tanto estará regido por las leyes y reglamentos establecidos según su tipología.

Párrafo V: LA PROMITENTE COMPRADORA declara tener conocimiento y acepta que el proyecto **PALM VIEW GOLF & APARTMENTS**, se desarrollará en dos etapas constructivamente, etapas que al finalizar el proyecto se consolidará en un solo conjunto integrado. Las áreas, bienes y servicios comunes serán entregadas de forma parcial y por etapas en la misma forma que se desarrollará el conjunto, situación que conoce y acepta **LA PROMITENTE COMPRADORA**. Las áreas comunes a entregar en la primera etapa son: Torre 1 y 2, parqueaderos, piscina 1, senderos peatonales y Lobby 1. Las áreas comunes a entregar en la segunda etapa son: torre 3, piscina 2, gimnasio, sauna y turco, oficina de administración y sala de juntas, arcade, restaurante -bar, Lobby 2, parqueaderos soterrados y senderos peatonales.

Párrafo VI: LA PROPIETARIA declara que EL PROYECTO contará con las siguientes características y amenidades, y las cuales son aceptadas por **LA PROMITENTE COMPRADORA** a saber:

- Características Generales: 250 apartamentos, tres torres, Dos ascensores en cada torre, 2 escaleras de emergencia por torre, dos Lobbies de acceso, Una (1) entrada / salida vehicular con acceso controlado vía tarjeta magnética.
- Áreas sociales: Juegos Infantiles, Dos (2) Piscinas para adultos/niños, Senderos peatonales, Restaurante Bar, Gimnasio, Áreas húmedas (turco y sauna), jacuzzi, oficina de administración y Sala de Juntas, Zona de Arcade, baños por género en áreas de piscina y áreas húmedas. Las amenidades del proyecto serán construidas a medida que se vayan desarrollando y vendiendo las etapas, tomando en cuenta de que el proyecto constará de II ETAPAS. Todas las áreas sociales estarán terminadas y entregadas al término de la construcción de las II Etapas.

PÁRRAFO VII: Modificaciones en la distribución. **LA PROMITENTE COMPRADORA** no podrá solicitar y ejecutar, modificaciones o mejoras en el apartamento objeto del presente Contrato. Para toda acción, modificación o mejoras al apartamento, así como para su correspondiente uso, **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá observar y someterse a La Ley de Condominios de la República Dominicana (Ley No. 5038 del 21 de noviembre de 1958) y a las resoluciones que tome la administración, y las que pudieran ser aprobadas por el Consorcio de Propietarios del Condominio "**PALM VIEW GOLF & APARTMENTS**".

ARTÍCULO SEGUNDO. Justificación del Derecho de Propiedad. LA PROPIETARIA justifica su derecho de propiedad sobre los inmuebles dentro de los cuales se construye el Proyecto "**PALM VIEW GOLF & APARTMENTS**", mediante la promesa sinalagmática de compraventa suscrita con la sociedad comercial **GESPROIN 2031, S.R.L.**



PÁRRAFO: LA PROPIETARIA declara y **LA PROMITENTE COMPRADORA** así reconoce y acepta que posteriormente, los referidos inmuebles se someterán a procesos de subdivisión y solicitud de Régimen de Condominio o División Parcelario y que el Certificado de Título correspondiente al inmueble adquirido por **LA PROMITENTE COMPRADORA** mediante el presente contrato será entregado por LA PROPIETARIA cuando haya sido debidamente expedido, siempre que **LA PROMITENTE COMPRADORA** haya pagado la totalidad del precio pactado en el presente contrato, más los gastos accesorios procedentes, es decir los gastos legales, de notificaciones y de cargos por moras.

ARTICULO TERCERO. Reserva del Derecho de Propiedad de LA PROPIETARIA. La presente promesa de venta es otorgada por LA PROPIETARIA y aceptada por **LA PROMITENTE COMPRADORA** bajo la expresa condición de que la misma no se convertirá en venta y que por lo tanto **LA PROMITENTE COMPRADORA** no serán propietarios de EL APARTAMENTO 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 PROPIETARIA no hubiese contratado, quedando entendido que todo acto jurídico o acción judicial realizado por LA PROMITENTE COMPRADORA 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.

ARTÍCULO CUARTO. Indisponibilidad de EL APARTAMENTO y prohibición de cesión de posición contractual. LA PROPIETARIA reconoce de manera expresa que no podrá, durante la vigencia de la presente promesa, disponer de EL APARTAMENTO en favor de otra persona, salvo el caso de incumplimiento de pago establecido más adelante. Así como **LA PROMITENTE COMPRADORA**, no podrá ceder y/o revender parcial o totalmente el presente contrato a un tercero sin autorización de **LA PROPIETARIA** y una vez haya pagado **EL APARTAMENTO** en su totalidad.

ARTÍCULO QUINTO Precio de Venta y Forma de Pago. Las Partes convienen en que el precio establecido para la venta del Inmueble asciende a la suma de _____ **DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 00/ 100 (USD\$ XXXXXX)** (en lo adelante "el Precio de Compra"), pagadera en dólares estadounidenses, según lo permite el Código Monetario y Financiero de la República Dominicana y a ser pagado por **LA PROMITENTE COMPRADORA** conformese indica a continuación:

5.1) La suma de _____ **DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 00/100 CENTAVOS (USD\$ _____ 00)**, por concepto de separación o reserva del apartamento, pagados mediante transferencia bancaria, en virtud de lo cual, **LA PROPIETARIA** otorga a **LA PROMITENTE COMPRADORA** recibo formal de pago y descargo por dicho valor y los cuales fueron pagado previos a la firma del presente contrato.



5.2) La suma de _____ **DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 00/100 CENTAVOS (USD\$ _____ 00)**, por concepto de cuota inicial en un porcentaje igual al veinte por ciento (20%) del valor total del precio los cuales serán pagados a la firma del presente contrato.

5.3) La suma de _____ **DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 00/100 CENTAVOS (USD\$ _____ 00)** por concepto de abono dentro del proceso de construcción en un porcentaje igual al cuarenta por ciento (40%) del valor total del precio a ser pagada de la siguiente manera:

5.4) Un último pago por la suma de _____ **DÓLARES NORTEAMERICANOS CON 00/100 CENTAVOS (USD\$ _____ 00)**, a la entrega de EL APARTAMENTO y con la firma del contrato de venta definitivo.

PÁRRAFO I: Estas cuotas serán pagadas sin intereses legales a cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, siempre que sus pagos se hagan dentro de los plazos acordados o a más tardar en las fechas señaladas de su vencimiento respectivo. LAS PARTES acuerdan que los montos adeudados para completar el precio de venta convenido entre LAS PARTES por **LA PROMITENTE COMPRADORA** serán pagados en dólares de los Estados Unidos de América.

PÁRRAFO II: LAS PARTES convienen que todos los pagos deberán ser realizados exclusivamente mediante transferencias bancarias o cheques certificados a nombre de **LA PROPIETARIA**. En caso de que algún cheque resultara devuelto por causas imputables al emisor, **LA PROPIETARIA** aplicará una comisión del uno por ciento 1.0% del valor del cheque devuelto y se considerará que el pago no ha sido realizado, lo que conllevará la aplicación de las penalidades establecidas en este Contrato. **LA PROPIETARIA** no recibirá dinero en efectivo.

PÁRRAFO III: Aumento de Precio optativo por LA PROPIETARIA. LAS PARTES acuerdan que, en el supuesto de surgir un alza en los precios de la mano de obra y/o materiales de construcción de manera anormal a los del mercado, equivalentes a 3 puntos porcentuales por encima de las variaciones del Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas ("ICDV") publicados por La Oficina Nacional de Estadísticas (ONE) de República Dominicana, **LA PROPIETARIA podrá aumentar** el precio del inmueble; Dicho ajuste se calculará del balance del Precio restante de cada uno de los períodos de pago establecidos en el presente contrato pendientes por cancelar. Dichos aumentos, serán comunicados por **LA PROPIETARIA** a **LA PROMITENTE COMPRADORA**. La suma total de cada uno de estos ajustes deberá ser pagada por **LA PROMITENTE COMPRADORA** en un período de sesenta (60) días una vez recibida la comunicación por parte de **LA PROPIETARIA**.

PÁRRAFO IV: LAS PARTES, reconocen que dentro del presente precio se encuentra incluido el derecho a recibir el paquete de mobiliario incluido, y por ende **LA PROMITENTE COMPRADORA** reconocen que las imágenes utilizadas para el referido mobiliario presentado en la comunicación y publicidad de esta promoción o catálogo son referencias (orientativas). El paquete mobiliario final está sujeto a disponibilidad y tiempo de entrega del apartamento y conforme a la relación del anexo 1 que hace parte integral del presente contrato.



PÁRRAFO V: Atrasos en el pago fuera del plazo señalado. Si **LA PROMITENTE COMPRADORA** se retrasa en el pago de las cuotas señaladas en el presente artículo, se le cargará un dos por ciento (2%) mensual por concepto de mora, aplicado a partir de la fecha de vencimiento para dicho pago. Sin perjuicio de lo anterior, el incumplimiento del pago de **tres (3) cuotas** a más tardar en la fecha límite para su pago señalada, generará a favor de LA PROPIETARIA, el derecho de rescindir, sin penalidad alguna el presente Contrato reteniendo el 20% del precio total de venta a título de penalidad y devolviendo el restante al optante. Para que LA PROPIETARIA ejerza su derecho de rescindir la opción deberá notificar por escrito por algunas de las vías establecidas en la cláusula de notificaciones, de este contrato la puesta en mora otorgando un plazo a **LA PROMITENTE COMPRADORA** de siete (07) días para efectuar el pago; en caso de no recibir las sumas vencidas en dicho plazo se podrá rescindir el contrato sin necesidad de una nueva notificación.

PÁRRAFO VI: Devolución de avances en caso de rescisión. En virtud del párrafo anterior, si **LA PROPIETARIA** decidiera ejercer su opción de rescindir el presente Contrato, devolverá las sumas restantes a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, en un plazo no mayor a 180 días laborables, El monto para devolver no generará ningún tipo de interés.

PÁRRAFO VII: Queda convenido y aceptado entre LAS PARTES, que, con el incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE COMPRADORA** del acuerdo de pago establecido en este documento, en cuanto a los montos y fechas acordadas, **LA PROMITENTE COMPRADORA** perderá cualquier derecho y facultad de reclamar a LA PROPIETARIA, indemnización por atraso en la terminación del inmueble, la obra o cualquier tipo de reclamación, no obstante, LA PROPIETARIA haberle recibido los pagos vencidos con posterioridad.

PÁRRAFO VIII: LA PROMITENTE COMPRADORA autoriza a LA PROPIETARIA a negociar, transferir o vender a cualquier institución financiera o empresa privada o pública que esta considere, cualquier deuda que se genere como consecuencia del presente contrato y que la misma quedara resuelta con una simple notificación a LA PROMITENTE COMPRADORA.

ARTÍCULO SEXTO: Del financiamiento por parte LA PROMITENTE COMPRADORA del completivo del precio de venta. LAS PARTES convienen formal y expresamente, que **LA PROMITENTE COMPRADORA** podrá optar por financiar con una institución financiera el monto pendiente de pago FINAL para entrega descrito en el artículo QUINTO del presente Contrato, para lo cual tendrá un plazo de sesenta (60) días para gestionar su aprobación y desembolso, contados a partir de la fecha en que **LA PROPIETARIA** le notifique a **LA PROMITENTE COMPRADORA** que el inmueble se encuentra listo para su entrega, y le remita a **LA PROMITENTE COMPRADORA** la documentación necesaria para gestionar y obtener el financiamiento hipotecario de este inmueble, siempre y cuando dicha documentación dependa de **LA PROPIETARIA**. En caso de que el financiamiento no sea aprobado en el tiempo previsto en este artículo **LA PROPIETARIA** otorga un plazo de 30 días adicionales donde **LA PROMITENTE COMPRADORA** tendrá la obligación de pagar los intereses de mora correspondientes sobre el saldo deudor; vencido este plazo y no obtenido el financiamiento bancario y esta situación llevara a que **LA PROMITENTE**



COMPRADORA no puedan cumplir con este nuevo plazo de pago, este contrato quedará disuelto de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial ni procedimiento alguno y, en consecuencia, **LA PROPIETARIA** podrá disponer libremente del inmueble, tomando en consideración el ARTICULO DECIMO TERCERO del presente Contrato reteniendo a título de indemnización el 20% del precio de venta. **LAS PARTES** acuerdan que los montos adeudados para completar el precio de venta convenido podrán ser pagados en dólares de los Estados Unidos de América o en pesos dominicanos, La prima de cambio considerada para esta conversión será la de promedio para venta de divisas de tres (3) de los principales bancos de República Dominicana. Si con el pago producido en pesos en la circunstancia señalada, se ha obtenido luego de su conversión una cantidad menor de dólares norteamericanos que el fijado en la cuota que se está pagando, deberá **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagar adicionalmente los pesos que sean necesarios para luego de convertidos a dólares hasta completar el pago en la moneda pactada.

PÁRRAFO I: LA PROMITENTE COMPRADORA acepta que el valor de tasación del apartamento que establezca una entidad de intermediación financiera, el Banco Nacional de la Vivienda o cualquier otro organismo o institución, no guarda relación con el precio de venta convenido en este Contrato, y no tendrá influencia alguna sobre el monto de venta del inmueble convenido entre LAS PARTES.

PÁRRAFO II: Todos los gastos de cierre relativos al financiamiento requerido por **LA PROMITENTE COMPRADORA** correrán por cuenta absoluta de esta. Los gastos de gestión para la materialización de dicho préstamo también correrán todos a cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

ARTÍCULO SEPTIMO. Lugar del Pago. Todos los pagos deberán realizarse sin necesidad de requerimiento alguno, por transferencia en dólares norteamericanos a la siguiente cuenta bancaria. Sin embargo, **LA PROPIETARIA** se reserva el derecho de modificar el lugar de pago previo aviso a **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

Banco beneficiario:

Banco Múltiple Santa Cruz S. A.

Av. Primero de noviembre Edificio Porto Fino Local, Punta Cana, Código Postal 23302
República Dominicana

SWIFT: SCRZDOSDXXX

Numero de Ruta: 021000081

Beneficiario: Entorno Group, S.R.L.

RNC:1-32-80224-1

Dirección: Downtown Business Center Local 203, Av. Barceló-Bávaro Cruce Cocoloco,
Sección Bávaro, Salva León de Higüey, La Altagracia República Dominicana

Número de cuenta US: 21352020011315

ARTÍCULO OCTAVO. Entrega del inmueble y titulación. El título de propiedad será otorgado una vez se haya cancelado la totalidad del inmueble y posterior a ello **LA PROPIETARIA** se compromete a entregar EL APARTAMENTO, aproximadamente marzo del año 2027, entendiéndose que EL APARTAMENTO puede estar listo antes de esta fecha y **LA PROPIETARIA** notificará la entrega, salvo caso de fuerza mayor, en el cual, el término de entrega se suspenderá por la duración de la fuerza mayor o por falta de pago, conforme



✉ direccion.administrativa@entornogroup.do

☎ +1 (809) 648 2710

📍 Av. Barceló, Edificio Downtown Business Center
Suite 203, Bávaro Punta Cana, Provincia La Altagracia
República Dominicana

🌐 @entorno.group 📷 @entorno_group 📺 entorno group



a los lineamientos siguientes:

A) 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.

B) 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 PROPIETARIA tenga la obligación de comunicarlo previamente a LOS COMPRADORES.

C) 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.

D) 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.

E) Falta de Pago. Un atraso en una cualquiera de las fechas de pago previstas en el ARTÍCULO QUINTO de este contrato.

La entrega de EL APARTAMENTO será notificada vía correo electrónico, al correo autorizado por **LA PROMITENTE COMPRADORA**, y que consta en Higüey el encabezado de este contrato, luego de pasados los 10 días de la notificación, si LA PROMITENTE COMPRADORA no han realizado el último pago, se iniciarán a aplicarse los intereses establecidos en el ARTÍCULO DECIMO TERCERO NUMERAL 1 del presente contrato y en este caso autoriza a LA PROPIETARIA a usar y/o representar los votos de asamblea correspondientes a **LA PROMITENTE COMPRADORA** si a la fecha de la primera asamblea este no ha recibido EL APARTAMENTO, sin notificación o autorización previa de los mismos, además reconoce que será responsable del pago de las cuotas de condominio a partir de la fecha de la notificación de entrega de EL APARTAMENTO.

PÁRRAFO I: LA PROMITENTE COMPRADORA, consiente en otorgar a **LA PROPIETARIA** en caso de un atraso, un plazo de gracia de seis (6) meses adicionales para la entrega definitiva del apartamento. Este hecho no ocasionará penalidad o cargos para **LAS PARTES**.

PÁRRAFO II: LA PROMITENTE COMPRADORA, se compromete a recibir el indicado inmueble en un plazo de quince (15 días), contados a partir de la fecha en que **LA PROPIETARIA**, reciba la totalidad del precio de venta establecido en el Artículo quinto (5) del presente Contrato; y comunique formalmente a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, la disponibilidad de entrega del inmueble completamente terminado en las condiciones que se estipula en este contrato. De no recibirlo, la responsabilidad de la seguridad y del mantenimiento de **LA PROPIEDAD** correrán por cuenta **LA PROMITENTE COMPRADORA**.



✉ direccion.administrativa@entornogroup.do

☎ +1 (809) 648 2710

📍 Av. Barceló, Edificio Downtown Business Center
Suite 203, Bávaro Punta Cana, Provincia La Altagracia
República Dominicana

🌐 @entorno.group 📞 @entorno_group 📱 entorno group



PÁRRAFO III: LA PROMITENTE COMPRADORA, reconoce que **LA PROPIETARIA** no está obligado a la entrega del apartamento hasta tanto no se realice el pago total del precio de venta y fueren saldados todos los compromisos de pago que asuma **LA PROMITENTE COMPRADORA**, frente a **LA PROPIETARIA**, como consecuencia de la compraventa del inmueble objeto de este Contrato, incluyendo impuestos y gastos legales que puedan generar el traspaso de propiedad de este.

PÁRRAFO IV: Nacimiento de la obligación de pago de las cuotas de mantenimiento del condominio y depósito de dichas cuotas. LAS PARTES convienen que una vez notificado **LA PROMITENTE COMPRADORA**, de que su inmueble está listo para ser habitado, e independientemente de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, lo haya recibido o no en el plazo de quince (15) días establecido en el párrafo II de este Artículo, **LA PROMITENTE COMPRADORA**, reconoce que correrá a su cargo las cuotas normales y/o extraordinarias, así como los gastos extraordinarios de mantenimiento del edificio, las cuales, deberán ser pagadas desde el momento de la notificación de recepción del apartamento. Desde ese momento y en lo adelante, mientras sea **LA PROPIETARIA** el encargado del mantenimiento del Condominio, **LA PROMITENTE COMPRADORA**, se comprometen a pagar el monto establecido, mensualmente y sin retraso con el objetivo de cubrir gastos comunes.

PÁRRAFO V: Construcciones y Mejoras. LA PROMITENTE COMPRADORA, conviene que ni previo, durante o posterior a la construcción del apartamento de que se trata, podrá realizar obras de cualquier naturaleza al inmueble. Las mejoras al inmueble podrán efectuarla siempre y cuando: (i) pague la totalidad del precio de compra, costos y demás gastos relacionados; y, (ii) EL INMUEBLE le haya sido entregado. (iii) y se cuente con los permisos de los órganos de administración del edificio y de las autoridades municipales.

PÁRRAFO VI: LA PROMITENTE COMPRADORA reconoce y acepta que no podrá solicitar modificaciones respecto a la fachada del Inmueble ni al Proyecto dentro del cual se encuentra, ni podrá instalar tinacos o antenas en el techo del edificio, a menos que obtenga una autorización por escrito por parte de **LA PROPIETARIA**. Queda entendido que **LA PROMITENTE COMPRADORA** no podrá, en ninguna circunstancia, alterar los elementos que componen las fachadas frontales, posterior y laterales. Así mismo, **LA PROMITENTE COMPRADORA** se compromete a utilizar los modelos de protección (en balcones, ventanas y puertas al exterior) y parasoles (en balcones) de diseño y selección de **LA PROPIETARIA**. Queda claramente establecido que **LA PROMITENTE COMPRADORA** no podrá hacer uso exclusivo ni realizar modificaciones en las áreas comunes del proyecto.

PÁRRAFO VII: LA PROMITENTE COMPRADORA acepta reconocer que las imágenes digitalizadas, planos y realidad virtual utilizados para la promoción y venta del Proyecto, son una representación arquitectónica del proyecto y que los mismos están sujetos a modificaciones sin previo aviso. En ese mismo orden, **LA PROMITENTE COMPRADORA** acepta que las ilustraciones de decoración y amueblamiento del interior de los apartamentos son a modo ilustrativo y no están incluidas en la oferta comercial contenida en el presente acuerdo más allá de las contenidas en el anexo 1 de amueblamiento. **LA PROPIETARIA** se reserva el derecho de modificar los detalles del diseño, colores, equipamiento y especificaciones de materiales de los apartamentos y áreas Comunes.



PÁRRAFO VIII: Entrega Anticipada. En caso de que el Inmueble sea construido y terminado con anterioridad al plazo previamente descrito, LA PROPIETARIA notificará por escrito a LA PROMITENTE COMPRADORA e iniciará el proceso de entrega del Inmueble conforme lo establecido en el presente artículo.

PÁRRAFO IX: DEL PUNTO DE EQUILIBRIO, DE RESPONSABILIDAD EMPRESARIAL DE ENTORNO GROUP: La promesa de venta aquí pactada, se condiciona al cumplimiento del punto de equilibrio en la preventa del proyecto PALM VIEW GOLF APARTMENTS, a que se refiere EL PREÁMBULO de este contrato, y por ende se establece en el 70% de la totalidad de la ventas del proyecto, pudiendo ésta ampliar el plazo de inicio hasta que se cumpla este porcentaje y que LA PROPIETARIA comunicará por escrito la fecha de su ocurrencia a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o la decisión de desistir del proyecto, caso este último en el cual se entenderá resuelto el presente contrato de pleno derecho sin necesidad de demanda o acción judicial de ninguna especie, quedando obligada LA PROPIETARIA a la devolución dentro del término de 180 días contados a partir de la comunicación del desistimiento del proyecto de los valores entregados como parte del precio pactado por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin que haya lugar al pago de intereses ni penalidad alguna.

ARTICULO NOVENO: OBLIGACIÓN POR PARTE DE LA PROMITENTE COMPRADORA EN LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS. LA PROMITENTE COMPRADORA se compromete a solicitar en las oficinas correspondientes y a pagar el costo de los empalmes de **LA PROPIEDAD** objeto de este acto de todos los servicios públicos tales como: electricidad, teléfono, Internet, Telecable, etc.

PÁRRAFO I: No responsabilidad de contratación de servicios. **LA PROPIETARIA** no contrae compromiso alguno en lo referente a estos servicios, en consecuencia, sólo se compromete a entregar a **LA PROMITENTE COMPRADORA** las entradas y salidas correspondientes a estos servicios en las partes localizadas dentro del condominio y en lo referente exclusivamente a LA PROPIEDAD objeto de este Contrato.

ARTÍCULO DÉCIMO. Garantías. LA PROPIETARIA declara y garantiza en provecho de LA PROMITENTE COMPRADORA lo siguiente:

Que, en la fecha del pago de la última cuota del precio, arriba establecida, y concomitantemente con dicho pago, LA PROPIETARIA entregará a LA PROMITENTE COMPRADORA la posesión del apartamento prometido, debidamente terminado.

Que LA PROPIETARIA se compromete a: 1) suscribir el correspondiente acto de venta en su nombre o a nombre de una sociedad constituida en la que LA PROMITENTE COMPRADORA sean socios o propietarios en caso de que estos lo decidan y 2) Entregar a LA PROMITENTE COMPRADORA toda la documentación, sin excepción, que sea requerida para traspasar el derecho de propiedad a favor de estos, tales como Duplicado del Dueño del Certificado de Título que ampara EL APARTAMENTO libre de cargas y gravámenes (a excepción del crédito constructor)

Que LA PROPIETARIA será responsable por vicios en la construcción de la obra por un



término de un (1) año a partir de su entrega, excluyendo los daños a la pintura, entendiéndose por vicios de construcción aquellas deficiencias que sean de una envergadura tal que afecten la estructura o la habitabilidad de la vivienda, excluyéndose expresamente las deficiencias visibles al momento de la entrega (cuya reparación deberá exigir LA PROMITENTE COMPRADORA antes de la entrega), las deficiencias menores aún sean éstas ocultas, y los vicios creados por falta de mantenimiento o por causas imputables a LA PROMITENTE COMPRADORA o a personas por las que éste deba responder. Entendiendo que LA PROPIETARIA solo será responsable dentro del año de garantía por los vicios en la construcción, no de los daños que estos puedan ocasionar. Pues LA PROPIETARIA se compromete iniciar con el proceso de reparación del daño en un plazo de tres (3) días laborables una vez LA PROMITENTE COMPRADORA notifiquen a LA PROPIETARIA, siempre y cuando EL APARTAMENTO se encuentre en la disponibilidad de recibir el equipo de reparación y que LA PROPIETARIA tenga los repuestos necesarios. De igual modo, LA PROPIETARIA garantizará a LA PROMITENTE COMPRADORA por un período de un (1) año a partir de la entrega del apartamento por todos aquellos equipos mecánicos comunes de LA PROPIEDAD o de EL PROYECTO.

PÁRRAFO I: Las partes reconocen el carácter esencial y determinante de estas declaraciones y garantías hechas por LA PROPIETARIA, sin las cuales LA PROMITENTE COMPRADORA no hubieran contratado.

PÁRRAFO II: LA PROMITENTE COMPRADORA reconocen 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 APARTAMENTO salga en una fecha posterior al último pago del precio de venta y de la entrega física de dicho apartamento. Por tanto, LA PROMITENTE COMPRADORA se comprometen a abstenerse de cualquier reclamación a LA PROPIETARIA por una demora en la entrega del certificado de título de EL APARTAMENTO.

PÁRRAFO III: LA PROMITENTE COMPRADORA reconocen que una vez reciba EL APARTAMENTO podrá contratar un seguro para cubrir los posibles daños causados por fuerza mayor a EL APARTAMENTO de los cuales LA PROPIETARIA no es responsable y que no estarán cubiertos por la garantía, entre los que se encuentran los daños causados por huracanes, tormentas tropicales, lluvias tropicales y cualquier evento o cambio climático que puedan afectar EL APARTAMENTO, directa e indirectamente. Además, reconoce y descarga a LA PROPIETARIA de cualquier responsabilidad sobre los daños causados por estos eventos de fuerza mayor.

PÁRRAFO IV: LA PROMITENTE COMPRADORA reconocen que, si realiza modificaciones en la construcción de EL APARTAMENTO que afecten a los elementos que cubren la garantía, pierde el derecho a la misma.

PÁRRAFO V: LA PROMITENTE COMPRADORA reconocen que una vez LA PROPIETARIA entregué a un tercero o nuevo administrador EL CONDOMINIO, no será responsable por el mantenimiento o garantía sobre zonas comunes cuando dichas áreas se han empezado a mantener por parte de este.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. Alquiler. Si LA PROMITENTE COMPRADORA



✉ direccion.administrativa@entornogroup.do

☎ +1 (809) 648 2710

📍 Av. Barceló, Edificio Downtown Business Center
Suite 203, Bávaro Punta Cana, Provincia La Altagracia
República Dominicana

🌐 @entorno.group 📷 @entorno_group 📱 entorno group



deciden alquilar **EL APARTAMENTO** en periodos de rentas cortas bajo el sistema Airbnb y otras plataformas o de manera directa y que estén sean inferiores a 90 días calendario continuos o discontinuos, se comprometen a ofertarlo de manera exclusiva con el operador que establezca para tal fin **LA PROPIETARIA**, lo anterior y en virtud de maximizar el rendimiento de los alquileres y por la necesidad de que una sola marca y un administrador único, establezca una política de precios para que se mantenga la mayor rentabilidad posible del inmueble y procure obtener un mayor valor de las unidades representada en plusvalía y a su vez este invierta en marketing para posicionar la marca-proyecto.

Para ello **LA PROMITENTE COMPRADORA**, se obliga a suscribirá el contrato de corretaje con EL OPERADOR INMOBILIARIO donde se establecerán los derechos y deberes de las partes y donde se consagrará las tarifas de administración o de operación de dicho administrador que no será superior al 30% de los ingresos brutos de la rentabilidad de la unidad privada.

En caso de que pasados los 5 años de la gestión de operador si LOS COMPRADORES junto a los demás propietarios de EL PROYECTO no están satisfechos con la gestión de esta, podrán presentar una propuesta de cambio de gestor en la asamblea anual del condominio y/o renovar su contrato por un periodo igual o el que las partes establezcan.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. Origen de fondos y cumplimiento de la Ley 155-17. LA PROMITENTE COMPRADORA declara bajo la fe del juramento que los fondos utilizados para la compra de EL APARTAMENTO no provienen de ninguna actividad ligada al lavado de activos o al financiamiento del terrorismo, ni, en general, de ninguna actividad ilícita. **LA PROMITENTE COMPRADORA** entregarán de manera inmediata al banco de LA PROPIETARIA, y a su solo costo, toda la documentación, sin excepción, que sea requerida para justificar el origen de los fondos para que LA PROPIETARIA pueda recibir dicha transferencia en su cuenta.

Para estos fines, y en adición a lo aquí declarado, **LA PROMITENTE COMPRADORA** se compromete a completar el formulario "Conozca su Cliente", adjunto a este documento, en cumplimiento con las disposiciones de la Ley 155-07, sobre Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Párrafo 1. LA PROMITENTE COMPRADORA exoneran a LA PROPIETARIA de cualquier responsabilidad que se pueda derivar de las actividades investigadas o perseguidas contra LOS COMPRADORES, al mismo tiempo que se obliga a indemnizarla por cualquier perjuicio que sufra con ocasión de esa eventualidad.

Párrafo 2. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del presente contrato se encontraren sobre **LA PROMITENTE COMPRADORA**, dudas razonables sobre sus operaciones, así como el origen de sus activos, total o parcialmente y llegare a resultar inmiscuido en una investigación de cualquier tipo (civil, penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuese incluida en las listas internacionales vinculantes para la Republica Dominicana, de conformidad con el derecho internacional (listas de naciones unidas- ONU), en listas de la OFAC o Clinton, etc., **LA PROPIETARIA**, tendrá derecho de terminar unilateralmente el CONTRATO sin que por este hecho, esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio a **LA PROMITENTE COMPRADORA**.



ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. Penalidad de Incumplimiento de LA PROMITENTE COMPRADORA. En caso de que LOS COMPRADORES no paguen a su vencimiento una cualquiera de las cuotas del precio establecidas en el ARTÍCULO QUINTO del presente contrato, LA PROPIETARIA tendrá la opción de:

Exigir de **LA PROMITENTE COMPRADORA** por la vía legal correspondiente la ejecución de la promesa de venta, es decir el pago pendiente del precio de venta más intereses del dos por ciento (2%) sobre el monto de la(s) cuota(s) atrasada(s), por cada mes o fracción de mes de retraso, a partir de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno; o Sin perjuicio de lo anterior, el incumplimiento del pago de tres (3) cuotas consecutivas en la fecha convenida, generará a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA el derecho de rescindir, de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial, sin responsabilidad alguna para sí, el presente Contrato, valiendo a tales fines una simple notificación en el domicilio de elección de **LA PROPIETARIA**;

Notificar mediante acto de alguacil la resolución o rescisión de la presente promesa de venta o cualquier acto jurídico que se relacione con ella en un plazo de 30 días, quedando el presente acto sin ningún valor ni efecto, sin intervención judicial o procedimiento alguno. Pudiendo además **LA PROPIETARIA** retener de los valores pagados a la fecha por **LA PROMITENTE COMPRADORA** hasta el veinte por ciento (20%) del valor del precio de venta pactado en el presente contrato, a título de indemnización y cláusula penal, procediendo posteriormente **LA PROPIETARIA** a devolver la suma restante a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, si la hubiere, dentro de un plazo de treinta (30) días contados a partir de que **LA PROPIETARIA** haya vendido el inmueble objeto del presente contrato a un tercero y en la medida en que esta reciba los pagos producto de esta venta, sin que en ningún caso esto genere intereses. Las disposiciones de este artículo serán aplicables en caso de incumplimiento por **LA PROMITENTE COMPRADORA** de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.

Notificar mediante correo electrónico al establecido en el preámbulo, de este contrato de promesa la resolución o rescisión de la presente promesa de venta o cualquier acto jurídico que se relacione con ella en un plazo de 10 días, quedando el presente acto sin ningún valor ni efecto, sin intervención judicial o procedimiento alguno.

No Renuncia Derechos de LA PROPIETARIA. Queda entendido que cualquier pago aceptado por **LA PROPIETARIA** con posterioridad a las fechas establecidas para el pago del precio, de ninguna manera se interpretará como renuncia por parte de **LA PROPIETARIA** a ejercer los derechos que le asisten de terminación del presente Contrato, conforme lo previamente establecido.

Párrafo: LA PROPIETARIA tendrá la facultad a su sola discreción, de escoger la opción que considere más conveniente a sus intereses de las relacionados en esta cláusula

ARTÍCULO DECIMO CUARTO. Penalidad. Incumplimiento de LA PROPIETARIA. Se establece que en el momento en que LA PROPIETARIA, incumpla la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a LA PROMITENTE COMPRADORA, para exigir de inmediato a título de cláusula



penal, el pago del CINCO (5%) por ciento del valor total presente contrato, para lo cual LA PROMITENTE COMPRADOR, faculta desde ya a LA PROPIETARIA a devolver el 100 % de los valores cancelados hasta la fecha de la terminación del contrato y lo correspondiente a la cláusula penal en un plazo de ciento ochenta (180) días hábiles.

PARÁGRAFO 1: Las partes convienen en que la suma estipulada en la presente cláusula, cubren el valor total de los perjuicios, sanciones, intereses de toda índole que puedan sufrir por causa del incumplimiento, excluyendo por tanto cualquier tipo de indemnización adicional.

PARÁGRAFO II: Este incumplimiento deberá ser declarado judicialmente.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO: Toda notificación relacionada con el presente contrato se considerará como efectuada válidamente si se hace por escrito, y es dirigida a los domicilios mencionados en la parte inicial del contrato.

ARTÍCULO DECIMO SEXTO. Impuestos, Gastos y Honorarios. El Proyecto PALM VIEW GOLF está en proceso de conseguir los beneficios de la clasificación del Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR), el cual otorga la exención del pago de impuestos de transferencia al primer comprador de la unidad de EL CONDOMINIO. Sin embargo, LOS COMPRADORES sufragarán los impuestos sobre documentos, sellos de registro, gastos, honorarios de redacción y legalización de contrato.

PÁRRAFO I: En caso de que el apartamento sea adquirido sin financiamiento, LA PROPIETARIA, será la única encargada y responsable de realizar la transferencia a favor del Promitente hasta la entrega del título a nombre del LA PROMITENTE COMPRADORA, para lo cual se contratara un ABOGADO externo especialista en el trámite, obligándose LA PROMITENTE COMPRADORA, a cancelar los honorarios y gastos que se requieren para la titulación.

ARTÍCULO DECIMO SÉPTIMO. Traspaso del Derecho de Propiedad. Las Partes acuerdan que, con posterioridad al saldo del Precio de Compra, LA PROPIETARIA suscribirá a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA, libre de cargas, gravámenes y/o afectaciones de cualquier género, el contrato de compraventa del Inmueble, quedando a cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA proceder ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y el Registro de Títulos del Distrito Nacional con el traspaso del Inmueble a su favor. LA PROPIETARIA se compromete a colaborar con LA PROMITENTE COMPRADORA y a entregar toda la documentación que le sea requerida para lograr la transferencia a su favor del Inmueble, en un plazo no mayor de dos (2) meses. LA PROMITENTE COMPRADORA puede transferir el apartamento a una empresa propia en caso de que esta opte.

Párrafo: Vencido dicho plazo sin que LA PROMITENTE COMPRADORA no hayan iniciado el proceso de traspaso de EL APARTAMENTO, LA PROPIETARIA quedará liberada de cualquier responsabilidad por la inscripción de derechos de terceros sobre EL APARTAMENTO.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO. Revocación de Acuerdos Previos. El presente contrato deja sin ningún valor ni efecto cualquier entendimiento, convenio o contrato previo, verbal o escrito, relacionado con su objeto que no haya sido



incorporado al presente contrato.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO. Herederos y Causahabientes. El presente contrato obligará y beneficiará tanto a las partes contratantes como a sus herederos y causahabientes.

ARTICULO VIGÉSIMO. Jurisdicción Competente y Ley Aplicable. Las partes acuerdan que la jurisdicción competente para dirimir cualquier diferendo relacionado con el presente contrato será la de los domicilios de elección de las partes y que las únicas leyes aplicables serán las de la República Dominicana.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. Consulta historial crediticio y en listas Restrictivas y lavado de activos. LA PROMITENTE COMPRADORA Declara bajo la fe del juramento que las informaciones contenidas en este contrato son fidedignas. Asimismo, en virtud de las disposiciones de la Ley Orgánica sobre Protección de Datos Carácter Personal No. 172-13, autorizo a la empresa **ENTORNO S.R.L.**, a consultar el historial crediticio en la base de datos de las Sociedades de Información Crediticia (SIC) y demás herramientas de información disponibles a los fines de evaluación de crédito, así como la consulta en base de datos de internacionales, de **"listas Restrictivas"** (vinculantes de ONU para la republica dominicana, sector real, listas Clinton, sector financieros, lavado de activos, etc.) para cualquier uso adicional que se considere pertinente. Reconozco y acepto que el uso y conservación de la información de carácter personal y crediticia otorgada, faculta a las entidades autorizadas a mantener dichas informaciones en su base de datos, y transmitir a las Sociedades de Información Crediticia (SIC) la información patrimonial y extra patrimonial requerida conforme los parámetros de ley necesarios para los fines de evaluación del crédito por parte de otras instituciones suscriptoras de dichas Sociedades de Información, reconociendo y garantizando que la revelación de dichas informaciones por parte de las entidades autorizadas y/o por las Sociedades de Información Crediticia y/o por sus respectivos empleados, funcionarios y accionistas no conllevará violación de secreto profesional a los efectos del Artículo 377 del Código Penal, ni generarán responsabilidad bajo los Artículos 1382 y siguiente del Código Civil, ni bajo ningún otro texto legal.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO Enmiendas. Si con posterioridad a la entrada en vigor del presente contrato fuera necesario introducir modificaciones, estas tendrán validez si se instrumentaran por escrito con la firma de ambas partes, debiendo estipularse en detalle el efecto de la alteración resultante en todas las cláusulas que fueran afectadas.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. Independencia de Cada Cláusula del Contrato. Cada cláusula del presente contrato se considerará como independiente de las demás en el sentido de que la nulidad o invalidez de una disposición, en todo o en parte, no afectará en lo absoluto la validez, efecto y ejecución de las demás disposiciones del Contrato. Las cláusulas nulas o inválidas se reputarán como no escritas.

HECHO Y FIRMADO en DOS (2) originales de un mismo tenor y efecto, uno para



✉ direccion.administrativa@entornogroup.do

☎ +1 (809) 648 2710

📍 Av. Barceló, Edificio Downtown Business Center
Suite 203, Bávaro Punta Cana, Provincia La Altagracia
República Dominicana

🌐 @entorno.group 📱 @entorno_group 🌐 entorno group



cada una de las partes contratantes, de manera electrónica en cada uno de los domicilios de las partes. República Dominicana, el día etc. (xxx) del mes de xxx del año dos mil veintitrés (2023).

LA PROMITENTE VENDEDORA:

ENTORNO GROUP
RNC: 1-3280224-1

ALEJANDRO CONSUEGRA SANTOS
Pasaporte AZ 470014

Por LA PROMITENTE COMPRADORA:

XXXXXXXXXX

