

CONTRATO DE PROMESA DE VENTA MALLORCA VILLAGE

De otra parte, **CONSTRUCTORA EMPALME, S.R.L.**, sociedad comercial sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el Núm. 1-31-83424-8, con domicilio social en la Calle Máximo Cabral, en el edificio marcado con el núm. 4, suite 10-A, sector Gazcue, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, representada por su Gerente, el señor **AFEY GUSTAVO ESTRELLA ESPINOLA**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1834546-1, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana; sociedad que en lo adelante se denominará como **“LA PROMITENTE VENDEDORA”** o por su denominación social completa; y,

A USAR SI ES PERSONA FISICA SOLTERA:

De la otra parte, _____, de nacionalidad _____, mayor de edad, soltero(a), titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. _____ y/o del Pasaporte Núm. _____, quien para fines del presente contrato, se encuentra domiciliado(a) en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, quien en lo adelante se denominará **“LA PROMITENTE COMPRADORA”**.

A USAR SI ES PERSONA FISICA CASADA:

De la otra parte, _____, de nacionalidad _____, mayor de edad, casado(a) titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. _____ y/o del Pasaporte Núm. _____, quien para fines del presente contrato, se encuentra domiciliado(a) en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, cuyo cónyuge es el(la) señor(a) _____, de nacionalidad _____, mayor de edad casado(a), titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. _____ y/o del Pasaporte Núm. _____, domiciliado(a) y residente en _____ de la ciudad de _____, República Dominicana, quien en lo adelante se denominará **“LA PROMITENTE COMPRADORA”**.

A USAR SI ES UNA PERSONA MORAL:

De la otra parte, _____, sociedad comercial organizada y existente de acuerdo con las leyes de _____, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el Núm. _____, con su asiento social y domicilio principal ubicado en _____, debidamente representada por su _____, señor(a) _____, de nacionalidad _____, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. _____ y/o del Pasaporte Núm. _____, quien para fines del presente contrato, se encuentra domiciliado(a) en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana; entidad la cual en lo adelante se denominará **“LA PROMITENTE COMPRADORA”**.

A USAR SI ES PERSONA APODERADA:

De la otra parte, _____, de nacionalidad _____, mayor de edad, soltero(a), titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. _____ y/o del Pasaporte Núm. _____, debidamente representada por _____, de nacionalidad _____, mayor de edad, **soltero(a)/casado**, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. _____ y/o del Pasaporte Núm. _____, de conformidad con lo establecido en el poder de representación / poder consultar Núm. _____, instrumentado por _____, en fecha _____

(_____) del mes de _____ del año _____ (_____), quien para fines del presente contrato, se encuentra domiciliado(a) en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, quien en lo adelante se denominará **“LA PROMITENTE COMPRADORA”**.

Cuando sean designadas conjuntamente LA PROMITENTE VENDEDORA y LA PROMITENTE COMPRADORA, a los fines del presente Contrato, se denominarán como: **“LAS PARTES”**.

PREÁMBULO:

POR CUANTO (1): LA PROMITENTE VENDEDORA desarrollará en Villa Hermosa, La Romana, República Dominicana, el proyecto de Viviendas de Bajo Costo **“MALLORCA VILLAGE”**, bajo un Fideicomiso Irrevocable de Ventas y Desarrollo Inmobiliario, conforme la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso y sus reglamentos de aplicación (en lo adelante el **“Proyecto”**), el cual estará compuesto por trescientas treinta y seis (336) unidades funcionales, dividido en cinco (5) etapas de construcción.

POR CUANTO (2): LA PROMITENTE COMPRADORA está interesada en adquirir una de las unidades en el Proyecto, según se indica en el Artículo 1 de este documento (en lo adelante el **“Inmueble”**), para lo cual LAS PARTES han decidido suscribir el presente acuerdo, sujeto a los términos y condiciones establecidos en el mismo.

POR CUANTO (3): LA PROMITENTE COMPRADORA ha sido informada que el Fideicomiso Mallorca Village se encuentra en proceso de obtención del Registro Nacional de Contribuyentes (en lo adelante **“RNC”**), por parte de la Dirección General de Impuestos Internos, por lo que una vez quede formalmente constituido, FIDUCIRIA UNIVERSAL, S.A. (en lo adelante la **“Fiduciaria”**) será la entidad administradora del patrimonio fideicomitado, y actuará por orden y cuenta del Fideicomiso Mallorca Village para el desarrollo del Proyecto.

POR CUANTO (4): En virtud de lo anterior, LA PROMITENTE COMPRADORA reconoce y acepta que cuando sea obtenido el RNC del Fideicomiso Mallorca Village, LAS PARTES deberán suscribir un nuevo contrato de promesa de venta con la Fiduciaria, en su calidad de administradora del patrimonio fideicomitado, sujeto al cumplimiento por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA del proceso de debida diligencia realizado por la fiduciaria.

POR CUANTO (5): LAS PARTES declaran que todas las cláusulas, artículos y condiciones consagradas y/o establecidas en este mismo contrato forman parte de éste, por lo que ninguna de ellas podrá desconocer total o parcialmente su contenido.

POR TANTO, y en el entendido que el presente preámbulo forma parte integrante de este contrato, LAS PARTES, libre y voluntariamente:

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

Artículo Primero: Objeto. LA PROMITENTE VENDEDORA, por medio del presente Contrato, otorga formal promesa de compraventa a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA, quien acepta conforme, el Inmueble que se describe a continuación:

Unidad funcional Núm. _____, Manzana _____, ubicado en la Calle _____, sector _____, Villa Hermosa, La Romana, República Dominicana, con un área de construcción de _____ Metros Cuadrados (_____ mts²), a ser construido dentro del inmueble identificado como 409358992918, que tiene una superficie de 33,199.88 metros cuadrados, matrícula núm. 3000813928, ubicado en Villa Hermosa, La Romana, República Dominicana.

[Descripción de la vivienda]

Párrafo I: LAS PARTES convienen y aceptan que en razón de que el Proyecto está ubicado en un inmueble que puede ser objeto de modificaciones parcelarias, la descripción catastral o la descripción del plano particular podría cambiar, sin que este hecho pueda generar obligaciones ni acciones a favor ni en contra de LA PROMITENTE COMPRADORA.

Párrafo II: Asimismo, LAS PARTES reconocen que el Proyecto estará sometido al régimen especial que instituye la propiedad horizontal por pisos o departamentos previstos en la Ley núm. 5038, del 21 de noviembre del 1958, todo según la Declaración de Constitución en Condominio y el Reglamento de la Administración y de la Copropiedad del mismo, que está siendo elaborado para ser sometido a las Oficinas del Registro de Títulos de San Pedro de Macorís para su aprobación, según lo dispone la citada ley.

Párrafo III: Por tanto, LA PROMITENTE COMPRADORA reconoce que el área definitiva será confirmada con la aprobación de la constitución del régimen de condominios ordenada por las autoridades competentes y acepta que el precio de venta convenido por LAS PARTES en el presente acuerdo no será sujeto a modificación por la variación que pueda surgir a causa de la aprobación definitiva de la constitución del régimen de condominios. Dicha variación no podrá superar el tres por ciento (3%) del metraje total del Inmueble, y en el caso de que la variación fuera mayor o menor a este porcentaje, el precio del Inmueble deberá ajustarse a la nueva cantidad de metros. No obstante, LAS PARTES aceptan que el precio podrá ser ajustado hasta un máximo de más o menos cinco por ciento (5%) para ambos casos.

Párrafo IV: LA PROMITENTE COMPRADORA declara conocer perfectamente la localización, diseño y naturaleza de la obra en construcción, así como sus especificaciones. LA PROMITENTE COMPRADORA declara y reconoce que las perspectivas promocionales realizadas sobre el Proyecto tienen un fin ilustrativo y pueden variar manteniendo la esencia y el diseño original, sin que esto comprometa la responsabilidad de LA PROMITENTE VENDEDORA frente a LA PROMITENTE COMPRADORA, quien aceptará el Inmueble conforme a los planos debidamente aprobados por los organismos correspondientes.

Artículo Segundo: Precio y Forma de Pago. El precio de compra del Inmueble asciende a la suma de **[INDICAR EN LETRAS LAS SUMAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA] (USD\$00.00)** (en lo adelante el “Precio de Compraventa”). LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a pagar el Precio de Compraventa a LA PROMITENTE VENDEDORA de la siguiente manera:

2.1. El Treinta y Cinco Por Ciento (35%) del Precio de Compraventa, según se indica a continuación:

- (i) La suma de **Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00)**, por concepto de “Reserva” del Inmueble, suma por la cual LA PROMITENTE VENDEDORA otorga formal recibo de descargo y finiquito a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA.
- (ii) El quince por ciento (15%) del Precio de Compraventa, esto es la suma de **[INDICAR EN LETRAS LAS SUMAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA] (USD\$00.00)**, a ser pagada con la firma del presente Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble.
- (iii) El veinte por ciento (20%) del Precio de Compraventa, esto es la suma de **[INDICAR EN LETRAS LAS SUMAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA] (USD\$00.00)**, a ser pagada en un plazo máximo de veinticuatro (24) cuotas mensuales, iguales y consecutivas a partir de los treinta (30) días de la fecha de firma del Contrato, por concepto de “Cuotas”.

2.2. El Sesenta y Cinco Por Ciento (65%) del Precio de Compraventa, ascendente a la suma de **[INDICAR EN LETRAS LAS SUMAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA] (USD\$00.00)**, correspondiente al “Completivo del Precio Compraventa”, a realizarse en un plazo máximo de quince (15) días contados a partir del momento en que LA PROMITENTE VENDEDORA informe a LA PROMITENTE COMPRADORA que el Inmueble está listo para entrega.

Párrafo I: LA PROMITENTE VENDEDORA acepta que si LA PROMITENTE COMPRADORA opta por realizar el Completivo del Precio de Compraventa a través de un financiamiento bancario, dicho plazo se extenderá hasta un máximo de treinta (30) días a partir de la fecha de notificación de entrega del Inmueble. Al vencimiento de dicho término y con el pago del Completivo del Precio de Compraventa será suscrito el contrato de compraventa definitivo del Inmueble.

Párrafo II: LA PROMITENTE COMPRADORA reconozca que el Inmueble puede estar listo para entrega previo al plazo indicado en el numeral 2.1(iii). Sin embargo, a su opción, LA PROMITENTE COMPRADORA podrá: (i) completar el pago de las Cuotas en el plazo de los veinticuatro (24) meses otorgado, según el cronograma de pagos ya acordado entre LAS PARTES; o, (ii) renegociar el pago con LA PROMITENTE VENDEDORA para saldar las Cuotas junto con el Completivo del Precio de Compraventa. En cualquiera de los escenarios anteriores, LA PROMITENTE COMPRADORA reconoce y acepta que LA PROMITENTE VENDEDORA le entregará las llaves del Inmueble para su uso y disfrute una vez se haya realizado el pago total del Precio de Compraventa.

Párrafo III: Queda expresamente convenido entre LAS PARTES que LA PROMITENTE COMPRADORA realizará los pagos por concepto del Precio de Compraventa del Inmueble, mediante depósito bancario en las fechas acordadas, sin necesidad de requerimiento alguno, en la cuenta bancaria indicada a continuación:

Entidad Financiera: Banco Popular Dominicano
Titular: Constructora Empalme, S.R.L.
Cuenta Corriente en DOP Núm.: 836695023
Cuenta Corriente en USD Núm.: 836695288
RNC: 131834248

Párrafo IV: LA PROMITENTE COMPRADORA se compromete a efectuar el pago convenido a cada vencimiento establecido, sin demora alguna, en manos de LA PROMITENTE VENDEDORA y sin necesidad de puesta en mora o requerimiento alguno, en el entendido de que la falta del pago de cualquier cuota prevista le hará perder el beneficio del término y las condiciones pactadas.

Párrafo V: LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva el derecho de aceptar la Cuota vencida con posterioridad a su fecha de pago, sin que ello implique caducidad alguna del derecho de LA PROMITENTE VENDEDORA de exigir un interés moratorio de un diez por ciento (10%) sobre la Cuota vencida, por cada mes o fracción de mes de retardo; asimismo, si transcurriesen treinta (30) días contados a partir de la fecha de vencimiento de cualquiera de los montos vencidos sin haberse efectuado el pago, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá rescindir el presente Contrato y aplicar la penalidad indicada en el Artículo Séptimo.

Párrafo VI: LAS PARTES reconocen y aceptan que LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva el derecho de aceptar pagos tardíos, aplicando las penalidades pactadas en el párrafo anterior, en el entendido de que los montos recibidos serán aplicados a las sumas adeudadas en el siguiente orden: (1) a los gastos, cargos, tasas o avances realizados a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA; (2) los gastos y honorarios legales de abogados; (3) a los cargos por mora; y, (4) a los montos vencidos por orden de antigüedad y de conformidad con el calendario de pagos.

Párrafo VII: Queda convenido entre LAS PARTES que todo pago o cargo que se origine a partir de lo pactado en este Contrato deberá efectuarlo LA PROMITENTE COMPRADORA en la moneda adeudada, es decir, en Dólares de los Estados Unidos de América. A su opción, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá aceptar de LA PROMITENTE COMPRADORA tantos Pesos Dominicanos como sean suficientes conforme a la tasa cambiaria vigente para venta de dólares en la fecha en que LA PROMITENTE COMPRADORA realice el pago, debiendo pagar en todo momento cuantos Pesos Dominicanos sean necesarios para completar el pago pendiente en Dólares de los Estados Unidos de América.

Artículo Tercero: Ajuste de Costo. LA PROMITENTE COMPRADORA reconoce que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá realizar ajustes en el precio convenido por el Inmueble, resultantes de casos de fuerza mayor o casos fortuitos que resulten en un aumento de costos del Proyecto incluyendo, pero no limitando a: aumentos de costos de materiales, desastres naturales, epidemias, pandemias y devaluación de la moneda acorde a la tasa de inflación establecida en el índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV) publicado por la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE). Por lo que, de producirse alzas en el precio de los insumos agregados para la construcción y mano de obra de servicios que afecten el presupuesto de construcción de la obra en más de un cinco por ciento (5%) respecto de los precios establecidos en el mercado a la fecha de suscripción del presente Contrato, LAS PARTES declaran, reconocen y aceptan que el precio de compra variará de acuerdo con dichos aumentos y será asumido única y exclusivamente por LA PROMITENTE COMPRADORA.

Artículo Cuarto: Suscripción del Contrato de Promesa de Venta con FIDUCIARIA UNIVERSAL. LA PROMITENTE COMPRADORA se compromete a suministrar a LA PROMITENTE VENDEDORA y a la fiduciaria, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles a partir de realizado el requerimiento, toda la información que resulte necesaria para confirmar el origen lícito de los fondos utilizados para la adquisición del Inmueble, en cumplimiento de las disposiciones de la Ley núm. 155-17 contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo.

Párrafo I: Una vez concluida la debida diligencia de manera satisfactoria, LA PROMITENTE COMPRADORA deberá suscribir el Contrato de Promesa de Venta con Fiduciaria y LA PROMITENTE VENDEDORA, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles a partir de la notificación que sea realizada a dichos fines por la Fiduciaria, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley núm. 189-11, sobre el Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; por cuanto LA PROMITENTE COMPRADORA desde ahora reconoce y acepta su adhesión a todas las cláusulas a integrarse en el referido contrato a ser suscrito.

Párrafo II: Por el contrario, en caso de que LA PROMITENTE VENDEDORA y la Fiduciaria no dispongan de información suficiente respecto del origen de los fondos de LA PROMITENTE COMPRADORA o exista una duda razonable, será potestad exclusiva de LA PROMITENTE VENDEDORA abstenerse de recibir pagos, terminar el presente acuerdo y proceder con la venta del Inmueble a favor de un tercer adquirente.

Artículo Quinto: Entrega del Inmueble. La fecha proyectada para la entrega del Inmueble es de doce (12) meses a partir del inicio de la obra. LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá además un plazo de gracia de seis (6) meses adicionales que comenzará a contarse al vencimiento del plazo previsto para la entrega del Inmueble.

Párrafo: LA PROMITENTE COMPRADORA reconoce y acepta que la fecha de entrega podrá postergarse de forma justificada por causas no imputables a LA PROMITENTE VENDEDORA, en caso de ocurrencia de uno cualquiera de las causas o eventos citados a continuación: a) guerra (declarada o no), conflicto armado o seria amenaza de conflicto armado; b) guerra civil, revolución y rebelión, usurpación o militarización del poder, insurrección, desorden o disturbios civiles; c) actos de terrorismo, sabotaje o piratería; d) actos públicos legales o ilegales, conforme a cualquier ley u orden gubernamental, disposición, reglamentación o decreto, restricción o toque de queda, expropiación, incautación, confiscación, decomiso, nacionalización; e) catástrofe, plaga, epidemia, pandemia, desastres naturales tales como tifón, ciclón, huracán, tornado, terremoto, maremotos, tsunami,

inundación, daño o destrucción por rayos; f) explosión, incendio, suspensión general de medios de transporte, de servicios de telecomunicaciones o corriente eléctrica; g) conflicto laboral colectivo, tal como boicot, huelga general, ocupación o instalaciones; h) Estados de Excepción, tales como Estado de Defensa, Estado de Conmoción Interior y Estado de Emergencia; Imposiciones Gubernamentales que generen, escasez o desabastecimientos temporales o permanentes de materiales de construcción, acabados y terminaciones sanitarias, o de la mano de obra; e (i) retrasos por las agencias gubernamentales en emitir resoluciones, certificaciones de estados jurídicos, certificados de títulos, entre otros documentos afines. En caso de ocurrencia de uno cualquiera de las causas o eventos citados anteriormente, la fecha de entrega del Inmueble se postergará por el período que dure dicha causa o evento, y se producirá una reprogramación que deberá ser notificada por LA PROMITENTE VENDEDORA a LA PROMITENTE COMPRADORA.

Artículo Sexto: Sobre el incumplimiento de LA PROMITENTE COMPRADORA. Queda expresamente convenido entre LAS PARTES, que en caso de que LA PROMITENTE COMPRADORA no cumpla con las obligaciones establecidas en el presente acuerdo, especialmente con las condiciones de pago y depósito de documentos para la debida diligencia a ser realizada por la Fiduciaria, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá declarar la resolución del presente Contrato de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial alguna, lo cual es aceptado por LA PROMITENTE COMPRADORA; en consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer libremente del Inmueble. Si esto ocurriera, LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá las sumas pagadas por LA PROMITENTE COMPRADORA dentro de los diez (10) días hábiles luego de vender nuevamente el Inmueble a un tercer adquirente y haber recibido el pago del treinta y cinco por ciento (35%) del Precio de Compraventa, reteniendo en provecho de LA PROMITENTE VENDEDORA un veinte por ciento (20%) del Precio de Compraventa del Inmueble, como justa indemnización por el perjuicio causado. El monto a devolver no generará ningún tipo de interés ni estará sujeto a la variación de la moneda, sin que LA PROMITENTE COMPRADORA pueda alegar agravio ni defecto en su contra.

Artículo Séptimo: Desistimiento de Compra por Voluntad de LA PROMITENTE COMPRADORA. Si la PROMITENTE COMPRADORA desiste de efectuar la compra del Inmueble, el presente Contrato quedará terminado de pleno derecho sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial alguna, pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA disponer libremente del Inmueble. Si esto ocurriera, LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá las sumas pagadas por LA PROMITENTE COMPRADORA dentro de los diez (10) días hábiles luego de vender nuevamente el Inmueble a un tercer adquirente y haber recibido el pago del treinta y cinco por ciento (35%) del Precio de Compraventa, reteniendo en provecho de LA PROMITENTE VENDEDORA un veinte por ciento (20%) del Precio de Compraventa del Inmueble, como justa indemnización por el perjuicio causado. El monto a devolver no generará ningún tipo de interés, ni estará sujeto a la variación de la moneda, sin que LA PROMITENTE COMPRADORA pueda alegar agravio ni defecto en su contra.

Artículo Octavo: Desistimiento de Venta por Voluntad de LA PROMITENTE VENDEDORA. LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva el derecho de terminar anticipadamente el presente Contrato, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial ni procedimiento alguno, renunciando LA PROMITENTE COMPRADORA de pleno derecho a demandar en cobro de daños y perjuicios a LA PROMITENTE VENDEDORA y/o a la Fiduciaria. En este caso, LA PROMITENTE VENDEDORA procederá a devolver a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles después de la notificación a ser realizada, las sumas abonadas por LA PROMITENTE COMPRADORA hasta el momento del desistimiento. El monto para devolver no generará ningún tipo de interés, ni estará sujeto a la variación de la moneda, sin que LA PROMITENTE COMPRADORA pueda alegar agravio ni defecto en su contra.

Artículo Noveno: Cesión de Derechos. LA PROMITENTE COMPRADORA no podrá ceder sus derechos bajo este Contrato, sin antes estar al día en todas sus obligaciones de pago y haber obtenido la autorización escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA.

Artículo Décimo: Prevención y Cumplimiento de la Ley Núm. 155-17. LAS PARTES declaran bajo la fe de juramento que los bienes que componen su patrimonio no provienen de actividades delictivas como el lavado de activos, financiamiento del terrorismo, tráfico ilícito de drogas y sustancias controladas, en general, cualquier actividad ilegal. De igual forma, LAS PARTES se obligan a sí mismos y a sus ejecutivos, directores, oficiales, agentes, empleados y demás personas bajo su control, a cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley Núm. 155-17 contra Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.

Párrafo: LA PROMITENTE COMPRADORA declara, bajo la fe de juramento, que no tiene ningún tipo de vinculación con dinero generado en actividades ilícitas, que pongan en peligro la inversión inmobiliaria de LA PROMITENTE VENDEDORA y se compromete a documentar la fuente del mismo para dar cumplimiento a la Ley Núm. 155-17, por lo que exonera de toda responsabilidad a LA PROMITENTE VENDEDORA en caso de no hacerlo. En este sentido, LA PROMITENTE COMPRADORA reconoce y acepta que LA PROMITENTE VENDEDORA podrán rescindir el Contrato de pleno derecho y sin intervención judicial alguna y aplicando la penalidad establecida en el Artículo Séptimo, en caso de que LA PROMITENTE COMPRADORA se rehúse a entregar en el tiempo requerido toda la información y documentación solicitada por LA PROMITENTE VENDEDORA y/o FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A. para completar la debida diligencia.

Artículo Décimo Primero: Ley Aplicable y Jurisdicción Competente. Para todos los fines y consecuencias, LAS PARTES acuerdan que la ley que regirá el presente Contrato será la de la República Dominicana. Dicho lo anterior, toda controversia o reclamación en cuanto a la ejecución o interpretación de este Contrato será de la competencia de los tribunales ordinarios de la República Dominicana.

Artículo Décimo Segundo: Elección de Domicilio y Notificaciones. Para todos los fines y consecuencias de este Contrato, LAS PARTES eligen domicilio en las direcciones indicadas al inicio de este acto. En consecuencia, serán válidas las notificaciones o comunicaciones a ser realizadas de conformidad con este acto, ya sea a través de cartas con acuse de recibo, correo electrónico con acuse de recibo, o por actos de alguacil, a las direcciones indicadas al inicio de este documento.

Párrafo: Cualquier cambio de domicilio, teléfono o persona de contacto, deberá ser notificado por escrito por la parte que experimente tal cambio a la otra parte de forma inmediata. En caso de que LA PROMITENTE COMPRADORA no notifique el cambio de domicilio por escrito, dará como buena y válidas las notificaciones realizadas al domicilio que encabeza el presente documento o a la dirección alterna que suministre para tales fines.

Artículo Décimo Tercero: Encabezamientos. Los encabezamientos son para fines de conveniencia y no deberán afectar la interpretación del presente Contrato.

Artículo Décimo Cuarto: Sustitución y Contrato Completo. Este documento contiene los acuerdos entre LAS PARTES y modifica y sustituye cualquier otro. Toda modificación a los términos y condiciones pactados en el presente deberá constar en un documento suscrito por LAS PARTES firmantes.

Artículo Décimo Quinto: Información de Crédito. LA PROMITENTE COMPRADORA mediante el presente Contrato, AUTORIZA a LA PROMITENTE VENDEDORA y a FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A., y a sus representantes, a solicitar de y suministrar a los centros de información crediticia, la información necesaria a los fines de permitir la evaluación de créditos por parte de aquellas instituciones financieras suscritas a dichos centros de información. LA PROMITENTE COMPRADORA reconoce y acepta que el suministro de la referida información por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y a FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A. y sus representantes y/o centro de información crediticia, o por cualquier accionista, funcionario o empleado de esta no constituye una violación profesional de acuerdo con el artículo 377 del Código Penal Dominicano. Asimismo, LA PROMITENTE COMPRADORA autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA y a FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A., cuando éstas lo estimen necesario, a consultar a dichos centros para obtener información

sobre la situación crediticia de LA PROMITENTE COMPRADORA y conservar en sus archivos los reportes contentivos de dicha información. LA PROMITENTE COMPRADORA renuncia formal, expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier acción, demanda o reclamación para fines de obtener la compensación inexacta, incorrecta, incompleta en cualquier forma desvirtuada y/o distorsionada.

Artículo Décimo Sexto: Renuncias e Invalidación de Partes. Ninguna negociación, retraso, falta o actuación de LA PROMITENTE VENDEDORA en reclamar o ejecutar alguna disposición o derecho derivado de este Contrato deberá ser entendida como renuncia a tal derecho, a menos que lo haya estipulado de manera expresa y por escrito. Si alguna de las disposiciones del presente Contrato es invalidada o dejase de tener vigencia, tal circunstancia no invalidará el Contrato, sino que se considerarán como no incluidos el artículo o la cláusula invalidados y los derechos y obligaciones de LAS PARTES serán ejecutados y validados en la forma en que corresponda, a menos que la cláusula o disposición invalidada, anulada o declarada no ejecutable impida o restrinja a cualquiera de LAS PARTES el cumplimiento de alguna de las obligaciones puestas a su cargo.

HECHO, CONVENIDO Y FIRMADO en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los _____ (____) días del mes de _____ del año dos mil _____ (20____).

Por **CONSTRUCTORA EMPALME, S.R.L.:**

Por **LA PROMITENTE COMPRADORA:**

AFEY GUSTAVO ESTRELLA ESPINOLA

**(INSERTAR EL NOMBRE DEL
COMPRADOR)**

Yo, _____, Notario de los del Número del Distrito Nacional, Colegiatura Núm. _____, **CERTIFICO Y DOY FE** que por ante mí comparecieron los señores **AFEY GUSTAVO ESTRELLA ESPINOLA** y **NOMBRE DEL COMPRADOR** cuyas generales y calidades constan, y en mi presencia firmaron el presente documento, declarándome que lo hacían libre y voluntariamente y que esa son las firmas que acostumbran a usar en todos sus actos, por lo que debe dárseles entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los _____ (____) días del mes de _____ del año dos mil _____ (20____).

NOTARIO