

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

De una parte, **CONSTRUCTORA GRACIANO MATOS & ASOCIADOS, S.R.L.**, sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No.132-14775-8, con su domicilio social en el Boulevard 1ro., Edificio Cedro, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente, el señor CARLO GRACIANO LAMA, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad No. 001-1149661-8, domiciliado y residente en Punta Cana, Higüey, La Altagracia, República Dominicana; la cual en lo adelante se denominará como "LA PRIMERA PARTE" o por su razón social completa; y,

De otra parte, _____, _____, mayor de edad, _____, portador de _____, domiciliada/o y residente en _____ y accidentalmente en este Distrito Municipal Turístico Verón Punta Cana, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; quien en lo adelante del presente contrato se denominará como "LA SEGUNDA PARTE" o por su nombre completo.

LA PRIMERA PARTE y LA SEGUNDA PARTE se denominarán en lo adelante de este Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble (en lo adelante el "Contrato") conjuntamente como "LAS PARTES".

PREÁMBULO:

Por Cuanto (1º): DESTINO CAP CANA, ubicado en la localidad de Juanillo, Provincia La Altagracia (en lo adelante "CAP CANA"), está facilitando la construcción y el desarrollo por y a riesgo de terceros desarrolladores de una serie de edificaciones dentro del proyecto residencial y comercial, el cual estará dotado de áreas destinadas a la construcción de viviendas, edificios residenciales, clústeres de viviendas individuales y de apartamentos.

Por Cuanto (2º): LA PRIMERA PARTE, ha acordado utilizar para la regulación del Inmueble/Proyecto, los documentos siguientes: (i) las Condiciones y Obligaciones Particulares para Solares dentro de Cap Cana, las cuales son parte integral del presente Contrato y se anexan al mismo como Anexo A; (ii) la Declaración Maestra de Regulaciones de Cap Cana (en lo adelante, la "Declaración Maestra de Cap Cana"), la cual es parte integral del presente Contrato y se anexa al mismo como Anexo B; (iii) las Guías de Diseño de Cap Cana (en lo adelante, las "Guías de Diseño de Cap Cana") y (iv) las Guías de Construcción de Cap Cana (en lo adelante, las "Guías de Construcción de Cap Cana"). Estos documentos (denominados conjuntamente, los "Documentos de Cap Cana"), establecen los derechos y obligaciones de todos los adquirentes de inmuebles en Cap Cana sin importar la fecha de adquisición, con la finalidad de garantizar que el desarrollo de Cap Cana y de las construcciones que en el mismo se edifiquen, y su uso, se realicen de la manera más uniforme posible y de acuerdo con la naturaleza misma de Cap Cana. En consecuencia, LA PRIMERA PARTE y LA SEGUNDA PARTE aceptan que es una condición indispensable, sin la cual no se hubiese suscrito este Contrato, su adhesión a los Documentos de Cap Cana y las modificaciones que sean introducidas a los mismos de tiempo en tiempo, y procede a firmar en señal de aceptación tanto las Condiciones y Obligaciones Particulares para Solares en Cap Cana, como la Declaración Maestra de Cap Cana.

Por Cuanto (3º): LA PRIMERA PARTE, dentro de las instalaciones del Proyecto edificará un edificio de apartamentos (en lo adelante el Condominio) cuyo uso y administración estará regulado por los documentos establecidos en el Por

Cuanto anterior y el Reglamento para la Copropiedad y Administración del Condominio "THE DORMS" (en lo adelante El Reglamento), el cual será entregado a LA SEGUNDA PARTE posterior a la firma de este Documento.

Por Cuanto (4°): LA PRIMERA PARTE está desarrollando el proyecto en los siguientes inmuebles:

"Inmueble identificado con la matricula no.1000003551, designación catastral no. 506437304979, el cual tiene una superficie de 2,159.71 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana".

Por Cuanto (5°): LA PRIMERA PARTE es la responsable de desarrollar la construcción, la infraestructura y las mejoras que se edificarán en el Proyecto THE DORMS, de conformidad con las buenas prácticas de ingeniería, de conformidad con las normas de construcción vigente y las normas antisísmicas y de acuerdo con los planos de construcción aprobados por el Ministerio de Obras Publicas y Comunicaciones y los demás organismos oficiales correspondientes.

Por Cuanto (6°): LA SEGUNDA PARTE ha manifestado a LA PRIMERA PARTE su intención de adquirir una de las Unidades de Propiedad Exclusiva del Condominio, la cual ratifica con la suscripción del presente Contrato.

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

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

Artículo 1°. Objeto del Contrato. LA PRIMERA PARTE, libre y voluntariamente, y por el medio único y exclusivo del presente Contrato, promete vender a LA SEGUNDA PARTE, quien acepta y promete comprar, el inmueble que se describe a continuación (en lo adelante, el "Inmueble"):

*"Apartamento No. _____, con un área aproximada de _____ metros cuadrados, de aquellos que formarán parte de **EL PROYECTO (Condominio) THE DORMS AT LAS CANAS**"*

Párrafo I: En caso de que se produzca una variación entre la cantidad de metros vendidos y el metraje final del apartamento, el precio de la unidad se ajustará conforme el precio del metro cuadrado acordado en el contrato de compraventa definitivo de inmueble a ser suscrito entre LAS PARTES.

Párrafo II: LA PRIMERA PARTE reconoce, garantiza y acepta de manera expresa que no podrá, a partir y durante la vigencia del presente Contrato, vender, gravar, ceder, enajenar, afectar ni disponer del Inmueble a favor de otra persona, ni permitir que el mismo sea afectado por oposiciones, litis, gravámenes, impedimentos u ocupaciones durante el período de vigencia del presente Contrato.

Artículo 2°. Precio del Inmueble. EL PRECIO convenido por las partes para el ejercicio de la OPCIÓN DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE objeto del presente acto, ha sido fijado en la suma de **CIENTO ONCE MIL NOVECIENTOS DIEZ DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$111,910.00)**. En este orden, LA PRIMERA PARTE declara haber recibido de manos de LA SEGUNDA PARTE, la suma de _____ Dólares Estadounidenses con 00/100 (US\$_____), correspondiente al monto de reserva del inmueble, motivo por el cual otorga descargo y finiquito por la indicada suma y concepto. El resto del pago del precio acordado será abonado por "LA SEGUNDA PARTE" a favor de "LA PRIMERA PARTE", de la forma siguiente:

a) La suma de _____ **DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$ _____)** a la firma del presente contrato, a través de transferencia bancaria a la cuenta autorizada por LA PRIMERA PARTE, quien declara haber recibido de manos de LA PROMITENTE COMPRADORA, y por la cual otorga recibo de descargo y finiquito legal.

b) La suma de _____ **DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$ _____)** que serán pagados a través de transferencias bancarias a la cuenta autorizada por LA PRIMERA PARTE, en **veinticuatro (24) Cuotas Mensuales**, de _____ Estadounidenses con 00/100 (US\$ _____) cada una. Estos pagos se realizarán durante los veinticuatro (24) meses siguientes al momento en que LA PRIMERA PARTE obtenga la licencia de construcción para **EL PROYECTO**, otorgada por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones.

c) La suma restante, necesaria para completar el precio final de la presente promesa de venta, es decir, la suma de _____ **DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$ _____)** contra entrega del inmueble, sin perjuicio de las penalidades establecidas en el cuerpo de este contrato en caso de incumplimiento, las sumas que se obligan a pagar de la presente compra, mediante el pago efectivo realizado directamente a favor de la cuenta recaudadora administradas por "LA PRIMERA PARTE", propiedad del patrimonio autónomo, o por el financiamiento solicitado y obtenido por LA SEGUNDA PARTE, de una institución financiera o de ahorros y préstamos que deberá ser señalada por LA PRIMERA PARTE, quedando establecido que este desembolso lo deberá realizar la institución financiera directamente a favor de la referida cuenta recaudadora.

Párrafo I. LA SEGUNDA PARTE se compromete a pagar las sumas que adeuda a LA PRIMERA PARTE en los plazos previstos en el Artículo Segundo, literal b) y c), del presente Contrato, sin deducción, ni retardo alguno, de manera que esta última reciba la suma que le corresponde. Hasta tanto no se formalice la constitución del fideicomiso que dará lugar a LA PRIMERA PARTE, ésta autoriza a LA SEGUNDA PARTE a realizar los pagos indicados en el Artículo Segundo, en una cuenta bancaria a nombre del DESARROLLADOR, la cual detallamos a continuación:

Banco Popular Dominicano

En pesos: **819427782 (Cuenta Corriente)**

En dólares: **819427824 (Cuenta De Ahorros)**

Beneficiario: CONSTRUCTORA GRACIANO MATOS & ASOCIADOS, S.R.L.;

RNC: 132-14775-8

SWIFT: BPDODOSXXXX

Teléfono: 8099590244 y 8099590226

Fax: 8099590226

Dirección: Boulevard 1ro de Noviembre, edificio Cedro, local 3002 y 3003, Puntacana Village, Punta Cana, Higüey, La Altagracia, República Dominicana.

Párrafo II: LA SEGUNDA PARTE reconoce y acepta que el cumplimiento de sus obligaciones en el tiempo convenido, es esencial e imprescindible para que LA PRIMERA PARTE pueda cumplir con su obligación de construcción y entrega de EL INMUEBLE en la FECHA PROGRAMADA.

Párrafo III. Todo pago no realizado dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en la cual debió haber sido realizado, estará sujeto a una tasa de interés por mora equivalente al dos por ciento (2%), por cada mes o fracción de mes. Esta penalidad será calculada desde el momento del incumplimiento hasta el momento del pago de las

sumas vencidas y la misma no implica en forma alguna por parte de LA PRIMERA PARTE renuncia a los derechos conferidos en el presente Contrato.

Párrafo IV. LA SEGUNDA PARTE efectuará el pago de las cuotas pendientes, en la cuenta recaudadora administrada por LA PRIMERA PARTE a favor del Patrimonio Autónomo, sin necesidad de requerimiento alguno. En caso de cumplirse treinta (30) días de la fecha de vencimiento del pago y LA SEGUNDA PARTE no habría realizado el mismo, LA PRIMERA PARTE estará facultada a declarar a LA SEGUNDA PARTE en incumplimiento y el mismo perderá de pleno derecho y sin que se interponga proceso judicial alguno, el beneficio de término y las condiciones de pago que se otorgan por medio del presente contrato, pudiendo en consecuencia LA PRIMERA PARTE proceder a la rescisión del presente contrato mediante la notificación del desistimiento por incumplimiento correspondiente.

Párrafo V. Es un compromiso de LA SEGUNDA PARTE el pago del monto acordado en los plazos establecidos, bien sea con recursos propios o a través de financiamientos, por lo que las gestiones y obtención de recursos son de su absoluta y total responsabilidad. En el caso de que LA SEGUNDA PARTE no salde la totalidad del precio de venta convenido, conjuntamente con la mora aplicada por incumplimientos de acuerdo con el Artículo segundo de este Contrato, LA PRIMERA PARTE a su sola discreción, podrá perseguir la totalidad del pago por todas las vías de derecho o alternativamente dar por rescindido el presente contrato de pleno derecho sin que sea necesario que se interponga proceso judicial alguno. Los pagos efectuados por LA SEGUNDA PARTE serán aplicados a las sumas adeudadas en el siguiente orden: (1) a los intereses y cargos por mora; (2) a las cuotas vencidas por orden de antigüedad; y (3) a las cuotas que correspondan conforme al calendario de pagos. LA SEGUNDA PARTE deberá saldar el monto total adeudado estipulado en el Artículo Segundo, letra (c) a más tardar en quince (15) días después de que LA PRIMERA PARTE le notifique que el inmueble objeto de este acuerdo esté listo para ser entregado; el incumplimiento del plazo previamente establecido generará la violación de este acuerdo y producirá un recargo por mora a LA SEGUNDA PARTE, a favor de LA PRIMERA PARTE por la suma de Dos Mil Quinientos Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$2,500.00) por cada día de atraso.

Párrafo VI. En caso de rescisión del presente Contrato, LA SEGUNDA PARTE tendrá derecho a recibir una vez EL INMUEBLE sea re-vendido: el reembolso de los valores que haya pagado a partir de la firma del presente Contrato, menos un importe equivalente al cuarenta (40%) por ciento de los importes pagados, más la comisión pagada al vendedor, nunca quedando LA PRIMERA PARTE con un importe menor al de la separación total del inmueble, establecido en el presente contrato a título de indemnización por los daños y perjuicios que haya ocasionado o pueda ocasionar en el futuro a LA PRIMERA PARTE, el incumplimiento de LA SEGUNDA PARTE de las obligaciones asumidas por medio del presente Contrato.

Párrafo VII. Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos I, II y III del presente Artículo, LA PRIMERA PARTE se reserva el derecho de aceptar los pagos con posterioridad a su fecha de vencimiento.

Párrafo VIII: LA SEGUNDA PARTE acepta que el avalúo del inmueble que establezca el tasador, quien es el perito certificado para tasar inmuebles, la entidad financiera o cualquier otro organismo estatal, no guarda necesariamente relación con el precio de venta convenido en este contrato.

Párrafo IX: Si la rescisión sobreviene por incumplimiento o una causa imputable a LA PRIMERA PARTE, ésta deberá devolverle a LA PROMINENTE COMPRADORA el monto equivalente al **CIEN POR CIENTO (100%)** de las cantidades recibidas como pago, en calidad de penalidad y/o justa compensación, luego de descontar los gastos en los que haya incurrido LA PRIMERA PARTE.

Párrafo X: Aumento de Precio. En el eventual caso de que se experimenten aumentos en los precios de los materiales de construcción, de los salarios, de los jornales y/o la mano de obra, de los empleados según disposición del Comité Nacional de Salarios del Ministerio de Trabajo, o que se aprueben nuevos impuestos sobre construcción y/o comercialización de bienes inmuebles, incluida la ampliación de la base de los ya existentes, durante el proceso de construcción y terminación del condominio THE DORMS, esto repercutirá en el precio de venta del Inmueble, lo que arrojará una diferencia resultante, que será cargada a LA PROMINENTE COMPRADORA y distribuida proporcionalmente en los pagos pendientes por realizar, y con efectividad a partir de la notificación del aumento por parte de EL DESARROLLADOR. Dicho aumento quedará establecido y se presentará formalmente mediante la firma de un addendum al presente contrato suscrito por las Partes.

Párrafo XI: Pago en Dólares de los Estados Unidos de América. LAS PARTES acuerdan que todos los pagos aquí previstos deberán efectuarse siempre en Dólares de los Estados Unidos de América. Sin embargo, si por cualquier circunstancia de fuerza mayor, no imputable a LA SEGUNDA PARTE, el pago debiera realizarse en pesos de la República Dominicana, esta última deberá entregar tantos pesos como sean necesarios para adquirir en el mercado cambiario dominicano la cantidad de dólares del pago a efectuarse. La tasa de cambio a utilizarse sería la tasa promedio existente en los cuatro (4) bancos del sistema financiero dominicano siguientes: Banco Popular Dominicano, Banco de Reservas, Banco BHD-León y Banco Central de la República Dominicana. Si en el mercado cambiario dominicano no existiese la posibilidad de conseguirse los dólares necesarios para completar el pago y/o de establecerse la tasa de cambio aplicable, se utilizará el mercado cambiario de Nueva York.

Párrafo XII: Los valores que sean recibidos por LA PRIMERA PARTE serán recibidos a título de depósito y no generarán intereses de ningún tipo a favor de LA SEGUNDA PARTE. Dichos valores serán aplicados al precio de venta al momento de la suscripción del contrato de compraventa definitivo. La fijación del precio convenido en el presente contrato se estipula para fines de determinación y certeza del costo de la operación. En consecuencia, la fijación o acuerdo de precio no implica acuerdo para la transferencia del derecho de propiedad a favor de LA SEGUNDA PARTE hasta tanto no se hayan cumplido las condiciones indicadas en el Artículo 4 de este contrato.

Artículo 3º. Reserva del Derecho de Propiedad de la Primera Parte. La presente promesa de compraventa es otorgada por LA PRIMERA PARTE, y aceptada por LA SEGUNDA PARTE, bajo la expresa condición de que los derechos de propiedad sobre el Inmueble no serán transferidos a favor de LA SEGUNDA PARTE hasta tanto:

- a) No se haya realizado el pago total del Precio del Inmueble, con sus accesorios, si los hubiere, en la forma y término convenidos. Esta condición del pago total del Precio del Inmueble convenido para la conformación del contrato de compraventa constituye una condición esencial y determinante sin la cual LA PRIMERA PARTE no hubiese contratado, quedando entendido que todo acto jurídico o acción judicial realizada por LA SEGUNDA PARTE en violación de la misma carecerá absolutamente de valor o efecto jurídico y deberá ser desestimado automáticamente por cualquier juez, tribunal u organismo apoderado del asunto; y,
- b) No hayan sido finalizados los trabajos de refundición y/o subdivisión y/o mensuras correspondientes conforme se indica en el Artículo 1 del presente Contrato.
- c) No haya sido suscrito el contrato de compraventa definitivo del Inmueble.

Párrafo: Como consecuencia de lo anterior, LA SEGUNDA PARTE reconoce que no podrá inscribir el presente Contrato en el Registro de Títulos correspondiente, ni frente a ninguna institución gubernamental.

Artículo 4º. Suscripción de Contrato de Compraventa Definitivo. Transferencia del Derecho de Propiedad. Para el efecto de concretizar la operación objeto del presente Contrato, y una vez verificadas las condiciones indicadas en este Contrato, las Partes suscribirán un contrato de compraventa de inmueble definitivo mediante el cual LA

PRIMERA PARTE cederá y transferirá a favor de LA SEGUNDA PARTE los derechos de propiedad sobre el Inmueble. Asimismo, LAS PARTES reconocen y aceptan que a la fecha de firma del presente contrato, LA PRIMERA PARTE se encuentra realizando los trabajos tendentes a la refundición y/o subdivisión y/o mensuras conforme se indica en el Artículo 1 del presente Contrato así como las gestiones de lugar para formalizar a su nombre la titularidad de los derechos de propiedad del Inmueble objeto del presente Contrato, por lo que el inicio del proceso de transferencia del certificado de título del Inmueble a favor de LA SEGUNDA PARTE se realizará una vez concluidas las indicaciones gestiones.

Párrafo I: Con la suscripción del contrato de compraventa definitivo, LA PRIMERA PARTE se compromete a entregar en manos de LA SEGUNDA PARTE los siguientes documentos:

- i. Certificación de la Dirección General de Impuestos Internos indicando que el Inmueble se encuentra al día con el pago del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI);
- ii. Certificación de Estado Jurídico del Inmueble.
- iii. Original del Certificado de Título del Inmueble, emitido por el Registro de Títulos de Higüey.
- iv. Copia del Certificado de Registro Mercantil de LA PRIMERA PARTE y de las cédulas de identidad y electoral de sus representantes.
- v. Acta de Asamblea de LA PRIMERA PARTE, en donde se autorice la venta del Inmueble, y se designe las personas que firmen en representación de la misma, debidamente registrada por ante la Cámara de Comercio y Producción correspondiente.
- vi. Copia de los documentos de identidad de los representantes de LA PRIMERA PARTE.
- vi. Cualquier otro documento que sea requerido por las autoridades competentes para realizar el traspaso de la propiedad del Inmueble a favor de LA SEGUNDA PARTE.

Párrafo II: LAS PARTES reconocen que a través de la Ley 158-01 y sus modificaciones, sobre fomento al desarrollo turístico de los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad en la República Dominicana (en lo adelante el "CONFOTUR"), se otorgan ciertas exenciones y posibilidad de deducciones a las personas que, de acuerdo a dicha legislación, puedan reclamarlas por cumplir con los requisitos necesarios establecidos en la misma. Dichos beneficios sólo aplicarían, en caso de que correspondan, para el primer traspaso de propiedad a registrarse de LA PRIMERA PARTE a LA SEGUNDA PARTE. A pesar de que el Inmueble será sometido y/o aplicará al CONFOTUR por LA PRIMERA PARTE, ésta no garantiza la obtención de los beneficios allí previstos a la fecha, ni ningún otro relacionado presente o futuro. Los ulteriores traspasos de propiedad deberán pagar los impuestos que apliquen, así como todos los posibles cargos y gastos que se generen por ante el Registro de Títulos correspondiente.

Párrafo III: Queda convenido que LA SEGUNDA PARTE se compromete al pago de los arbitrios municipales y cualquier otro que se derive de impuestos relativos a la propiedad del Inmueble, en caso de que las exenciones y beneficios contemplados por el CONFOTUR, no fueren aplicables o si estos son requeridos por la autoridad gubernamental competente, por lo que por este mismo Contrato se exime de toda responsabilidad de pago de los mismos a LA PRIMERA PARTE. Asimismo, LA SEGUNDA PARTE es responsable de realizar los trámites de lugar antes las autoridades correspondientes para los fines de obtener la exenciones de lugar, si aplicasen.

Artículo 5º. Incumplimiento de Pago. Queda acordado entre LAS PARTES que en el caso eventual de que el Avance establecido en el inciso a) del Artículo 2 de este Contrato no haya sido debidamente pagado dentro de los siete (7) días laborales posteriores a la fecha de firma del presente Contrato por parte de LA SEGUNDA PARTE, este Contrato quedará rescindido de pleno derecho automáticamente y carente de efecto jurídico entre LAS PARTES, sin necesidad de intervención judicial, bajo el entendido de que LA PRIMERA PARTE podrá ofertar en el mercado el Inmueble. No obstante, LA PRIMERA PARTE se reserva el derecho de extender el plazo aquí establecido.

Párrafo I: LA SEGUNDA PARTE reconoce que, en caso de incumplimiento de pago de cualesquiera de las sumas establecidas en el Artículo de este Contrato, una vez cualesquiera de dichas suma sea pagadera conforme los términos y condiciones de este Contrato, LA PRIMERA PARTE pondrá en mora a LA SEGUNDA PARTE para que esta última dentro de un plazo de siete (7) días laborales contados a partir de la notificación de la puesta en mora, efectúe el pago de la suma adeudada, bajo el entendido de que en caso de que LA SEGUNDA PARTE no realice el pago dentro de dicho plazo, LA PRIMERA PARTE se reserva el derecho de cancelar este Contrato, sin necesidad de intervención judicial, y retener por concepto de penalidad por el incumplimiento de sus obligaciones de pago, la totalidad de las sumas que se detallan a continuación, pagadas por LA SEGUNDA PARTE, bajo el entendido que una vez ejercido dicho derecho, LA PRIMERA PARTE podrá ofertar en el mercado el Inmueble objeto de este Contrato; a saber:

- a. En el caso de que LA SEGUNDA PARTE haya pagado hasta un Treinta Por Ciento (30%) del Precio del Inmueble, LA PRIMERA PARTE retendrá la totalidad de las sumas pagadas en su favor; y
- b. En el caso de que LA SEGUNDA PARTE haya pagado sumas superiores al Treinta Por Ciento (30%) del Precio del Inmueble, LA PRIMERA PARTE retendrá por concepto de penalidad el monto equivalente al Treinta Por Ciento (30%) del Precio del Inmueble, reembolsando a LA SEGUNDA PARTE cualquier monto pagado en exceso de este Treinta Por Ciento (30%).

Párrafo II: En caso de rescisión unilateral de este Contrato por parte de LA SEGUNDA PARTE, esta última deberá de notificar por escrito o correo electrónico dicha terminación a LA PRIMERA PARTE, bajo el entendido de que LA SEGUNDA PARTE aplicará las penalidades detalladas en el Párrafo I de este Artículo 6, pasando dichos montos a ser propiedad de LA PRIMERA PARTE, y el presente Contrato quedará rescindido de pleno derecho sin necesidad de intervención judicial alguna. LA PRIMERA PARTE podrá, a su sola discreción, ofertar en el mercado el Inmueble objeto de este Contrato.

Párrafo III: Queda expresamente entendido que las sumas restantes a ser devueltas a LA SEGUNDA PARTE, en caso de que aplique, serán reembolsadas por LA PRIMERA PARTE a los ciento ochenta (180) días siguientes a la fecha en que se haya notificado la cancelación del presente Contrato, siempre y cuando el Inmueble haya sido vendido a un tercer adquirente.

Párrafo IV: En cualquier caso en que la presente promesa de compraventa quede sin efecto, LA SEGUNDA PARTE se obliga a devolver el Inmueble en iguales condiciones en que lo recibió en un plazo no mayor de diez (10) días laborables a partir de la fecha de resolución del presente Contrato, conforme se indica en el presente artículo. En tal caso, LA SEGUNDA PARTE deberá entregar el Inmueble libre de todo impuesto o carga por concepto de servicios, cuotas de mantenimiento, y cualquier tributo o arbitrio, bajo el entendido de que las mejoras que realice o instale LA SEGUNDA PARTE en el Inmueble, quedarán en beneficio de LA PRIMERA PARTE, libre de costos. En caso de que LA SEGUNDA PARTE no devuelva el Inmueble en el plazo indicado, LA PRIMERA PARTE podrá iniciar las acciones legales correspondientes.

Artículo 6°. Entrega del Inmueble: LA PRIMERA PARTE se compromete a entregar EL INMUEBLE, previo pago total del precio y gastos convenidos, en la FECHA PROGRAMADA, sujeto a las condiciones establecidas, substancialmente con las instalaciones urbanísticas y los acabados; terminaciones e instalaciones básicas establecidas. La fecha de entrega está programada en veinticuatro (24) meses posteriores al momento en que LA PRIMERA PARTE obtenga la licencia de construcción para **EL PROYECTO**, otorgada por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones.

Párrafo I: La fecha de entrega arriba señalada, estará sujeta a variación, en caso de presentarse un hecho fortuito o de causa de fuerza mayor, así como también, por cualquier retraso en la obtención de los permisos de lugar por

antes las autoridades correspondientes, para lo cual LA PRIMERA PARTE, solo estará obligada a comunicar dicha variación por escrito a LA SEGUNDA PARTE.

Párrafo II: Pago de Mantenimiento y Contratación de Servicios. LA SEGUNDA PARTE será responsable del pago de las cuotas de mantenimiento del Inmueble, incluyendo las cuotas de mantenimiento del destino Cap Cana cuya gestión está actualmente a cargo de la Asociación de Propietarios de Cap Cana (APROCAP), en la medida en que sean exigibles dichos mantenimientos, y una vez ocurra lo primero de los siguientes acontecimientos: (i) que sean terminados los trabajos de urbanización o infraestructura urbana; (ii) que sea iniciada la construcción en el Inmueble; (iii) que sea transferido el certificado de título de propiedad a favor de LA SEGUNDA PARTE. De igual manera, LA SEGUNDA PARTE se compromete a contratar, al momento de inicio de la construcción de las obras sobre el Inmueble, los servicios de electricidad y agua brindados en Cap Cana.

Párrafo III: Alquileres. LA SEGUNDA PARTE reconoce y acepta que todo alquiler vacacional del Inmueble y sus mejoras deberá ser realizado exclusivamente a través del sistema de alquiler vacacional centralizado establecido y autorizado por LA PRIMERA PARTE o su cesionario. Para fines de este contrato, se define alquiler vacacional como el arrendamiento y ocupación del Inmueble por cualquier persona distinta al propietario por un periodo de tiempo menor a tres (3) meses, por cuyo concepto dicho propietario reciba una retribución o beneficio. LA SEGUNDA PARTE se compromete a causar que los terceros adquirentes del Inmueble acepten, suscriban y cumplan con la presente cláusula.

Párrafo IV: Destino del Inmueble. LA SEGUNDA PARTE se obliga a utilizar el Inmueble con los propósitos únicos y exclusivos de vivienda unifamiliar, conforme los términos indicados en este Contrato y sus anexos.

Artículo 7°. Garantías y Representaciones. Las personas, partes en este Contrato, declaran y garantizan lo siguiente, conforme le aplique:

1. Constitución, Existencia y Autorización. Que son sociedades debidamente organizadas y existentes bajo las leyes indicadas en la parte introductoria del presente Contrato y poseen todos los poderes requeridos para ser dueñas de sus propiedades y para conducir sus negocios como lo hacen al presente.
2. Poder y Autorización. Que poseen las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este Contrato. Igualmente, las personas físicas que firman el presente documento, en nombre y representación de cada una de ellas, están provistas de plenos poderes otorgados por el órgano societario competente para asumir todos y cada unos de los derechos y obligaciones que consagra el presente Contrato con respecto de sus representadas.

Artículo 8°. Ninguna Renuncia. Todas las acciones aquí estipuladas a favor de LA PRIMERA PARTE para el cumplimiento por parte de LA SEGUNDA PARTE de las obligaciones a su cargo, de conformidad con los términos del presente Contrato, son acumulativas con cualesquiera otras acciones legales o de índole administrativa, existentes o que existan en el futuro a los fines antes indicados, y LA PRIMERA PARTE se reserva el derecho de ejercer las mismas de manera discrecional, en el entendido de que el ejercicio de una cualquiera de ellas no implica su renuncia a las demás acciones disponibles.

Artículo 9°. Convenios. Todos los convenios, garantías, manifestaciones y acuerdos contenidos en el presente Contrato y sus anexos sobrevivirán a la suscripción del mismo y seguirán a la propiedad y comprenderán y vincularán a los herederos, albaceas, administradores, sucesores y causahabientes de LAS PARTES respectivas. Queda comprendido que no hay acuerdos o manifestaciones orales o escritos entre LA PRIMERA PARTE y LA SEGUNDA PARTE que afecten el presente Contrato, y el mismo sustituye y cancela cualesquiera y todas las negociaciones, arreglos, manifestaciones y entendidos previos que pudiere haber entre LAS PARTES. El presente Contrato sólo podrá ser modificado o alterado por acuerdo escrito entre LAS PARTES y ninguna acción u omisión de ningún

empleado o agente de LAS PARTES o de ningún corredor, si lo hubiere, alterará, cambiará o modificará ninguna de las disposiciones del mismo.

Artículo 10°. Elección De Domicilio. Para los fines de ejecución del presente Contrato, LAS PARTES hacen elección de domicilio en las direcciones indicadas al inicio del presente Contrato. Cualquier notificación que deba hacerse, de acuerdo a las disposiciones del presente Contrato, se considerará debidamente realizada y notificada para todos sus propósitos y efectos cuando la misma sea realizada o entregada: (i) mediante acto de alguacil; o, (ii) mediante mensajería con acuse de recibo, ya sea o por correo certificado o vía courier internacional o mensajería privada; o, (iii) mediante correo electrónico; o, (iv) mediante copia por facsímil o correo electrónico en horas laborables a la parte que fuera dirigida, indicando envío de original mediante correo certificado o vía courier internacional o mensajería privada; o, (v) en general mediante cualquier otro medio que permita constancia de su recibo. Cualquier notificación surtirá efectos y será oponible a la parte receptora a partir de la fecha de recepción de la misma.

Artículo 11°. Divisibilidad. La ilegalidad, invalidez o imposibilidad de poner en ejecución cualquier sección de este Contrato, según sea esta determinada por un tribunal u otra autoridad de jurisdicción competente, no se considerará que afecta la legalidad, validez y capacidad de poner en ejecución las estipulaciones restantes. Ante una estipulación considerada nula LAS PARTES negociarán de buena fe para acordar los términos de una estipulación mutuamente satisfactoria, salvo el término, condición u obligación que haya sido declarada nula, sea esencial para el objeto de este Contrato.

Artículo 12°. Cesión. LAS PARTES acuerdan que los créditos generados en el presente acuerdo a favor de LA PRIMERA PARTE pueden ser cedidos parcial o totalmente por ésta sin previa autorización de LA SEGUNDA PARTE, manteniéndose las mismas condiciones para el pago del Precio del Inmueble aquí estipulado. La cesión del crédito antes citada implica la transferencia a favor del tercero cesionario de todos los derechos de LA PRIMERA PARTE con relación al crédito generado en virtud de este Contrato, en el entendido de que dicha cesión será formalizada mediante notificación al domicilio elegido de LA SEGUNDA PARTE, en virtud de las disposiciones previstas en el Artículo 1690 del Código Civil de la República Dominicana.

Artículo 13°. Gastos y Honorarios Legales. Los gastos legales y honorarios de abogados que se deriven de la formalización y registro del presente Contrato y sus anexos, estarán a cargo de cada una de LAS PARTES.

Artículo 14°. Ley y Jurisdicción Aplicables. LAS PARTES reconocen que este Contrato se regirá por las leyes de la República Dominicana, asimismo, para todos los asuntos y situaciones no previstas en el presente Contrato, LAS PARTES se remiten al derecho común. En este sentido todo litigio, controversia, disputa, conflicto o reclamación resultante de la interpretación, incumplimiento, ejecución, resolución o nulidad del presente Contrato será sometido y resuelto en los tribunales ordinarios de la República Dominicana.

Artículo 15°. Reglas de Interpretación. A los fines del presente Contrato a menos que se indique lo contrario: (i) las referencias a artículos, párrafos y anexos son referencias a Artículos, Párrafos y Anexos del presente Contrato; (ii) toda referencia a días se refiere a días calendario, a menos que expresamente se establezca lo contrario; (iii) los títulos y encabezamientos serán utilizados únicamente como referencia, en el entendido de que los mismos no pretenden limitar o restringir la interpretación del texto a que anteceden.

Artículo 16°. Proveniencia de Fondos; Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento de Terrorismo. LA SEGUNDA PARTE manifiesta bajo la gravedad de juramento, que los recursos utilizados para la compra del Inmueble no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita u otros delitos descritos en la ley 155-17 de la República Dominicana. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del Contrato, LA SEGUNDA PARTE llegare a resultar inmiscuida en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuese incluido en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., LA PRIMERA PARTE se reserva

el derecho de terminar unilateralmente el Contrato sin que por este hecho esté obligada a indemnizar ningún tipo de perjuicio a LA SEGUNDA PARTE. De igual manera, LA SEGUNDA PARTE se compromete a entregar toda la documentación que le sea razonablemente solicitada por LA PRIMERA PARTE para fines de que ésta complete la debida diligencia requerida bajo la ley 155-17 de la República Dominicana.

Artículo 17°. Documentos en Idioma Español. LA SEGUNDA PARTE reconoce y acepta que este Contrato debe ser firmado y ejecutado en idioma español a los fines de cumplir con las disposiciones legales de la República Dominicana, no obstante LA PRIMERA PARTE pudo haber provisto una versión en idioma inglés para fines de referencia. LA PRIMERA PARTE declara mediante el presente Contrato que la versión en inglés provista es una traducción fiel a la versión en español en todos sus aspectos. En caso de conflicto entre las versiones en inglés y español de este Contrato, queda acordado entre las Partes que las disposiciones establecidas en la versión en español prevalecerán.

Hecho y Firmado en cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de LAS PARTES, y otro para el Notario Público Actuante. En el Distrito Municipal Turístico Verón Punta Cana, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los ____ (__) días del mes de _____ del año dos mil veintidós (2022).

Por LA PRIMERA PARTE:
**CONSTRUCTORA GRACIANO MATOS &
ASOCIADOS, S.R.L.**

CARLO GRACIANO LAMA

Por LA SEGUNDA PARTE:

Yo, _____, Abogado Notario Público de los del Número del Municipio de Higüey, provisto de la matrícula del Colegio de Notarios No. _____, **CERTIFICO Y DOY FE** que por ante mí han comparecido los señores **CARLO GRACIANO LAMA** y _____, personas a quien doy fe de conocer y quienes me han manifestado bajo la fe del juramento que actúan libre y voluntariamente, que las firmas que han puesto al pie del presente documento y en mi presencia, es la misma que ellos acostumbran a legalizar todos sus documentos tanto públicos como privados en que participan. En el Distrito Municipal Turístico Verón Punta Cana, Ciudad de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana. Hoy día _____ (__) del mes de _____ del año dos mil veintidós (2022).

Notario Público