**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**

**ENTRE:**

De una parte, la entidad ISLA CORAL**, S.R.L.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 132-644-67-2, con su domicilio social ubicado en RES. VILLA DEL SOL II CASA NO. 9, VERON, PROV. LA ALTAGRACIA, Distrito Municipal Turístico de Verón-Bávaro-Punta Cana, Sección de Bávaro, Ciudad y Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente, el señor ALBERTO SOLE PLANAS, de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, comerciante, portador de la Cédula de Identidad y No. 028-0082512-3, domiciliado y residente en la Sección de Bávaro, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; entidad que en lo adelante del presente contrato se denominará “**LA PROPIETARIA**” o por su razón social completa; y,

De la otra parte, el señor**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, de nacionalidad \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (si extranjero debe agregarse 2do. documento de identidad), (estado civil/si casado indicar nombre y dos documentos de identidad) mayor de edad, portador del Pasaporte\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliado y residente en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y accidentalmente en la Sección de Bávaro, Municipio de Higüey, Provincia de La Altagracia, Republica Dominicana; quienes en lo que sigue del presente contrato se denominará “**EL BENEFICIARIO**” o por sus nombres y apellidos completos.

**P R E A M B U L O**

**POR CUANTO (1):** A que **LA PROPIETARIA** está promoviendo un proyecto residencial denominado “**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**” en los siguientes inmuebles de su propiedad, ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_a, Higüey, La Altagracia, consistente en \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) apartamentos de 1, 2 y 3 habitaciones [en lo adelante “el Proyecto **XXXXYYYY**”]:

 “Parcela \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.”

**POR CUANTO (2):** A que **EL BENEFICIARIO** está interesado en adquirir uno de los apartamentos que componen el proyecto **XXXXYYYY**, propiedad de **LA PROPIETARIA**, y ésta a su vez está en disposición de otorgarle una promesa de venta sobre el apartamento que será descrito más adelante en el presente contrato, sujeto a los términos y condiciones que se estipularán más adelante.

**POR CUANTO (3):** A que **EL BENEFICIARIO** ha examinado los planos y el diseño arquitectónico de **XXXXYYYY**, así como las características, especificaciones y calidades de los materiales y componentes de construcción y terminación del mismo, todo lo cual será descrito en el cuerpo del presente contrato, cuya memoria de calidades y plano se adjunta al presente contrato para que forme parte integral del mismo como Anexo I.

**POR CUANTO (4):** Las partes contratantes se garantizan recíprocamente lo siguiente:

( a ) 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 al presente y que posee las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este contrato; y,

( b ) Las personas físicas que firman el presente contrato, tanto personalmente como en nombre y representación de la empresa que representa, gozan de la mas amplia capacidad y está provista de plenos poderes otorgados por sus órganos competentes, para asumir, respectivamente, todos y cada uno de los derechos y obligaciones que consagra el presente contrato con respecto a las partes suscribientes;

**POR TANTO** y en el entendido de que este preámbulo forma parte directa e intrínseca del presente acto, las partes contratantes,

**HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE**

**PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO. LA PROPIETARIA**, por medio del presente contrato, se compromete a construir, vender y transferir, libre de toda carga o gravamen, litigios y oposiciones y bajo las garantías ordinarias de derecho a favor de **EL BENEFICIARIO**, quien acepta conforme y a su vez se compromete a comprar, dentro de **XXXXYYYY**, el inmueble que se describe a continuación [en lo adelante “el Apartamento”]:

“Apartamento ubicado en el nivel \_\_\_\_\_ del Bloque \_\_\_\_\_\_\_, denominado como **XXXXYYYY**, con una superficie de construcción de \_\_\_\_\_\_\_\_ m2 \_\_\_\_\_\_\_. El apartamento está distribuido de la siguiente manera conforme Plano adjunto: Recibidor, Comedor y Sala de Estar, Terraza, Cocina y Área de Lavado; \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) dormitorios con closets y \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) baños, y \_\_\_ parqueos. Dicho inmueble se encuentra ubicado en la calle \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Punta Cana, Higuey, La Altagracia “

**PARRAFO I:** **EL BENEFICIARIO** reconoce que el Apartamento objeto de este contrato podrá variar mínimamente en los metros cuadrados de construcción estipulados en el presente Artículo, en virtud de que el referido Proyecto se encuentra en proceso de trabajos de planificación, designaciones y extensión superficial del Apartamento. En ese sentido, dicha variación, no podrá superar el cinco siete (5%) por ciento de los metros totales. Si el resultado es mayor o menor, el precio fijado en el presente contrato sufrirá dicho ajuste. Asimismo, que el Proyecto participará del Régimen de Condominio que se instituirá al afecto, de la copropiedad de las áreas comunes conforme lo dispone el Reglamento y la Declaratoria del Condominio que a tales fines se constituirá.

**PARRAFO II. LA PROPIETARIA** se reserva el derecho de tomar o no en consideración cualquier modificación de diseño, especialmente interior, que eventualmente pueda sugerirle **EL BENEFICIARIO**, cuyos gastos extras serán asumidos por esta última parte, conforme el protocolo de entendimiento que se haga al respecto.

**PARRAFO III:** Las especificaciones y detalles sobre la calidad de los materiales y componentes de construcción y terminación del Apartamento objeto del presente contrato se encuentran descritos en la Memoria de Terminaciones, la cual se adjunta al presente contrato como Anexo II para que forme parte integral del mismo, la cual ha sido vista y examinada por **EL BENEFICIARIO**, encontrándose conforme con la misma, entendiéndose que cualquier cambio o variación en la calidad de los materiales y componentes descritos en ésta quedará solo a cargo de **LA PROPIETARIA**.

**SEGUNDO: JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD. LA PROPIETARIA** justifica su derecho de propiedad sobre los terrenos en los que se está construyendo el inmueble precedentemente descrito, en virtud del Certificado de Título, matrícula No. 3000111679 de fecha 26 de marzo del 2022 y Matrícula No. 3000111680, de fecha 11 de abril del 2022, ambos emitidos por el Registrador de Títulos de Higüey.

**TERCERO: CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO. EL BENEFICIARIO** reconoce y acepta el Apartamento descrito precedentemente y que por medio del presente acto se compromete a comprar, forma parte del complejo de apartamentos de **XXXXYYYY**, comprometiéndose **LA PROPIETARIA** a realizar todas las diligencias que se requieran para que sea sometido dicho proyecto al sistema especial para la propiedad por pisos o apartamentos previstos en la Ley No. 5038 del 21 de noviembre del 1958 o aquella que eventualmente, en el transcurso de la formación, la modifique o sustituya. En tal virtud, la propiedad del apartamento objeto del presente contrato se regirá por la Declaratoria del Condominio y los Reglamentos de **XXXXYYYY**, que **LA PROPIETARIA** se compromete a entregar a **EL BENEFICIARIO** cuando hayan sido aprobados por el órgano oficial correspondiente.

**PARRAFO I:** **EL BENEFICIARIO** reconoce que la constitución del Condominio implica un proceso extenso en la jurisdicción inmobiliaria y que es posible que el Certificado de Título correspondientes a **EL APARTAMENTO** sea emitido en una fecha posterior a la entrega física de dicho Apartamento. Por tanto, **EL BENEFICIARIO** se compromete a abstenerse de cualquier reclamación a **LA PROPIETARIA** por una demora en la entrega del correspondiente Certificado de Título de **EL APARTAMENTO**.

**PARRAFO II: EL BENEFICIARIO** reconoce que estará obligado a respetar todas las disposiciones del Reglamento de Copropiedad a que se refiere este Artículo.

**PARRAFO III: EL BENEFICIARIO** se compromete y obliga a pagar mensualmente, por concepto de cuota de condominio y/o servicios de mantenimiento de las áreas comunes del Proyecto, la suma mensual que determine **LA PROPIETARIA,** contadosa partir del vencimiento del plazo de treinta (30) días de que **LA PROPIETARIA** le notifique al **BENEFICIARIO** que su Apartamento se encuentra listo para entrega. En caso de que **EL BENEFICIARIO** no reciba su Apartamento en el supra indicado plazo, igualmente se compromete y obliga a pagar mensualmente o por fracción de mes, a partir del vencimiento del indicado plazo de treinta (30) días. Suma esta que **EL BENEFICIARIO** deberá pagar en manos de **LA PROPIETARIA** hasta que la Asamblea del Consorcio de Propietarios apruebe un presupuesto definitivo y asigne la cuota contributiva por concepto del mantenimiento del Condominio.

**CUARTO: DEL PRECIO Y LA FORMA DE PAGO.** El precio total convenido y pactado por las partes contratantes para la presente promesa de compraventa asciende a la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **DOLARES ESTADOUNIDENSES (US$\_\_\_\_\_\_\_.00)**, la cual será pagada en la cuenta bancaria de ahorros en US$ del Banco de Reservas de la República Dominicana No. 9604695833 a nombre de **PARKWAY CONSTRUCTORA, S.R.L**., acordando que **LA PROPIETARIA** le avisará por escrito cualquier cambio de cuenta Bancaria para dichos depósitos, de la siguiente manera:

1. La suma de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US$\_\_\_\_,000.00),** la cual ha sido pagada por **EL BENEFICIARIO** con anterioridad a la firma del presente contrato, con el propósito de reservar el derecho de adquirir el Apartamento, razón por la cual **LA PROPIETARIA** otorga recibo de pago y entrega en favor de **EL BENEFICIARIO** por dicho concepto;
2. La suma de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MIL \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US$\_\_\_\_\_\_\_\_.00),** a ser pagado mediante transferencia bancaria a la cuenta de **LA PROPIETARIA** precedentemente indicada, a más tardar el plazo de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) días contados a partir de la fecha de firma del presente contrato;
3. La suma de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.00**), en \_\_\_\_\_\_\_\_ cuotas idénticas, es decir, la suma de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ DOLARES ESTADOUNIDENSES CON \_\_\_\_/100 (US$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_),** iniciando el día \_\_\_\_\_\_, vía transferencia bancaria en la cuenta ya indicada en el presente Artículo; y,
4. La suma de restante ascendente a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MIL **DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.00**)), equivalente al \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_%) del precio de compraventa, a ser satisfecha en su totalidad dentro de los \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) días en que **LA PROPIETARIA** informe a **EL BENEFICIARIO**, que el Apartamento se encuentra listo para entrega. Dicho pago deberá ser realizado vía transferencia bancaria en la cuenta ya indicada en el presente Artículo. En caso de que transcurrido dicho plazo, **EL BENEFICIARIO** no efectúe el pago de la indicada suma, **LAS PARTES** se remiten a las disposiciones contenidas en el Artículo Octavo del presente contrato.

**PARRAFO I: LAS PARTES** acuerdan que **EL BENEFICIARIO** podrá hacer pagos superiores a los indicados más arriba y podrá, además, pagar la totalidad del precio convenido antes de la fecha prevista. Asimismo, **EL BENEFICIARIO** declara y reconoce que deberá cubrir todos los gastos de transferencias, cheques devueltos, impuestos, etc., relacionados con los pagos del precio de venta convenido.

**PARRAFO II: EL BENEFICIARIO** reconoce que **XXXXYYYY**, de la cual forma parte el Apartamento objeto de esta promesa de compraventa, está en construcción, y que los pagos señalados precedentemente se harán de conformidad con el cronograma establecido, es decir, que los mismos deberán completarse antes de entregarse el Apartamento en la fecha pautada más adelante, por lo que renuncia expresamente a condicionar la realización de uno de estos pagos con la terminación de **XXXXYYYY**, con excepción de las suma descrita en el literal d) del presente Artículo. En tal sentido, el no cumplimiento de uno de los pagos en la fecha indicada por parte de **EL BENEFICIARIO** se interpretará como una rescisión unilateral del presente contrato, caso en el cual, **LA PROPIETARIA** intimará por Acto de Alguacil concediéndole un plazo de tres (3) días hábiles para ponerse al día en su incumplimiento, transcurrido el cual, el presente contrato quedará rescindido de pleno derecho del mismo, sin necesidad de intervención judicial, con todas sus consecuencias legales.

**PARRAFO III:** **LAS PARTES** firmantes reconocen que el precio de promesa de compra del Apartamento establecido en el presente Artículo de este contrato permanecerá fijo e invariable. No obstante, **EL BENEFICIARIO**, declara y reconoce que **LA PROPIETARIA** podrá realizar ajustes en el precio en el caso de que se produzca variación o alza en los precios de los insumos, materiales, agregados, mano de obra o de servicios, tasas impositivas, así como cualquier otro rubro que afecte el proyecto. El precio de compraventa variará de acuerdo a dichos aumentos y será asumido única y exclusivamente por **EL BENEFICIARIO. LA PROPIETARIA** se compromete a notificar dicho aumento a **EL BENEFICIARIO** en el plazo de diez (10) días de ser efectuado, a los fines de que tome las previsiones de lugar para a su vez informarle a **LA PROPIETARIA** la forma de pago de dicho aumento.

**PARRAFO IV: LA PROPIETARIA** se reserva el derecho de entrega del Apartamento hasta que sean cubiertos los montos adeudados, sea contra el último pago o proporcionalmente con las cuotas pendientes convenidas. Asimismo, presentará un estado de cuenta que refleje la diferencia a pagar por parte de **EL BENEFICIARIO**.

**PARRAFO V**: Cuando deba aplicarse una variación a los precios, se podrá utilizar como referencia, a los fines de establecer el valor del incremento a aplicar, el aumento de los materiales e insumos de construcción y/o el índice de Precios de la Asociación de Promotores y Constructores de Viviendas (ASOPROVI) elaborado por la Oficina Nacional de Estadísticas.

**PARRAFO VI:** De igual manera, **LA PROPIETARIA** se compromete a convocar en un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la entrega de todas las unidades que conforman el Proyecto Residencial, para la celebración de una Asamblea General de Propietarios del Condominio, con la finalidad de conocer, evaluar y definir entre otras cosas, la cuota contributiva a ser pagada por los propietarios por concepto del mantenimiento de las áreas comunes, servicios y personal. En el ínterin, **LA PROPIETARIA** actuará como la Administradora del Condominio.

**PARRAFO VII:** En el caso de que **EL BENEFICIARIO** no cumpla con la planificación de pagos descrita en el presente Artículo e igualmente los intereses devengados por mora según los puntos anteriores, **LA PROPIETARIA** a su sola discreción, tendrá la opción de perseguir la totalidad del pago por todas las vías de derecho o declarar rescindido el presente Contrato de pleno derecho sin necesidad de intervención judicial alguna, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Artículo Octavo del contrato, lo cual **EL BENEFICIARIO** declara entender y aceptar. Los pagos efectuados por **EL BENEFICIARIO** en caso de no corresponder a la planificación de pago convenido serán aplicados a las sumas adeudadas en el siguiente orden:

 **a.** A los intereses y cargos por mora.

**b.** A las cuotas vencidas por orden de antigüedad.

**c.** A las cuotas que correspondan conforme a la planificación de pago.

**QUINTO: DE LA ENTREGA Y DE LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATO DEFINITIVO. LA PROPIETARIA** estima que el Apartamento estará listo para entrega en manos de **EL BENEFICIARIO** en una fecha estimada de Diciembre del año 2025, salvo caso de fuerza mayor, caso en el cual, el término de entrega quedará suspendido por la duración de la fuerza mayor, conforme a los lineamientos siguientes:

1. Terremotos o Ciclones: Para computar el plazo de suspensión se tomarán en cuenta la magnitud del siniestro, la duración de la paralización nacional o regional que ha provocado, los daños causados por éste a la obra y el tiempo necesario para la reconstrucción.
2. Lluvias: Los días de lluvia aislados si hacen imposible la labor en la obra se sumarán a la fecha de entrega prevista, a condición de que **LA PROPIETARIA** lo avise por escrito a **LOS BENEFICIARIOS** dentro de las veinticuatro (24) horas para la paralización de labores. Si se trata de lluvias continuas por tres (3) días o más, se multiplicará el número de días de lluvia por 1.3 y el producto se sumará a la fecha de entrega prevista.
3. Guerras, motines, rebeliones, luchas armadas, huelgas, desastres naturales, pandemias: Para computar el plazo de suspensión se tomarán en cuenta la magnitud del conflicto, la duración de la paralización nacional o regional que ha provocado, los daños causados por éste a la obra y el tiempo necesario para la reconstrucción.
4. Estado de Emergencia Nacional: Si se trata de una paralización a nivel nacional debido a la emisión de un decreto que ordena la suspensión de las operaciones, incluyendo la paralización de la construcción, dicho plazo se computará tomando en cuenta la duración de la paralización nacional que ha provocado la suspensión de la obra más treinta (30) días.
5. 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.
6. Modificación de Detalles Arquitectónicos y Partidas Adicionales. Se sumará el tiempo necesario para realizar las modificaciones, así como la dilación producida por dichas modificaciones en los trabajos de la obra en su conjunto, a la fecha de entrega del Apartamento.

**PARRAFO I: EL BENEFICIARIO** reconoce que **LA PROPIETARIA** no estará obligada a la entrega formal de las llaves del Apartamento de que se trata hasta tanto este no haya realizado el pago del precio de venta conforme lo establecido en el Artículo Cuarto del presente contrato, es decir, que fueren saldados todos los compromisos de pago asumidos por **EL BENEFICIARIO** frente a **LA PROPIETARIA** como consecuencia de la compraventa del Apartamento objeto de este contrato, con excepción del último pago que se encuentra condicionado a la entrega del Apartamento.

**PARRAFO II:** Queda entendido y acordado que el traspaso del Apartamento a favor de **EL BENEFICIARIO** se verificará mediante la suscripción de un contrato de venta definitivo entre las partes contratantes, en el que **LA PROPIETARIA** autorizará expresamente al Registrador de Títulos de Higuey a efectuar la transcripción del derecho de propiedad a favor de **EL BENEFICIARIO**.  Sin embargo, **EL BENEFICIARIO** podrá sugerir que en el contrato definitivo figure como comprador cualquier otra persona física o moral que éste designe, que se encuentre directamente relacionado a él, descargando a **LA PROPIETARIA** de toda responsabilidad frente a ella, con relación a los compromisos previamente estipulados entre ellos.

**SEXTO: OBLIGACION DE TRASPASO. EL BENEFICIARIO** se obliga a realizar los trámites correspondientes para transferir a su nombre la propiedad del Apartamento en un plazo no mayor de noventa (90) días de la notificación que reciba de **LA PROPIETARIA** de que el Certificado de Título individual del Apartamento se encuentra disponible.

**PARRAFO I:** Vencido dicho plazo, **LA PROPIETARIA** quedará liberada de cualquier responsabilidad por la inscripción de derechos de terceros, por cualquier causa que sea.

**PARRAFO II**: Queda entendido que **EL BENEFICIARIO** será responsable de pagar cualquier impuesto que grave el Apartamento causado a partir de la fecha de su entrega. En caso de falta de pago, **LA PROPIETARIA** podrá pagar dichos impuestos, sin que exista a su cargo ninguna obligación de hacerlo, y repetir contra **EL BENEFICIARIO** por el triple de su monto, a título de cláusula penal.

**SEPTIMO: OBLIGACIONES DE LA PROPIETARIA. LA PROPIETARIA** se compromete frente a **EL BENEFICIARIO** a que el Apartamento será construido y terminado según los planos presentados y de acuerdo con las especificaciones generales y particulares contenidas en la memoria de terminación, cuyos detalles han sido descritos precedentemente; en tal virtud **LA PROPIETARIA** es la única responsable de la correcta terminación del Apartamento, no pudiendo **EL BENEFICIARIO** interferir ni directa ni indirectamente ni de forma unilateral en los detalles de construcción y terminación del Apartamento como de **XXXXYYYY**, el cual **EL BENEFICIARIO** reconoce que este último será terminado por etapas y de acuerdo al cronograma de trabajos que determine **LA PROPIETARIA**.

**PARRAFO:** **LA PROPIETARIA** se compromete frente a **EL BENEFICIARIO** a lo siguiente:

a)  Que al momento de la entrega definitiva del Apartamento, el mismo estará libre de ocupación y de cargas o gravámenes.

b)  Que durante la etapa de construcción y hasta la entrega definitiva del Apartamento objeto del presente contrato no realizará actividades u operaciones comerciales que puedan imposibilitar la construcción y entrega del mismo en las condiciones establecidas.

c)   A realizar todas las gestiones que sean necesarias ante la Dirección General de Mensuras Catastrales y el Tribunal Superior de Tierras para que sea autorizada la refundición, subdivisión y la constitución de condominio de **XXXXYYYY** y la subsecuente expedición por parte del Registrador de Títulos de Higuey de los Certificados de Títulos correspondientes a la división por pisos o apartamentos que de esta se deriva.

**OCTAVO: OBLIGACIONES DE EL BENEFICIARIO. EL BENEFICIARIO** se compromete frente a **LA PROPIETARIA** a efectuar el pago del precio convenido para la compraventa definitiva del Apartamento objeto de este contrato en los plazos y bajo las modalidades descritas en el Artículo Cuarto del mismo. En caso de que **EL BENEFICIARIO** no pague a su vencimiento una cualquiera de las cuotas del precio establecidas en el Artículo Cuarto del presente contrato, y luego de transcurrir tres (3) días hábiles de la intimación de pago que deberá notificar **LA PROPIETARIA** a **EL BENEFICIARIO** sin que haya atendido a dicha intimación, **LA PROPIETARIA** tendrá la opción de:

A) Exigir de **EL BENEFICIARIO** 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

B) Notificar mediante acto de alguacil la resolución o rescisión de la presente promesa de venta o cualquier acto jurídico que se relacione con ella, quedando el presente acto sin ningún valor ni efecto, sin intervención judicial o procedimiento alguno. En ese caso, el cuarenta por ciento (40%) de las sumas avanzadas por **EL BENEFICIARIO** quedarán en beneficio de **LA PROPIETARIA**, a título de daños y perjuicios y cláusula penal.

**PARRAFO I:** **LA PROPIETARIA** tendrá la facultad, a su sola discreción, de escoger la opción que considere más conveniente a sus intereses.

**PARRAFO II: EL BENEFICIARIO** se compromete además a no interferir en modo alguno en los trabajos de construcción y terminación del Apartamento objeto del presente contrato, así como a no introducir ninguna modificación, cambio, adición o detalle de terminación y decoración del Apartamento, hasta tanto **LA PROPIETARIA** no le haya entregado formalmente el mismo, salvo que tales cambios hayan sido aprobados y convenidos por escrito entre las partes de mutuo acuerdo, y los costos que los mismos representen para ambas partes hayan sido definitivamente establecidos y aceptados.

**NOVENO: RESCISION UNILATERAL DEL CONTRATO.** En el caso de que, por cualquier causa no atribuible a **LA PROPIETARIA**, **EL BENEFICIARIO** decidiere de manera unilateral rescindir el presente contrato, el Apartamento objeto de la presente promesa de compraventa quedará en manos de **LA PROPIETARIA**, previa Puesta en Mora por Acto de Alguacil, quien podrá disponer libremente del mismo a su mejor conveniencia. **EL BENEFICIARIO** autoriza por este medio, además, a **LA PROPIETARIA** para que retenga en su favor, a título de indemnización el cuarenta por ciento (40%) de las sumas avanzadas quedarán a beneficio de **LA PROPIETARIA** como justa compensación, sin necesidad de notificación previa ni intervención judicial.

**DECIMO: VICIOS OCULTOS. EL BENEFICIARIO** declara que tiene conocimiento de que el Apartamento objeto del presente contrato se encuentra en proceso de construcción y acepta que luego de entregado el mismo, momento que se comprobará al ser suscrito un contrato de compraventa definitivo sobre el inmueble objeto del presente contrato, dispondrá únicamente de un (1) año, contado a partir de la entrega del Apartamento para hacer cualquier reclamación a **LA PROPIETARIA** por problemas estructurales o vicios ocultos que pudieren existir en el mismo. Toda reclamación deberá ser hecha por escrito, con acuse de recibo. Se entenderá 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 **EL COMPRADOR** antes de la entrega), las deficiencias menores aún sean éstas ocultas, y los vicios creados por falta de mantenimiento o por causas imputables a **EL BENEFICIARIO** o a personas por la que éste deba responder.

**PARRAFO:** Queda entendido de 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. Asimismo, en caso de que **EL BENEFICIARIO** realice modificaciones en la construcción del Apartamento que afecten los elementos que cubren la garantía, perderá el derecho a la misma.

**DECIMO PRIMERO: SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.** Queda convenido que **EL BENEFICIARIO** no contratará servicios públicos o privados en el Apartamento objeto de este contrato hasta tanto no se le haya hecho entrega del mismo, bajo el entendido de que los cargos y gestiones para instalación de tales servicios (teléfonos, cable, luz, agua, internet, etc.) correrán por su cuenta y diligencia y a sus expensas.

**DECIMO SEGUNDO: CARGA DE ARBITRIOS Y GASTOS LEGALES:** Las partes convienen y **LA BENEFICIARIA** así lo acepta de manera formal e irrevocable, que todos los cargos y gastos de carácter fiscal y legal, esto es, sellos, impuestos nacionales y municipales, gastos por inscripción en el Registro de Título, honorarios legales y notariales, y cualesquiera otros gastos o cargas que se deriven de este contrato o genere la compraventa definitiva del inmueble de que se trata, incluyendo el Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), corren por cuenta de **EL BENEFICIARIO** a partir de la formalización del contrato de compraventa definitivo, y no están vinculados con el precio pactado para la compra del inmueble objeto de esta promesa de compra. **LA PROPIETARIA**, sin embargo, cubrirá todos los gastos, impuestos y honorarios, sin excepción, requeridos para cumplir con su obligación establecida más arriba en la letra b del Artículo Séptimo de este contrato, de manera especial, de entregar a **EL BENEFICIARIO** el Certificado de Título que ampara el Apartamento objeto del presente contrato, libre de toda carga o gravamen y apto para ser inscrito en el Registro de Títulos correspondiente, a fines de transferencia en provecho de **EL BENEFICIARIO**.

**PARRAFO I:** **PAGO DE IMPUESTOS.** Queda expresamente convenido y pactado entre las partes que quedará a cargo de **EL BENEFICIARIO** el pago de los impuestos resultantes de la presente transacción, tales como el impuesto de transferencia de inmuebles y el Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI).Sin embargo, **LA PROPIETARIA** ha confirmado a **EL BENEFICIARIO** que se encuentra en proceso de obtención de las exenciones e incentivos que ofrece la Ley No. 158-01 y sus modificaciones, sobre fomento al desarrollo turístico, la cual otorga 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 aplicarán, según corresponda, para el primer traspaso de propiedad a registrarse de **LA PROPIETARIA** a **EL BENEFICIARIO**.

**PARRAFO II:** Queda convenido que **EL BENEFICIARIO** se compromete al pago de los arbitrios municipales y cualquier otro que se derive de impuestos relativos a la propiedad del Apartamento y/o necesarios para el levantamiento de construcciones en el mismo, en caso de que las exenciones y beneficios contemplados por la Ley No. 158-01 y sus modificaciones, no fueren aplicables o si estos son requeridos por la autoridad gubernamental competente, por lo que eximen de toda responsabilidad de pago de los mismos por parte de **LA PROPIETARIA**; salvo que las exenciones y beneficios indicados hayan sino negados por causas atribuibles a **LA PROPIETARIA**, caso en el cual, **LA PROPIETARIA** se compromete y obliga a asumir el pago de dichos impuestos.

**PARRAFO III:** **EL BENEFICIARIO** reconoce que todos los gastos y honorarios legales generados por esta transacción inmobiliaria, estarán a cargo de **EL BENEFICIARIO.** En ese sentido, **EL BENEFICIARIO** reconoce y acepta que la asistencia legal de esta transacción inmobiliaria se encuentra a cargo exclusivo de la Licda. María Elena Aybar Betances, Oficina de Abogados Duluc-Aybar & Corporán, tel. (809) 552-0876 y correo electrónico maria.aybar@duluclawyer.com y andrea.polanco@duluclawyer.com, con un cargo por gastos y honorarios legales al momento de la suscripción del contrato de promesa de compraventa de la suma de US$350.00. Asimismo, **EL BENEFICIARIO** reconoce que deberá pagar la suma de US$450.00 al momento de la entrega del Apartamento en caso de que **EL BENEFICIARIO** opte por financiamiento en una entidad bancaria, por concepto de gastos legales de cierre. De igual manera, **EL BENEFICIARO** reconoce y acepta que la transferencia del derecho de propiedad **estará a cargo exclusivo** de la indicada oficina de abogado de **LA PROPIETARIA,** proceso que tiene un costo de US$1,000.00, suma esta que incluye los gastos de cierre y el proceso de transferencia inmobiliaria**.** Para iniciar el proceso para la transferencia del título de propiedad de *El Inmueble* una vez sea culminado el proceso de Registro del Condominio y sea suscrito el Contrato Definitivo de Compraventa y haya sido saldado el precio de compraventa del *Inmueble*, **EL BENEFICIARIO** deberá haber pagado todos los gastos y honorarios legales precisados.

**DECIMO TERCERO: PAGO DE MANTENIMIENTO Y GASTOS COMUNES. EL BENEFICIARIO** se compromete a pagar mensualmente a **LA PROPIETARIA** el costo que resulte durante ese mismo período por los servicios de mantenimiento del jardín y de las áreas alrededor del Proyecto, de acuerdo a lo establecido en el mantenimiento mensual que será fijado por **LA PROPIETARIA** posteriormente, comprometiéndose a informarlo inmediatamente a **EL BENEFICIARIO**. Asimismo, **EL BENEFICIARIO** se obliga pagar a **LA PROPIETARIA** la cuota mensual provisional de Condominio sobre el costo que resulte durante ese mismo período por los servicios de mantenimiento del Proyecto, de acuerdo a lo establecido en el mantenimiento mensual que será fijado por **LA PROPIETARIA** posteriormente.

**PÁRRAFO I: SUSPENSION DE SERVICIOS.** Queda expresamente convenido entre **LAS PARTES**, que a falta de pago de una cualquiera de las facturas presentadas por **LA PROPIETARIA** a **EL BENEFICIARIO**, o de no ser las mismas pagadas en su totalidad, en la forma y plazos señalados, **LA PROPIETARIA** podrá, sin necesidad de dar aviso por adelantado o agotar otros procedimientos amigables o no, descontinuar de inmediato el suministro a **EL BENEFICIARIO** de cualquiera o todos los servicios regulados por el presente contrato, sin implicar ello ningún tipo de responsabilidad para **LA PROPIETARIA**. En caso de que **LA PROPIETARIA** 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 BENEFICIARIO** en su obligación de pagar la factura correspondiente, **LA PROPIETARIA** podrá cargar a **EL BENEFICIARIO** 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 BENEFICIARIO**. Sin embargo, las Partes expresamente convienen en que la decisión que en tal sentido pueda tomar **LA PROPIETARIA** en ningún momento o bajo ninguna circunstancia podrá constituir o interpretarse como una enmienda al presente contrato, o el otorgamiento de un plazo de gracia a favor de **EL BENEFICIARIO** de pagar en su totalidad, en la forma y en los plazos establecidos, los montos que le sean facturados por **LA PROPIETARIA**.

**PÁRRAFO II:** Queda expresamente establecido entre las Partes que **LA PROPIETARIA** podrá aplicar discrecionalmente cualquier pago que **EL BENEFICIARIO** hiciere 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.

**DECIMO CUARTO: RESERVA DEL DERECHO DE PROPIEDAD.** La presente promesa de compra es otorgada por **LA PROPIETARIA** y aceptada por **EL BENEFICIARIO** bajo la expresa condición de que la misma no se convertirá en venta y que por lo tanto **EL BENEFICIARIO** no será propietaria del Apartamento objeto del presente contrato hasta tanto no se haya realizado el pago total del precio convenido en el Artículo Cuarto del presente contrato, 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 realizada por **EL BENEFICIARIO** en violación de la misma carecerá absolutamente de valor o efecto jurídico y deberá ser desestimado(a) automáticamente por cualquier juez, tribunal u organismo apoderado del asunto.

**DECIMO QUINTO: DEL USO DEL APARTAMENTO. EL BENEFICIARIO** reconoce que el Apartamento objeto de la presente promesa de compraventa solo podrá ser utilizado exclusivamente para uso de vivienda familiar y rentas de corta, mediana y larga estadía. En consecuencia, **EL BENEFICIARIO** no podrá instalar o establecer en el mismo ni permitir la instalación de ningún tipo de explotación comercial, sin que esta enunciación resulte limitativa, incluyendo oficinas, bares, restaurantes, salas de baile entre otras.

**PÁRRAFO I:** En caso de que **EL BENEFICIARIO** decida posteriormente, vender, arrendar, donar, permutar, dar en pago o traspasar a cualquier título el Apartamento en cuestión, se obliga a incluir esta prohibición, en virtud de la cual quien reciba el Apartamento no podrá destinarlo más que a los fines indicados en el presente artículo. Asimismo, deberá incluir expresamente la aceptación por el adquiriente, acreedor o arrendatario, según el caso, de todos los términos de este contrato y del reglamento protector, sin lo cual la venta, arrendamiento, cesión o gravamen no será válido.

**PARRAFO II: DERECHO DE PREFERENCIA. EL BENEFICIARIO** se obliga, en el caso de que decida vender el Apartamento a preferir a **LA PROPIETARIA**, sobre toda otra persona, en igualdad de condiciones y precio. El derecho de preferencia que aquí se estipula en favor de **LA PROPIETARIA** deberá ser ejercido por éste en un plazo no mayor de treinta (30) días contados a partir de la fecha de recepción del aviso escrito que a tales fines le dirija **EL BENEFICIARIO** con indicación del precio que le ha sido efectivamente ofrecido por un tercero, condiciones de la venta y el nombre y dirección del probable adquiriente. **EL BENEFICIARIO** consiente que sea registrado a favor de **LA PROPIETARIA** ante la oficina de Registro de Títulos del Departamento de Higüey, el pacto de preferencia aquí estipulado. Cualquier venta o traspaso realizado sin cumplir con lo aquí pactado será nula.

**PARRAFO III: DE LA POLIZA DE SEGUROS.** A partir de la recepción del Apartamento, **EL BENEFICIARIO** reconoce que LA PROPIETARIA entregara el Proyecto con una póliza de seguro a toda riesgo, cuya prima deberá ser pagada por los beneficiarios en proporción a los metros cuadrados de su unidad.

Del mismo modo, **LAS PARTES** convienen que **EL BENEFICIARIO** deberá suministrar a **LA PROPIETARIA** o en su defecto, a la Administración del Condominio, evidencia de la renovación de las referidas pólizas, según aplique, dentro de los diez (10) días anteriores a la fecha de vencimiento de las mismas.

**SINIESTRO:** En caso de siniestro, **EL BENEFICIARIO** tendrá la obligación de aplicar las sumas recibidas por concepto de las pólizas de seguro antes indicadas a la reparación delApartamento objeto del presente Contrato y a los daños ocasionados a terceros.

**DECIMO SEXTO: ACUERDO COMPLETO. ENMIENDAS.** Las partes reconocen que el presente Contrato y sus documentos anexos constituyen el acuerdo completo entre ellas pactado respecto al objeto del mismo. Éste no podrá ser modificado, enmendado o terminado a menos que sea por medio de un documento escrito que se refiera, específicamente, a este Contrato. El presente Contrato, así como cualquier anexo relativo al mismo, sólo podrá ser modificado mediante un documento formal por escrito, aceptado y firmado por las Partes.

**DECIMO SEPTIMO: INDIVIDUALIDAD Y AUTONOMIA.** Las partes reconocen que el presente contrato ha sido suscrito por ellas en atención y sobre la base del Principio de la Autonomía de la Voluntad consagrado principalmente en nuestra legislación por el Artículo 1134 del Código Civil. De igual forma, las partes reconocen que el presente contrato recoge todo el entendido entre ellas en lo referente al objeto a que se contrae el mismo, por lo que las normas del derecho común solo podrán ser aplicadas en su vinculación o relación contractual en la medida en que eso sea estrictamente necesario.

**DECIMO OCTAVO: RENUNCIA E INVALIDACION DE PARTES.** Ninguna negociación, retraso, falta o actuación de cualquiera de las Partes contratantes, en la correspondencia o relaciones recíprocas o en reclamar o ejecutar alguna disposición o derecho derivado de este Contrato, deberá ser entendida como renuncia a tal derecho, a menos que dicha Parte así lo haya estipulado de manera expresa y escrita. Si alguna de las disposiciones de este Contrato es invalidada o dejase de tener vigencia, tal circunstancia no invalidará el resto del Contrato, sino que se considerará como no incluido el artículo o cláusula invalidados y los derechos y obligaciones de las Partes contratantes serán ejecutados y validados en la forma que corresponda.

**DECIMO NOVENO: SOLUCION DE CONFLICTOS Y LEY APLICABLE.** Las partes convienen que todo litigio, controversia o reclamación resultante de este Contrato o relativo al mismo, su incumplimiento, interpretación, resolución o nulidad, será sometido por ante los Tribunales de la República Dominicana. Las leyes aplicables, tanto sustantivas como de procedimiento, para todas las disputas, serán las de la República Dominicana.

**VIGESIMO: EJECUTORIEDAD DEL CONTRATO.** El presente Contrato ha sido concertado para el beneficio mutuo de las partes contratantes, por lo tanto el mismo es ejecutorio entre ellas, sus causahabientes, cesionarios, contratistas y subcontratistas, así como a sus respectivos representantes legales.

**VIGESIMO PRIMERO: TITULOS Y SUBTITULOS**. Los títulos y subtítulos que preceden los artículos y secciones del presente Contrato han sido colocados solamente para conveniencia e identificación, por lo que los mismos de manera alguna podrá entenderse que los mismos definen, limitan o restringen la extensión o el ámbito de aplicación del artículo o sección que encabezan.

**VIGESIMO SEGUNDO: ELECCION DE DOMICILIO Y NOTIFICACIONES**. Para todos los fines y consecuencias del presente acto, las partes eligen domicilio en los indicados al inicio del presente Contrato.

**PARRAFO:** Cualesquiera y todas las notificaciones y otras comunicaciones requeridas o permitidas a ser realizadas bajo cualesquiera de las cláusulas del presente Contrato deberán realizarse por escrito y se reputarán haber sido realizadas cuando sean entregadas personalmente o por correo certificado o por correo electrónico, con acuse de recibo, o cuando sean recibidas por acto de alguacil, telefax, correo electrónico o servicio de mensajero, dirigidas a las partes en las direcciones consignadas en este Contrato. Las notificaciones a realizarse vía telefax y correo electrónico podrán ser confirmadas mediante el envío del original del acto o documento transmitido. Las partes reconocen sus respectivos correos electrónicos como \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Sin embargo, las partes reconocen la validez de esta vía como fehaciente, y podrán entender como fecha de recibo la fecha de recepción del telefax o del mensaje electrónico.

**VIGESIMO TERCERO: ORIGEN DE LOS FONDOS.- EL BENEFICIARIO** declara mediante el presente contrato que el origen o procedencia de los fondos utilizados como pago del precio de compra, no provienen ni son el resultado o derivado de la comisión de ningún hecho que se encuentre sancionado por las leyes penales del país de donde provienen ni de las de la República Dominicana, tales como, pero no limitado, la Ley No. 155-17 sobre Lavado de Activos, ni son el fruto del lavado de activos, conforme a la normativa de dichos países que rige la materia; en consecuencia, descarga a **LA PROPIETARIA** de todo tipo de responsabilidad civil, penal o de cualquier otro tipo, que por su hecho o falta pueda **EL BENEFICIARIO** ser intervenido o cuestionado por las autoridades competentes o partes interesadas.

HECHO Y FIRMADO en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes, y otra para el Notario actuante. En la Sección de Bavaro, Municipio de Higuey, Provincia de La Altagracia, República Dominicana, a los \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_\_\_ del año dos mil veintidós (2022).

**Por: LA PROPIETARIA Por: EL BENEFICIARIO**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Gerente

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ S.R.L.**

YO, **LIC. JOSÉ RAÚL CORPORÁN CHEVALIER**, Notario Público de los del Número del Municipio de Higuey, matrícula número 5230, por este medio CERTIFICO Y DOY FE que las firmas que anteceden fueron colocadas de manera libre y voluntaria, en mi presencia, por los señores **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de generales indicadas, quienes me manifestaron que esas mismas son las firmas que acostumbran a usar en todos sus actos de sus vidas. En la Sección de Bavaro, Municipio de Higuey, Provincia de La Altagracia, República Dominicana, a los \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_\_\_ del año dos mil veintidós (2022).

**LIC. JOSÉ RAÚL CORPORÁN CHEVALIER**

Notario Público