

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

ENTRE:

Por una parte **PATRON VILLAS, S. R. L.**, organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-32-53296-1, con su domicilio social establecido en la Avenida Estados Unidos, No. 1, Punta Cana, Bávaro, Higüey, República Dominicana, debidamente representada por el **Sr. HAROON ASAD**, de nacionalidad británica, mayor de edad, soltero, portador del pasaporte británico No. 517766938, con domicilio establecido en este Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, quien para efecto de este contrato se denominará, "**LA PROPIETARIA**", o por su propio nombre.

Y por la otra parte, el señor _____, de nacionalidad _____, mayor de edad, de profesión u ocupación _____, de estado civil _____, portador de la cédula (pasaporte) de identidad No. _____, con domicilio en _____, quien en lo sucesivo para el presente contrato se denominará "**EL BENEFICIARIO**" o por su propio nombre.

Cuando **LA PROPIETARIA** y **EL BENEFICIARIO** sean designados de manera conjunta en el presente contrato, se les denominarán como "**LAS PARTES**".

PREÁMBULO

POR CUANTO (1): LA PROPIETARIA ostenta los derechos de propiedad sobre el terreno de 110,000.00 metros cuadrados, dentro del inmueble parcela 116, del distrito catastral 11-4ta, Matrícula No. 3000049854, ubicado en Higüey, la Altagracia, donde se desarrollará un proyecto residencial denominado "MACAO HILLS", ubicado dentro del inmueble parcela 116, del distrito catastral 11-4ta, Higüey, la Altagracia, [en lo adelante "el Proyecto"];

POR CUANTO (2): EL BENEFICIARIO está interesado en adquirir la unidad inmobiliaria comercialmente identificada como Villa No. _____, la cual consta de dos (2) habitaciones, a construirse en un área de terreno de _____ metros cuadrados, y un área aproximada de construcción de 71.10 metros cuadrados, con la siguiente distribución: Dos (2) habitaciones, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, área de lavado, amplio patio, dos (2) parqueos, jardín interno y terraza posterior que forma parte del Proyecto "MACAO HILLS", a desarrollarse por **LA PROPIETARIA**, y éste a su vez está en disposición de otorgarle a **EL BENEFICIARIO** una OPCIÓN DE COMPRA sobre esta villa que será descrita más adelante en el presente contrato.

POR CUANTO (3): LA PROPIETARIA declara no encontrarse inhibido porque tiene facultad y plena capacidad para poder vender, ceder o traspasar, ya que es propietario de manera absoluta del inmueble objeto del presente contrato.

POR CUANTO (4): EL BENEFICIARIO tiene conocimiento del proyecto arquitectónico de "MACAO HILLS", así como las características del mismo, que les fueron suministradas por **LA PROPIETARIA**.

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

SE HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE

PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO. LA PROPIETARIA, por medio del presente acto promete vender y ceder con todas las garantías ordinarias y de derecho, a favor de **EL BENEFICIARIO**, el cual acepta, libre de cargas, gravámenes y todo tipo de deuda, y a su vez se compromete a pagar, dentro del proyecto “MACAO HILLS”, el inmueble que comercialmente se describe a continuación de la siguiente manera (en lo adelante “La Villa”):

“Villa de 2 HABITACIONES”: comercialmente identificada como VILLA No. [REDACTED], con un área de terreno de [REDACTED] metros cuadrados y un área de construcción de 71.10 metros cuadrados, con la siguiente distribución: Dos (2) habitaciones, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, área de lavado, amplio patio, dos (2) parques, jardín interno y terraza posterior.

PÁRRAFO I: EL BENEFICIARIO reconoce que el Inmueble objeto de este Contrato, está siendo sometido a un proceso de modificación parcelaria, subdivisión y/o actualización parcelaria, a los fines de formalizar la Titulación del Proyecto Macao Hills. En consecuencia, **EL BENEFICIARIO** acepta que debido al proceso mencionado de modificación parcelaria podría resultar alguna diferencia en las dimensiones de la Unidad; situación a la que **EL BENEFICIARIO** otorga su consentimiento previo, y acepta como buena y válida desde ahora la designación catastral que resulte para dicha Unidad.

PÁRRAFO II: LA PROPIETARIA se reserva el derecho de tomar o no en consideración cualquier modificación de diseño en el interior de la unidad objeto del presente contrato, 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 el cual quedara reflejado en un documento adicional denominado adendum, el cual formara parte integral del presente contrato.

SEGUNDO: JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD. LA PROPIETARIA es quien ostenta los derechos sobre el terreno de 110,000.00 metros cuadrados, dentro del inmueble parcela 116, del distrito catastral 11-4ta, Matrícula No. 3000049854, ubicado en Higüey, la Altigracia, de acuerdo con Contrato de Compraventa Definitivo, firmado entre **LA PROPIETARIA** y la sociedad SEVERO MORALES, SA (SEMOSA), de fecha dos (02) del mes de septiembre de 2022, legalizado por el notario público Lic. Nestor Miguel Cedeño Lucca.

TERCERO: DEL PRECIO Y LA FORMA DE PAGO. El precio total convenido y pactado por LAS PARTES para la presente OPCIÓN DE COMPRA es por la suma de SETENTAY NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (USD\$79,999.00)**, suma que se obliga a pagar **EL BENEFICIARIO** en la cuenta de **LA PROPIETARIA** de acuerdo con el siguiente esquema:

- a) La suma de SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 90/100 CENTAVOS (US\$7,999.90)**, monto que LA PROPIETARIA declara haber recibido previo a la firma del presente contrato, razón por la cual LA PROPIETARIA otorga recibo de pago en favor de EL BENEFICIARIO.
- b) La suma de TREINTAY NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 50/100 CENTAVOS (US\$39,999.50)**, dividido en **TREINTAY DOS (32) cuotas mensuales**, de la manera siguiente:

1.- La suma de NUEVE MIL TRECIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 50/100 CENTAVOS (US\$9,367.50), en fecha 15/07/2022;

2.- La suma de NUEVE MIL TRECIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 50/100 CENTAVOS (US\$9,367.50), en fecha 15/10/2022;

3.- La suma de NUEVE MIL TRECIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 50/100 CENTAVOS (US\$9,367.50), en fecha 15/01/2023;

4.- La suma de NUEVE MIL TRECIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 50/100 CENTAVOS (US\$9,367.50), en fecha 15/04/2023;

5.- La suma de NUEVE MIL TRECIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 50/100 CENTAVOS (US\$9,367.50), en fecha 15/07/2023;

6.- La suma de NUEVE MIL TRECIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 50/100 CENTAVOS (US\$9,367.50), en fecha 15/10/2023;

- c) La suma de CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 CENTAVOS (US\$49,960.00), a ser satisfecha en su totalidad dentro de los quince (15) días en que LA PROPIETARIA informe a EL BENEFICIARIO, que la construcción de dicha unidad está completamente terminada y por ende, está en condiciones de entregar las llaves del mismo. Dicho pago deberá ser realizado vía transferencia bancaria precedentemente indicada a la cuenta de LA PROPIETARIA a más tardar en la fecha acordada para la firma de contrato de compraventa definitivo.

PÁRRAFO I: LAS PARTES acuerdan que el precio de venta de la unidad queda en total confidencialidad entre las partes, es decir, el mismo no puede ser divulgado a un tercero interesado en adquirir un inmueble dentro del proyecto MACAO HILLS.

PARRAFO II: LA PROPIETARIA emitirá una vez se confirmen que los pagos a los que se refiere el presente artículo, el recibo correspondiente firmado y sellado por este, único documento válido que otorga recibo de descargo por dicho monto.

PÁRRAFO III: En caso de que transcurridas las fechas de pago indicadas precedentemente **EL BENEFICIARIO** se retrase por más de quince (15) días en el pago de una de las cuotas establecidas en el presente artículo, será aplicada una penalidad del dos por ciento (2%) hasta el día treinta (30); después del día treinta (30) la penalidad a aplicar será del cinco por ciento (5%) del valor adeudado por parte de **EL BENEFICIARIO**. A partir del día noventa (90) se podrá aplicar a opción de **LA PROPIETARIA**, lo establecido en el artículo séptimo del presente contrato.

PÁRRAFO IV: LAS PARTES acuerdan que **EL BENEFICIARIO** podrá hacer abonos superiores a los indicados más arriba y podrá, además, pagar la totalidad del precio convenido antes de la fecha prevista.

PÁRRAFO V: LAS PARTES firmantes reconocen que el precio de promesa de compraventa del Inmueble establecido en el presente Artículo de este contrato permanecerá fijo e invariable. Salvo que existan condiciones extremas inflacionarias que disparen una inflación no sostenible durante el tiempo de

construcción, por lo cual **LA PROPIETARIA** podrá ajustar el precio del inmueble tomando como referencia las variaciones de Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV) publicados por la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE). En el supuesto de reajuste será aplicado dicho con un incremento de un 5% sobre el valor total de la unidad objeto del presente acuerdo o el porcentaje indicado por la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE), el mismo será automáticamente aplicado a la última cuota del precio total de venta, sin necesidad de intervención judicial o decisión alguna.

PÁRRAFO VI: LA PROPIETARIA se reserva la facultad de aceptar el pago con posterioridad a su vencimiento, tomándose en cuenta lo establecido en el presente artículo.

CUARTO: DE LA ENTREGA Y DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DEFINITIVO. EL BENEFICIARIO reconoce y acepta que la fecha estimada de entrega de la villa será “aproximadamente” en el mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), con una posibilidad de extensión del plazo gracia por ciento ochenta (180) días sin alegar causa, a excepción si es por motivos de fuerza mayor, como pandemias, guerras, motines, motivos naturales extremos, mano de obra, huelgas **LA PROPIETARIA** podrá disponer del tiempo adicional requerido para la entrega de las viviendas, debiendo esta comunicar a **EL BENEFICIARIO** de las situaciones o hechos que justifiquen la presente la fuerza mayor y su posible duración.

PÁRRAFO I. EL BENEFICIARIO se compromete y obliga a pagar los gastos por concepto de mantenimiento y gastos comunes que fije **LA PROPIETARIA**, a partir de la fecha de entrega de la villa objeto de la presente venta, el cual no excederá de la suma de Doscientos (USD\$200.00) Dólares de los Estados Unidos de América.

PÁRRAFO II: EL BENEFICIARIO reconoce que **LA PROPIETARIA** no estará obligado a la entrega del Certificado de Título hasta tanto éste no haya realizado el pago total del precio de venta y fueren saldados todos los compromisos de pago que asuma **EL BENEFICIARIO** frente a **LA PROPIETARIA** como consecuencia de la compraventa de la villa objeto de este contrato, incluyendo impuestos y gastos legales que correspondan al adquirente.

PÁRRAFO III: Queda entendido y acordado que el traspaso de la villa objeto del presente contrato en favor de **EL BENEFICIARIO**, se comprobará mediante la suscripción de un contrato de venta definitivo entre LAS PARTES, en el que **LA PROPIETARIA** autorizará expresamente al Registrador de Títulos de Higüey 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, para lo cual deberá obtener previamente la autorización por escrito de **LA PROPIETARIA**.

QUINTO: OBLIGACIONES DE LA PROPIETARIA - LA PROPIETARIA se compromete frente a **EL BENEFICIARIO** a que la villa objeto del presente contrato será construida y terminada según planos y de acuerdo con las especificaciones generales, y particulares previo acuerdo entre LAS PARTES, por lo que **LA PROPIETARIA** es el único responsable de la correcta terminación de la villa objeto del presente contrato.

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

- a) Que, al momento de la firma del contrato de venta definitivo de la villa, la misma estará libre de cargas o gravámenes.
- b) Que hasta la entrega definitiva de la villa objeto del presente contrato no realizará actividades u operaciones comerciales que puedan imposibilitar la entrega del mismo en las condiciones

establecidas.

SEXTO: OBLIGACIONES DE EL BENEFICIARIO. - **EL BENEFICIARIO** se compromete frente a **LA PROPIETARIA** a efectuar el pago del precio convenido para la compraventa definitiva de la villa objeto de este contrato en los plazos y bajo las modalidades descritas en el artículo tercero del presente.

PÁRRAFO I: EL BENEFICIARIO se compromete además a no interferir en modo alguno en los trabajos de construcción y terminación de la villa objeto del presente contrato, así como a no introducir ninguna modificación, cambio, adición o detalle de terminación y decoración de la villa, hasta tanto **LA PROPIETARIA** no le haya entregado formalmente la misma, 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, condiciones u obligaciones que serán recogidas en un documento adicional denominado adendum, el cual formara parte integral del presente contrato.

SEPTIMO: RESCISIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO. En el caso de que, por cualquier causa no atribuibles a **LA PROPIETARIA**, **EL BENEFICIARIO** decidiera de manera unilateral rescindir el presente contrato o dejare de pagar las sumas por un espacio mayor de noventa (90) días establecidas en el artículo tercero del presente contrato, la rescisión de la presente opción quedará en manos de **LA PROPIETARIA**, quien podrá disponer libremente de la misma a su mejor conveniencia. **EL BENEFICIARIO** autoriza por este medio a **LA PROPIETARIA** para que retengan en su favor, a título de indemnización, la totalidad de la suma avanzada como reserva del inmueble, así como el monto que por concepto de comisiones inmobiliarias que **LA PROPIETARIA** haya pagado con anterioridad, más el cincuenta por ciento (50%) de las cantidades avanzadas a la fecha, el monto resultante aplicado los descuentos y penalidades será pagado dentro de los quince (15) días próximos a la venta total de la unidad objeto del presente contrato a un tercero. En adición, **EL BENEFICIARIO** se reconoce deudor de cualesquiera costos y/o gastos en que pudiera incurrir **LA PROPIETARIA** con motivo de la rescisión unilateral de la presente opción a compra de inmueble. Condiciones aplicarse como justa compensación a beneficio de **LA PROPIETARIA**.

PARRAFO I: Lo anteriormente acordado no quita la posibilidad de llegar un acuerdo amigable entre LAS PARTES, resaltando con esto que **EL BENEFICIARIO** sienta la tranquilidad con la firma del presente contrato.

PARRAFO II: En caso de rescisión de acuerdo con las estipulaciones del presente contrato, **LA PROPIETARIA** reembolsaría a **EL BENEFICIARIO** la cantidad que le corresponda, una vez que se haya vendido nuevamente la vivienda objeto de la rescisión a un tercero, y que haya sido totalmente pagada. Todo lo anteriormente acordado no quita la posibilidad de llegar un acuerdo amigable entre LAS PARTES, resaltando con esto que **EL BENEFICIARIO** sienta la tranquilidad con la firma de este contrato.

PARRAFO III: Dicha rescisión del contrato por parte de **LA PROPIETARIA** tendrá lugar de pleno derecho, sin necesidad de ninguna formalidad judicial o extrajudicial luego de la notificación que deberá realizar **LA PROPIETARIA** a **EL BENEFICIARIO**, declarando su intención de rescindirle por una o varias de las causas que pudieren dar lugar a su decisión.

OCTAVO: VICIOS OCULTOS. **EL BENEFICIARIO** declara y reconoce que a partir de la fecha de entrega de la villa cuentan con doce (12) meses para realizar cualquier reclamación a **LA PROPIETARIA** por problemas

estructurales o vicios ocultos que pudieren existir en la villa. Toda reclamación deberá ser hecha por escrito, con acuse de recibo.

NOVENO: SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS. Queda convenido que **EL BENEFICIARIO** no contratará servicios públicos o privados en la villa 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 de estos.

DÉCIMO: LAS PARTES acuerdan y **EL BENEFICIARIO** así lo acepta, de manera formal e irrevocable, que todos los 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, impuestos por transferencia de título y cualesquiera otro gasto o carga que se deriven de este contrato o genere la compraventa definitiva del inmueble de que se trata, corren por cuenta de **EL BENEFICIARIO**, y no están vinculados con el precio pactado para la compra del inmueble objeto de esta opción de compra.

UNDECIMO: PAGO DE MANTENIMIENTO Y GASTOS COMUNES. **EL BENEFICIARIO** se compromete a pagar mensualmente a **LA PROPIETARIA** el costo que resulte desde la entrega efectiva de la villa por los servicios de mantenimiento del residencial, tales como jardín y de las áreas comunes del Proyecto el cual no excederá de la suma de DOSCIENTOS (USD\$200.00) DOLARES AMERICANOS.

PÁRRAFO I: SUSPENSIÓN 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, discontinuar 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 siete por ciento (7 %) 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 en 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** hiciera para el pago de los gastos de mantenimiento, suministro de energía, agua o cualquier otro servicio, al concepto que consideren; sin necesidad de notificación o acuerdo previo.

DUODECIMO: RESERVA DEL DERECHO DE PROPIEDAD. La presente opción 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 de la villa objeto del presente contrato hasta tanto no se haya realizado el pago total del precio convenido en el Artículo Tercero 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 automáticamente por cualquier juez, tribunal u organismo apoderado del asunto.

DÉCIMO TERCERO: EL BENEFICIARIO reconoce que la villa objeto de la presente opción de compraventa sólo podrá ser utilizada para vivienda familiar o para fines de renta de Airbnb. 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, etc.

PÁRRAFO: En caso de que **EL BENEFICIARIO** decida posteriormente, vender, arrendar, donar, permutar, dar en pago o traspasar a cualquier título el inmueble en cuestión, se obliga a incluir esta prohibición, en virtud de la cual quien reciba dicho inmueble no podrá destinarlo más que a los fines indicados en el presente artículo. Asimismo, deberá incluir expresamente la aceptación del adquirente, 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.

DÉCIMO CUARTO: PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS. EL BENEFICIARIO, por medio del presente contrato, declara y reconoce expresamente que constituye un sujeto obligado conforme a las disposiciones de la Ley número 155-17 de la República Dominicana que prevé y sanciona el ilícito del lavado de activos, encontrándose sometido además a todos los reglamentos, resoluciones, instructivos y actos dictados por las autoridades competentes en la materia. Por consiguiente, **EL BENEFICIARIO** declara y acepta expresamente, bajo la fe del juramento: (i) Que los fondos que pueda transferir desde su cuenta a **LA PROPIETARIA**, tienen una procedencia lícita, exonerando de toda responsabilidad a **LA PROPIETARIA** por la recepción de estos fondos; y (ii) Que se encuentra obligado a suministrar a **LA PROPIETARIA** y a las autoridades competentes, todas las informaciones que le sean solicitadas en forma veraz y oportuna, comprometiéndose a lograr una efectiva prevención en el lavado de activos;

DÉCIMO QUINTO: 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.

DÉCIMO SEXTO: GASTOS Y HONORARIOS LEGALES. Todos los gastos legales y honorarios de abogados y demás similares que se deriven de la formalización, cumplimiento o extinción del presente Contrato y sus anexos estarán a cargo de **EL BENEFICIARIO**, así como al momento de la formalización del contrato de venta definitivo. Los gastos de notario para la formalización del presente contrato se fijan en la suma de Setenta y Cinco (US\$75.00) Dólares de los Estados Unidos de América.

DÉCIMO SEPTIMO: INDIVIDUALIDAD Y AUTONOMÍA. 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 sólo podrán ser aplicadas en su vinculación o relación contractual en la medida en que eso sea estrictamente necesario.

DECIMO OCTAVO: RENUNCIA E INVALIDACIÓN 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: SOLUCIÓN 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.

VIGÉSIMO PRIMERO: TÍTULOS Y SUBTÍTULOS. 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.

VIGÉSIMO SEGUNDO: ELECCIÓN 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.

PÁRRAFO: 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 sea entregadas personalmente o por correo certificado, 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 para realizarse vía telefax y correo electrónico podrán ser confirmadas mediante el envío del original del acto o documento transmitido. Sin embargo, las partes reconocen la validez de esta vía como fehaciente, y podrán entender como fecha de recibo la fecha de recepción del mismo o de algún mensaje electrónico.

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 el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana, a los **veinte (20) días del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023).**

Por: **LA PROPIETARIA**

HAROON ASAD

Por: **EL BENEFICIARIO**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CERTIFICACION DE FIRMAS

Yo, **DR. JONATHAN RAFAEL GARRIDO BERNAL**, Notario público de lo del número de este municipio de Higüey, colegiado con la matrícula No.7741, con estudio profesional abierto en el Centro Comercial Ciudad Las Canas, local 106, Fase I, Ciudad Las Canas, Cap Cana, **CERTIFICO Y DOY FE** que la firma que antecede fue puesta en mi presencia libre y voluntariamente por los señores **HAROON ASAD**, _____, personas estás a quien doy fe de conocer y la cual me ha manifestado bajo la fe del juramento que es con esa firma, con la que el acostumbra realizar todos los actos en que participan tanto público como privado. En la Ciudad de Salvaleón de Higüey, Municipio de Higüey, Provincia la Altagracia, República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023).

DR. JONATHAN RAFAEL GARRIDO BERNAL

Notario Público