

CONTRATO DE COMPRAVENTA

ENTRE:

De una parte, **GRUPO INMOBILIARIO TEFE, S.R.L.**, sociedad dominicana, RNC 132-38780-5, domiciliada en paseo del lago 326, Cocotal, Bávaro, representada por el sr. **SANTIAGO FERRER BEL**, español, mayor de edad, soltero, correo electrónico santiferrer@gruponacer.com, con D.N.I. 38.092.847-V y Pasaporte Español XDB064181, entidad que en adelante se denominará **LA VENDEDORA**;

De la otra parte, los sres _____ y _____, dominicanos, mayor de edad, casado, correo electrónico _____, pasaporte _____ y cedula _____, domiciliado en _____; en virtud del quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará **EL COMPRADOR**.

Cuando sean designadas conjuntamente, **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR**, a los fines del presente contrato, se denominarán "**LAS PARTES**".

PREÁMBULO:

POR CUANTO: A que las sociedades **GRUPO INMOBILIARIO TEFE S.R.L.** promoverá y construirá el residencial **ONA RESIDENCES**, en un inmueble de su propiedad.

POR CUANTO: A que **LA VENDEDORA** someterá el régimen de condominio de forma que cada apartamento tiene su título.

POR TANTO, y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integrante del presente, las partes de manera libre y voluntaria,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO 1º: OBJETO DEL CONTRATO: Por medio del presente **LA VENDEDORA**, **VENDE, CEDE Y TRANSFIERE**, desde ahora y para siempre, sin oposición, y con todas las garantías de ley, todos sus derechos de propiedad respecto de los inmuebles que se describe a continuación, a favor de **EL COMPRADOR**:

Apartamento _____, del residencial ONA RESIDENCES, ubicado en el edificio _____, en la planta baja, de setenta y tres metros cuadrados (73m²) construidos, consta de un (1) parqueo, cocina, salón/comedor, dos (2) habitaciones, dos (2) baños, un (2) balcón con picuzzy, con las siguientes terminaciones pisos interiores cerámica, puertas y closets, muebles de cocina modulares, tope de cuarzo en cocina, muebles de lavamanos, mamparas de cristal en duchas, ventanas de aluminio y vidrio, grifería de baño, llavines y bisagras en inoxidable de primera calidad. El apartamento se entregara equipado con aires acondicionados. En las áreas comunes hay jardín, piscina, zona

deportiva compuesta de dos (2) pistas de tenis, restaurante, minimarket, oficinas y kínder, sistema de video vigilancia.

ARTÍCULO 2º: DERECHOS Y PRERROGATIVAS.- EL COMPRADOR tiene derecho a utilizar de la urbanización las calles, zonas ajardinadas, entrada principal y su infraestructura en general.

ARTÍCULO 3º: JUSTIFICACIÓN DE PROPIEDAD.- LA VENDEDORA justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto del presente **COMPRAVENTA**, conforme al contrato de compra de suelo suscrito el 23 de diciembre del 2.021, en el Certificado de Títulos debidamente descrito, a favor de **LA VENDEDORA**.

Párrafo I: Garantías.- LA VENDEDORA declara bajo la fe del juramento, representa y garantiza a **EL COMPRADOR** que el Inmueble estará libre de cargas, gravámenes, litis y oposiciones a la entrega.

Párrafo II: Impuestos.- De igual manera, **LA VENDEDORA** declara bajo la fe del juramento, representa y garantiza que en relación con el Inmueble en cuestión no existirán deudas pendientes ni contingentes por ningún concepto por ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), por lo que asume, por su propia cuenta y riesgo, el pago de cualquier impuesto, carga o tributo que recaiga sobre la propiedad inmobiliaria existente que le puedan ser requeridos a **EL COMPRADOR** tales como pero no limitado, Impuesto a los Activos y el Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), que pudiera serle requerido al efectuar el pago del impuesto de transferencia.

ARTÍCULO 4º: PRECIO DE LA COMPRAVENTA.- El precio del inmueble objeto del presente que **GRUPO INMOBILIARIO TEFE, S.R.L.** ha consentido a favor de **EL COMPRADOR**, ha sido fijado en la suma de _____ **DOLARES AMERICANOS (US\$_____)**.

Párrafo I: Se establece la entrega del inmueble para el 1 de noviembre del 2.023, otorgando las partes un periodo de gracia por posibles contingencias a la hora de la ejecución, ya sean por inclemencias meteorológicas, cambios de legislación, epidemiológicas u otras de fuerza mayor.

Párrafo II: En caso de que se presente un atraso en la fecha de entrega del inmueble, que no sea consecuencia de un caso fortuito o de fuerza mayor y/o de algunas de las causas antes expuestas en el artículo 4, párrafo 1 del mismo artículo, que exceda los ciento ochenta (180) días de gracia establecidos en la fecha de terminación, **LA VENDEDORA**, pagara por concepto de penalidad e indemnización un 2% de interés anual del valor pagado a modo de compensación.

ARTÍCULO 5º: FORMA DE PAGO.- Las partes establecen la siguiente forma de pago;

- A la firma del presente, **DOLARES AMERICANOS (US\$_____00)**
- El 5 de febrero del 2.022, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de marzo del 2.022, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de abril del 2.022, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de mayo del 2.022, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de junio del 2.022 **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de julio del 2.022, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de agosto del 2.022, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de septiembre del 2.022, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.

- El 5 de octubre del 2.022, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de noviembre del 2.022, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de diciembre del 2.022, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de enero del 2.023, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de febrero del 2.023, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de marzo del 2.023, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de abril del 2.023, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de mayo del 2.023, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de junio del 2.023, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de julio del 2.023, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de agosto del 2.023, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de septiembre del 2.023, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- El 5 de octubre del 2.023, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**.
- A la entrega, **DOLARES AMERICANOS (US\$.00)**

Párrafo I: En caso de retraso se aplicará un 5% por ciento mensual del importe impagado en concepto de mora, en caso de 3 o más pagos no realizados el vendedor, bajo su criterio, podrá dar por rescindido el contrato suscrito reembolsando el 50% al comprador, haciendo suyo el otro 50% en concepto de daños y perjuicios.

Párrafo II: **LA VENDEDORA** comunicará por escrito a **LOS COMPRADORES** la fecha en que estará el inmueble disponible para su entrega, con treinta (30) días de antelación; debiendo **LOS COMPRADORES**, proceder al pago del saldo de la suma adeudada en el plazo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de la comunicación antes referida. De no ser así una vez vencida la obligación de pago **LA VENDEDORA** deberá poner en mora a **LOS COMPRADORES** a los fines de rescindir de pleno derecho el presente, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial ni procedimiento alguno, revender el inmueble y proceder según lo estipulado en este Artículo de este contrato, renunciando **LOS COMPRADORES** de pleno derecho a demandar en cobros de daños y perjuicios a **LA VENDEDORA**.

ARTICULO 6°. DESTINO DEL INMUEBLE.- Queda convenido que el inmueble descrito en el Artículo I será utilizado exclusivamente como vivienda familiar. En consecuencia, **EL COMPRADOR** no podrán instalar en el mismo o en la mejora que se edifique, ni permitir la instalación de ninguna explotación comercial, salas de baile, sin que esta enunciación sea limitativa.

Párrafo I: En el caso de que **EL COMPRADOR** decida posteriormente vender, arrendar, donar, permutar, dar en pago, traspasar a cualquier título, el inmueble no podrá ser destinado más que a los fines indicados en el artículo anterior del presente. Asimismo, deberá incluir expresamente la aceptación por el adquirente, acreedor o arrendatario, según el caso, de todos los términos de este contrato y los reglamentos protectores, sin lo cual la venta, arrendamiento, cesión o gravamen no será válido.

Párrafo II: Queda convenido que estas limitaciones se harán constar en el Certificado de Título correspondiente y todos los gastos, incluyendo, sin que sea limitativo, cualquier tributo y arbitrio que se genere por ante el Registro de Títulos por dicho concepto estará a cargo de **EL COMPRADOR**.

ARTÍCULO 7 °: OBLIGACIÓN DE PAGO POR SERVICIOS.- Asimismo, **LAS PARTES** convienen que **EL COMPRADOR** asume el pago de cualesquiera cuotas de mantenimiento, ordinarias y extraordinarias, que recaiga sobre el inmueble por parte del Condominio a partir de la fecha de la entrega del inmueble objeto del presente. A estos fines, **LA VENDEDORA O LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO** podrá instalar, siempre con cargo a **EL**

COMPRADOR, los contadores o medidores que sean necesarios, de acuerdo con lo establecido en el mantenimiento mensual, el cual forma parte integral de este documento.

ARTÍCULO 8º: PAGO DE MANTENIMIENTO Y GASTOS COMUNES.- EL COMPRADOR se compromete a pagar mensualmente a LA ADMINISTRACION a partir de cuándo se le haga entrega del inmueble el costo establecido por los servicios de mantenimiento del jardín, áreas alrededor del Inmueble, así como de las vías de acceso, servicios de recogida de basura, iluminación, escalera, jardinería, suministro de agua, piscina y el filtrante, concepto por el cual cada apartamento deberá pagar mensualmente y sin atrasos la suma de **CIEN DÓLARES AMERICANOS (USD\$100.00)**. Dicha cuota podrá variar según los gastos del condominio.

Párrafo I: SUSPENSIÓN DE SERVICIOS.- Queda expresamente convenido entre las partes, que a la falta de pago de una cualquiera de las facturas presentadas por **LA VENDEDORA** o la **ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO a EL COMPRADOR**, o de no ser las mismas pagadas en su totalidad, en la forma y plazos señalados, **LA VENDEDORA** o **LA ADMINISTRACION** podrá sin necesidad de dar aviso por adelantado o agotar otros procedimientos amigables o no, discontinuar de inmediato el suministro a **EL COMPRADOR** de cualquiera o todos los servicios regulados por el presente, sin implicar ello ningún tipo de responsabilidad para **LA VENDEDORA O LA ADMINISTRACION**.

Párrafo II: En caso de que **LA VENDEDORA O LA ADMINISTRACION** decida no hacer uso de su prerrogativa y, por consiguiente, a su sólo juicio o decisión decidiera continuar con el suministro de los mismos, no obstante haber faltado **EL COMPRADOR** en su obligación de pagar la factura correspondiente, **LA VENDEDORA** o **LA ADMINISTRACION** podrá cargar a **EL COMPRADOR** un interés de un dos por ciento (2%) mensual en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), como forma de compensar y penalizar la falta o retraso en los pagos por parte de **EL COMPRADOR**. Sin embargo, las partes expresamente convienen en que la decisión que en tal sentido pueda tomar **LA VENDEDORA** en ningún momento o en ninguna circunstancia podrá constituir o interpretarse como una enmienda al presente, o el otorgamiento de un plazo de gracia a favor de **EL COMPRADOR** de pagar en su totalidad, en la forma y en los plazos establecidos, los montos que le sean facturados por **LA VENDEDORA**.

Párrafo III: Queda expresamente establecido entre Las Partes que **LA VENDEDORA** podrá aplicar discrecionalmente cualquier pago que **EL COMPRADOR** hiciera para el pago de los gastos de mantenimiento, suministro de energía, agua o cualquier otro servicio, al concepto que considere; sin necesidad de notificación o acuerdo previo.

ARTÍCULO 9º: EL COMPRADOR se compromete a respetar y hacer velar el Reglamento del condominio de ONA RESIDENCES, el cual se constituido al terminar la construcción.

ARTICULO 10º: IMPUESTOS, COSTAS Y GASTOS LEGALES.- EL COMPRADOR asumirán en su totalidad cualquier impuesto, carga, arbitrio, o tributos necesarios para obtener la transferencia a su favor del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles objeto del presente, así como de cualquier otro impuesto, carga o tributo que recaiga sobre la propiedad inmobiliaria existente o por crearse y todas las costas y gastos legales necesarios para la formalización del contrato siendo el coste de la redacción y legalización de este, la suma de **DOSCIENTOS DOLARES (US\$200)**. Se establece entre las partes que en caso de que no se necesite financiación bancaria la transmisión del título se realizara con los abogados que designe **LAVENDEDORA** a fin de garantizarse el cambio de nombre.

ARTÍCULO 11º: INDIVIDUALIDAD Y AUTONOMIA DE PREVISIONES.- Las partes están de acuerdo en que, en caso de que una cualquiera de la cláusulas, términos o disposiciones del contrato fuese declarada nula o contraria a las leyes de la República Dominicana, esto no afectará la validez de las demás cláusulas y disposiciones del presente, las cuales estarán en pleno vigor/efecto.

ARTÍCULO 12º: DEROGACIÓN DE ACUERDOS PREVIOS.- El presente deroga y sustituye cualquier otro documento escrito o cláusula verbal, de la naturaleza que fuese, que haya podido ser suscrito con anterioridad a la firma del presente y con relación a los bienes inmuebles objeto del mismo.

ARTÍCULO 13º: LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.- Las partes convienen que el presente estará gobernado e interpretado de conformidad con las leyes de la República Dominicana, y que en el caso de surgir dificultades en su interpretación o su ejecución serán de la competencia de los tribunales ubicados en Santo Domingo de Guzmán, DN.

ARTÍCULO 14º: ELECCIÓN DE DOMICILIO: Para todos los fines y consecuencias legales del presente, las partes eligen domicilio en sus respectivas direcciones indicadas al inicio.

ARTÍCULO 15º DERECHO COMUN. - Para todo lo no expresamente pactado en el presente contrato, las partes se remiten al Derecho Común, que regirá a título supletorio sus relaciones.

HECHO Y FIRMADO, en tantos originales como partes en el mismo, uno para cada una de ellas, en Bávaro, Higüey, a quince (15) de enero del dos mil veintidós (2022).

POR LA VENDEDORA:

Sr. SANTIAGO FERRER BEL
Por **GRUPO INMOBILIARIO TEFE, S.R.L**

POR EL COMPRADOR:

Sres. _____

Yo, **DRA. YANET ELIZABETH CEDEÑO RIJO**, Abogada-Notaria Público No 4583 del Municipio de Higüey, con estudio en la calle Beller no 21 de Higüey; CERTIFICO Y DOY FE: Que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia, libres y voluntariamente, por el **sr SANTIAGO FERRER BEL** y el sres **NELSON IVAN LANTIGUA** y **JULISSA TILIANA LEBRON**, de generales que constan y personas a las cuales doy fe de conocer. Según sus propias declaraciones, esas son las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas, tanto públicas como privadas, por lo que debe dárseles crédito y fe. En Bávaro, Higüey, Rep. Dominicana, a quince (15) de enero del dos mil veintidós (2022)

DRA. YANET ELIZABETH CEDEÑO RIJO
NOTARIO PÚBLICO