

**CONTRATO CON OPCIÓN A COMPRA-VENTA**

**ENTRE:**

De una parte, **FIDEICOMISO INMOBILIARIO Y DE GARANTÍA "GREEN PARK BY VIEWPOINT"** RNC No. 1-32-88728-1, Inscrito en Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, con el No. F001485SD, debidamente administrado por **FIDUCORP, SERVICIOS FIDUCIARIOS CORPORATIVOS, S.A.**, RNC No. 1-30-89471-1, Registro Mercantil No. 88380SD, sociedad comercial organizada objeto exclusivo de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social establecido sito en la calle Jacinto Mañón No. 5, Suite 6, Plaza El Avellano, Ensanche Paraíso, Distrito Nacional, debidamente representada para los fines del presente contrato según se evidencia en el Acta del Consejo de Administración redactada para estos fines; por su Presidenta y Gestora Fiduciaria **EVELYN CHÁVEZ BONETTI** dominicana, mayor de edad, soltera, provista de la cédula de identidad y electoral No.001-0093916-4, de este domicilio y residencia, el cual en lo adelante del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMISO**; y de la otra parte,

**CONSTRUCTORA BI-MA, S. R. L.** (anteriormente denominada **BORELA, S. R. L.**), sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con Registro Mercantil No. 162551PSD, RNC No. 1-32-17057-1, con su domicilio y asiento social sito en la calle Paseo del Este No. 21, Corales del Sur, Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo, debidamente representada por su Gerente **MÁXIMO RAFAEL BISONÓ CAMBIASO**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0939930-3, de este domicilio y residencia, la cual en lo adelante del presente contrato se denominará **LA CONSTRUCTORA**; y, de la otra parte,

-----, dominicano (a), mayor de edad, soltera, Portador(a) de la Cédula de Identidad y Electoral No. ----- domiciliado(a) y residente en-----, teléfono -----, quien en lo adelante del presente contrato se denominará " **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**".

Cuando **EL FIDEICOMISO, LA CONSTRUCTORA y EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**" sean referidos de manera conjunta serán denominados **LAS PARTES**.

**PREÁMBULO:**

**POR CUANTO (1): EL FIDEICOMISO**, es propietario del inmueble que se describe a continuación: *"Inmueble identificado como 309590150454, que tiene una superficie de 95,718.41 metros cuadrados, matrícula No.0100050930 ubicado en Santo Domingo Norte, Santo Domingo"*

**POR CUANTO (2): EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, reconoce (n), acepta (n) y se obliga (n) a cumplir, en todas sus partes la Declaración de Condominio, el Reglamento de Co-Propiedad y los Estándares Comunitarios (colectivamente Los Documentos del Proyecto), redactados por **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)**, en su calidad de desarrolladora y el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO Y DE GARANTÍA "GREEN PARK BY VIEWPOINT"** y que podrán ser enmendados de tiempo en tiempo. Dichos documentos establecen los derechos y obligaciones de todos los adquirentes de esta etapa

y de las demás etapas que conformarán el Master Plan del Proyecto, independientemente de la fecha de compra, con el propósito de asegurar que el desarrollo del Proyecto y las edificaciones realizadas en él y que su uso se lleve a cabo de la manera más estandarizada posible y de acuerdo a la naturaleza del Proyecto en su conjunto. Por tanto, **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, acepta que su adhesión a los Documentos del Proyecto es una condición esencial, sin la cual el presente Contrato no hubiera sido suscrito y asume la obligación de firmar los Documentos del Proyecto en señal de aceptación;

**POR CUANTO (3):** **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, ha(n) manifestado a **EL FIDEICOMISO** su interés de adquirir una Unidad Funcional (Apartamento) del Proyecto inmobiliario **GREEN PARK BY VIEWPOINT**.

**POR CUANTO (4):** Y en el entendido de que el presente preámbulo constituye parte integral de este contrato, sin lo cual ambas partes no consentirán en el mismo;

**POR CUANTO (5):** **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, declara (n) y reconoce (n) que tanto personal como económicamente reúne todos y cada uno de los requisitos para optar por la presente Opción a Compra y cumplidas las condiciones establecidas en este contrato, adquirir la unidad funcional objeto del mismo. Asimismo, declara y reconoce que de ser necesario está en capacidad de optar por un préstamo o financiamiento para de esta forma pagar el total del precio de venta de la unidad funcional cuando este pago sea exigible, de conformidad con lo indicado en este contrato.

**POR CUANTO (6):** Queda claramente convenido entre las partes que de conformidad con los artículos 1134 y siguientes del Código Civil de la República Dominicana, las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho.

**POR TANTO**, y en el entendido de que el preámbulo anterior forma parte integral del presente Contrato de Promesa, **LAS PARTES**, de manera libre y voluntaria,

#### **HAN PACTADO Y CONVENIDO LO SIGUIENTE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO DE LA OPCIÓN A COMPRA.** **EL FIDEICOMISO**, por medio del presente acto **OTORGA** en **OPCIÓN A COMPRA**, con todas las garantías de derecho, a **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, quien promete comprar, bajo las condiciones y términos que se establecen más adelante, y de acuerdo a las disposiciones de la ley No. 5038 del año 1958 sobre régimen de condominio y la ley 108-05 de registro inmobiliario y sus modificaciones, la unidad funcional que se describe a continuación (descripción provisional):

**Unidad funcional (Apartamento) No -----Piso -----, Edificio No. ----, Unidad Tipo -----, del Proyecto Inmobiliario GREEN PARK BY VIEWPOINT con un área aproximada de ----- metros cuadrados (000.00 Mts<sup>2</sup>), distribuida de la siguiente forma: Área aproximada sector propio 000.00 Mts<sup>2</sup>) destinada a Unidad funcional (Apartamento) y un área aproximada sector común de uso exclusivo (0.00 Mts<sup>2</sup>) destinada a parqueo; el cual se encuentra en proceso de ser construido sobre una parcela que resultará de los trabajos técnicos a presentarse en el inmueble descrito en el preámbulo de este contrato, ubicado en Santo Domingo, Santo Domingo Norte;**

**PÁRRAFO I: EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, reconoce (n) que tanto la superficie, la denominación técnica y dependencias del apartamento objeto del presente contrato, podrán ser reformuladas como consecuencia de la presentación de los trabajos técnicos de mensuras a ser realizados en el inmueble donde se construye el Condominio.

**PÁRRAFO II:** Mediante la suscripción del presente Contrato, **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, reconoce (n) estar conforme con los planos y especificaciones del proyecto **GREEN PARK BY VIEWPOINT** preparados por **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)**; asimismo, **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, acepta (n) que **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)**; puede, a su discreción, y/o porque así le sea requerido por las autoridades gubernamentales y municipales competentes, modificar el diseño del área común, reubicación de equipos eléctricos, sanitarios y de gas, así como cualesquiera otras especificaciones de construcción, siempre que estas modificaciones no afecten substancialmente los apartamentos objeto de este contrato.

**PÁRRAFO III:** Queda claramente convenido entre **LAS PARTES**, que las imágenes de anteproyecto, material promocional y/o mercadológico del Proyecto objeto de la presente Opción a Compra, son interpretaciones conceptuales que pueden estar sujetas a cambios sin previo aviso, pudiendo ser modificados en dichos materiales, elementos tales como: techos, luminarias, revestimientos de paredes, mobiliarios, los cuales no constituyen parte fundamental de la unidad funcional objeto de este acto, por ser los mismos sólo una representación meramente ilustrativa del proyecto. Cualquier modificación del material antes descrito no será considerada bajo ningún concepto como incumplimiento contractual de **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS) y EL FIDEICOMISO**.

**PÁRRAFO IV: EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, exige (n) de todo tipo de responsabilidad a **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS) y EL FIDEICOMISO**, de cualquier uso de las imágenes del Proyecto que realice un tercero, sin que contenga la debida nota aclaratoria, de que las mismas pudieran estar sujetas a modificación conforme lo descrito en el párrafo anterior, por tratarse de imágenes o interpretaciones conceptuales.

**PÁRRAFO V:** La indicada unidad funcional forma parte del Proyecto Inmobiliario **GREEN PARK BY VIEWPOINT** constituido en Fideicomiso el cual estará regido por las disposiciones de la Ley 189-11 sobre Fideicomiso, así como los Reglamentos, Resoluciones y modificaciones que la complementan, de igual modo estará regido por las disposiciones 5038 del año 1958, modificada a su vez por la Ley No. 108-05 y sus Reglamentos, que crea un sistema especial para la propiedad por pisos o apartamentos modificada, así como por el reglamento de co-propiedad correspondiente. En consecuencia, **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, en virtud de la presente Opción a Compra, adquirirá los derechos no solamente sobre la pre-indicada unidad que será de su propiedad exclusiva, sino también sobre una parte proporcional e indivisa de las cosas comunes que corresponden a cada co-propietario del Condominio, de conformidad con la ley y el reglamento antes citados.

**PÁRRAFO VI: EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, reconoce (n) que estará (n) obligado (a) (os) a respetar todas las disposiciones del reglamento de co-propiedad a que se refiere este artículo.

**PÁRRAFO VII: PAGO CUOTA MANTENIMIENTO: EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, reconoce(n) y acepta(n), que está(n) obligado(s) a sufragar los gastos comunes del proyecto, debiendo aportar la cuota mensual que fije la Empresa encargada de la Administración del proyecto **GREEN PARK BY VIEWPOINT**, para sufragar los gastos comunes de mantenimiento de áreas verdes, acueducto,

planta de tratamiento de aguas negras, recogida de basura, luz común, personal encargado de la seguridad, fumigación, entre otros similares.

**PÁRRAFO VIII: EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, estará (n) sujeto a variaciones con motivo de los cambios que puedan operarse en el costo del mantenimiento de las cosas comunes que dispone **EL Proyecto**.

**ARTÍCULO SEGUNDO: JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD: EL FIDEICOMISO** justifica su derecho de propiedad en dominio fiduciario constituyendo un patrimonio autónomo, con respecto al inmueble donde se construye el proyecto inmobiliario antes descrito, mediante el Certificado de Título No. **0100050930**, expedido por la Registradora de Títulos del Distrito Nacional.

**ARTÍCULO TERCERO: RESERVA DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA PRIMERA PARTE.** La presente Opción a Compra es otorgada por **EL FIDEICOMISO** y aceptada por **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, bajo la expresa condición de que la misma no se convertirá en venta y que por lo tanto **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, no será (n) propietario (os, a, as) de la unidad funcional en cuestión, hasta tanto no se haya realizado el pago total del precio convenido más adelante, con sus accesorios, en la forma, el término y bajo las demás estipulaciones convenidas en este Contrato de Opción a Compra. 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 **EL FIDEICOMISO** no hubiese contratado, quedando entendido que todo acto jurídico o acción judicial realizada por **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, en violación de esta carecerá absolutamente de valor o efecto jurídico y deberá ser desestimado(a) automáticamente.

**PÁRRAFO:** Una vez realizado el pago total del precio de venta estipulado más adelante, con sus accesorios, en la forma, el término y bajo las demás estipulaciones convenidas en este Contrato de Opción a Compra, **EL FIDEICOMISO** se compromete a suscribir, a favor de **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, el acto de compraventa definitivo requerido por la ley para transferir la unidad funcional objeto del presente acto.

**ARTÍCULO CUARTO: INDISPONIBILIDAD DE LA UNIDAD FUNCIONAL EL FIDEICOMISO** reconoce de manera expresa que no podrá, durante la vigencia de la presente Opción a Compra, disponer la unidad funcional a favor de otra persona distinta a **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, salvo en el caso de incumplimiento de pago, cualquier violación a las estipulaciones del presente Contrato o por común acuerdo entre **LAS PARTES. EL FIDEICOMISO** reconoce que, en caso de incumplimiento de pago o de rescisión unilateral del presente contrato por su parte, **EL FIDEICOMISO** podrá disponer de la unidad funcional en provecho de cualquier otra persona.

**ARTÍCULO QUINTO: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO.** El valor total de la unidad funcional descrito en la cláusula primera de este acto, ha sido fijado en la suma de ----- **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$120,000.00)** a pagar de la forma siguiente:

- a) La suma de ----- **(US\$-----)**, por el concepto de **COMPLETIVO** del diez (10%) por ciento del valor de la unidad funcional, efectuado en fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_, para lo cual **EL FIDEICOMISO** a través de **LA FIDUCIARIA** que otorga recibo de descargo y finiquito, por haberla recibido conforme.

b) La suma de ----- (US\$-----), la cual serán pagadas por **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, conforme al plan de pagos que se ha pactado en el documento denominado "Recibo de Valores por Separación de Unidad funcional" y

c) La suma de ----- (US\$-----) que **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, pagará a **EL FIDEICOMISO** a través de **LA FIDUCIARIA** contra entrega de la unidad funcional ya sea con sus propios recursos o mediante un financiamiento en una institución crediticia del país.

**PÁRRAFO I:** **EL FIDEICOMISO** entregará a **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, un recibo de pago y descargo por cada uno de los referidos pagos, al momento de que se efectúen cada uno de ellos.

**PÁRRAFO II:** **EL LAS PARTES** convienen que el precio de venta establecido en el presente contrato se mantendrá invariable siempre y cuando el índice regido por la Oficina Nacional de Estadística (ONE) y la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de la Vivienda (ACOPROVI), sobre el costo de los insumos de construcción no varíe su valor actual hasta el momento de la entrega de la unidad funcional, quedando expresamente entendido que el precio de ésta podría ser aumentado en la misma proporción que lo haga dicho índice.

**PÁRRAFO III:** **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, efectuará(n) el pago de las cuotas pendientes a cada vencimiento a través de transferencia o depósito en la cuenta bancaria No. **9605998812** (para depósitos o transferencias en pesos) y la **9605998954** (para depósitos o transferencias en dólares), del Banco de Reservas propiedad de **EL FIDEICOMISO**. En caso de incumplimiento en el calendario de pago convenido, **EL FIDEICOMISO** le otorgará una gracia de diez (10) días posteriores a la fecha acordada y de no efectuarse el pago estipulado, **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, perderá(n) de pleno derecho el beneficio del término y las condiciones de pago que se le otorga por medio del presente contrato, quedando el mismo rescindido unilateralmente, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial.

**PÁRRAFO IV:** **EL FIDEICOMISO** se reserva el derecho de aceptar los pagos con posterioridad a su fecha de vencimiento, pero en ese caso **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, estará(n) obligado(s) a pagar, un quince por ciento (15%) por mes o fracción de mes sobre las sumas adeudadas a título de indemnización por los daños y perjuicios ocasionados a **EL FIDEICOMISO** por dicho incumplimiento. Esta penalidad se generará desde el momento del incumplimiento hasta el momento del pago total de las sumas vencidas. Esta mora se aplicará sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial alguna. En caso de que **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, no hiciere(n) el pago de esta mora en manos de **EL FIDEICOMISO** en el lugar indicado en el párrafo anterior, al momento de realizar los pagos de las cuotas vencidas, autoriza por este medio a sumarlo al balance correspondiente al pago final consignado en el liberal (c) del artículo quinto.

**PÁRRAFO V:** Queda establecido entre las partes que si **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, falta(n) a una de las obligaciones de pago, una vez transcurridos sesenta (60) días calendarios sin hacerse efectivo el pago, **EL FIDEICOMISO** podrá rescindir el presente contrato de manera unilateral, reteniendo para sí un quince (15%) por ciento del monto total del precio de venta la unidad funcional, por concepto de indemnización. En este caso **EL FIDEICOMISO**, procederá a devolver el valor restante en un plazo que no excederá de noventa (90) días, contados a partir de la fecha en que **EL FIDEICOMISO** formalice otra reserva de esa unidad inmobiliaria a favor de un tercero.

**PÁRRAFO VI:** En el caso de que posterior a la notificación que realice **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA EN VENTAS)** a **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, donde le indique que la unidad funcional objeto de la presente Opción a Compra esté listo y **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA EN VENTAS)** no pudiera hacer entrega del mismo por causas imputables a **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, queda claramente convenido entre éstos y así lo reconoce **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, que bajo ningún concepto le será exonerado el pago de mantenimiento de su unidad; por lo que **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, deberá(n) honrar dicho compromiso suscrito mediante el presente acto con **EL FIDEICOMISO** no obstante su incumplimiento se deba a retrasos en los pagos conforme al cronograma de pagos establecido en el artículo Quinto del presente Contrato; o que no procediere a recibir la unidad funcional por su negligencia, procrastinación o cualquier causa atribuible a **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, o porque continúe a la espera del otorgamiento de financiamiento; o por cualquier razón ajena a la voluntad de **EL FIDEICOMISO y LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)**.

**PÁRRAFO VII:** El monto del mantenimiento de la unidad funcional será definido al momento de ser convocada la primera reunión que se celebrará con **EL FIDEICOMISO** y los Condóminos, debiendo dicha cuota cubrir de manera proporcional, todos los gastos fijos que se generen por conceptos administrativos, de servicios y/o cualquier otro gasto que se genere en virtud de áreas comunes del **PROYECTO GREEN PARK BY VIEWPOINT**.

**PÁRRAFO VIII:** **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, reconoce (n) que luego de terminada la construcción del Proyecto, las unidades funcionales que no hayan sido colocadas o vendidas por **EL FIDEICOMISO**, estarán exoneradas del pago de mantenimiento durante el plazo de doce (12) meses.

**ARTÍCULO SEXTO:** Fecha de Entrega. El traspaso del derecho de propiedad de la unidad funcional objeto del presente contrato, así como su entrega, tendrá lugar en la fecha programada cual es en 22 meses y 16 días posteriores a la firma del presente contrato, previo cumplimiento del pago total del precio de venta de la misma, así como los gastos convenidos. **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, reconoce (n) y acepta (n) que el cumplimiento de sus obligaciones en el tiempo convenido es esencial e imprescindible para que **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)** pueda cumplir con su obligación de construcción y entrega de la unidad funcional en la fecha programada. Esta fecha programada estará sujeta a variación en caso de presentarse un hecho fortuito o de causa mayor, así como también por cualquier retraso en la obtención de los permisos de lugar por antes las autoridades correspondientes para lo cual **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)** solo estará obligada a comunicar de la variación por escrito de la fecha programada a **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, **LAS PARTES** acuerdan que el único documento válido y probatorio de que **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, ha (n) efectuado el saldo del precio de venta será un recibo de descargo final cual **EL FIDEICOMISO** se compromete y obliga a expedir una vez entregado el saldo total del precio de la unidad funcional, según lo estipulado en literal c) del artículo quinto.

**PÁRRAFO I:** Por su parte, **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)** se compromete a cumplir su obligación de entrega dentro del plazo convenido con un rango de variación no mayor de seis meses de la fecha programada, salvo hecho de fuerza mayor o caso fortuito tales como, y sin que la siguiente enumeración pueda ser considerada como limitativa, huelgas, motines, guerras civiles, disposiciones o actos del gobierno, impedimentos por cambio de legislación, demora en obtención

de los permisos por parte de las autoridades superiores, ministerios, ayuntamientos o administrativas, jurisdicción inmobiliaria; emergencias, calamidad pública, huracanes, tormentas, terremotos, tornados, lluvias, inundaciones, escasez o ausencia temporal o permanente de materiales de construcción o mano de obra; eventos provocados por **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, tales como cambios o modificaciones a la unidad funcional objeto de este contrato, que impidan el desempeño normal de las obligaciones de **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)** o cualquier eventualidad, acontecimiento o situación fuera del control o ajenos a la voluntad de **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)** en caso de ocurrir estos hechos de fuerza mayor o caso fortuito la fecha programada de entrega se postergará por el periodo que dure dicha causa o evento, previa notificación de **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)**.

**PÁRRAFO II:** No obstante, lo anterior, si por alguna de las causas señaladas precedentemente o por cualquier otra no estipulada **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)** no pudiese concluir la construcción de la unidad funcional o no lo entregase transcurrido seis meses de la fecha programada y según dicho plazo pueda haber sido extendido por causa de fuerza mayor, su máxima responsabilidad será reembolsar a **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, las sumas que hubiere recibido a la fecha.

**PÁRRAFO III:** Queda entendido entre **LAS PARTES** que **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)** comunicará a **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, la fecha en que estará lista para entrega la unidad funcional (apartamento), por lo menos con treinta (30) días de antelación a su ocurrencia, debiendo **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, proceder al saldo de la suma adeudada dentro del plazo estipulado en dicha notificación.

**ARTÍCULO SEPTIMO: DEL FINANCIAMIENTO:** En caso de que **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, decidiera(n) tomar un financiamiento y el monto solicitado o aprobado fuera menor que el necesario para completar el pago total adeudado, **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, se obliga(n) a pagar la diferencia faltante treinta (30) días antes de la entrega de la unidad funcional (apartamento) objeto de la presente operación de compraventa.

**PÁRRAFO I:** **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, se obliga(n) a suministrar a la entidad de intermediación financiera o a **EL FIDEICOMISO** y a **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)** todos los datos y documentos que le sean requeridos para el proceso de calificación ante la entidad financiadora, en un plazo no mayor de quince (15) días, contados a partir de la notificación que en ese sentido le sea efectuada por estos y a comparecer ante la entidad a suscribir la solicitud de financiamiento correspondiente, en un plazo que no excederá de cinco (5) días contados a partir de la remisión de dicho expediente, la cual será notificada por **EL FIDEICOMISO** o **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)**.

**PÁRRAFO II:** **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, se obliga(n), asimismo, dentro de los próximos cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha del requerimiento que le sea hecho por **EL FIDEICOMISO** o la entidad financiadora escogida a presentarse por ante las oficinas de la institución bancaria para la firma del contrato de financiamiento correspondiente.

**PÁRRAFO III:** En caso de que **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, no califique(n) ante los organismos de crédito del financiamiento a largo plazo, esto (a) (s) se obliga y compromete a saldar a **EL FIDEICOMISO** con sus propios recursos, el monto total adeudado de la unidad funcional objeto de la presente operación en un plazo no mayor de treinta (30) días, contados a partir de la notificación de rechazo de la entidad bancaria.

**PÁRRAFO IV:** La obligación de pago de **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, a **EL FIDEICOMISO** no está condicionada a la aprobación del financiamiento, sino, que ambas partes reconocen que el valor adeudado por **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, será pagado en su totalidad en la fecha convenida, tan pronto la unidad funcional esté terminada y en condiciones de ser entregada. En caso de que **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, no disponga de los valores a que asciende el monto adeudado, autoriza a **EL FIDEICOMISO** a rescindir el presente contrato de opción a compra y retener **un diez (10%) por ciento** del valor de la unidad funcional, como justa compensación por los perjuicios ocasionados, pudiendo **EL FIDEICOMISO** en consecuencia disponer de la unidad funcional a su entera libertad, estando obligado **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, a firmar un contrato de desistimiento formalizando la desvinculación la unidad funcional objeto del presente contrato.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Queda expresamente convenido entre **LAS PARTES**, que en caso de que **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, decidiera (n) renunciar a su derecho de adquirir la unidad funcional, (Apartamento) que le ha sido asignada en virtud al presente contrato, mediante la firma de un descargo, autoriza(n) a **EL FIDEICOMISO** de manera formal y expresa a retener, por concepto de penalidad, la suma depositadas hasta el **quince (15%) por ciento** del valor de la unidad funcional como justa compensación por los perjuicios ocasionados. En este caso **EL FIDEICOMISO**, procederá a devolver el valor restante en un plazo que no excederá de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que **EL FIDEICOMISO** formalice otra reserva de esa unidad inmobiliaria a favor de un tercero.

**ARTÍCULO NOVENO: FORMALIZACION DE DESISTIMIENTO DE LA UNIDAD FUNCIONAL:** Queda convenido entre **LAS PARTES** que para la formalización de la desvinculación del presente contrato y unidad funcional objeto del mismo deberá firmar un contrato de desistimiento y descargo **EL FIDEICOMISO**, notificara a **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, el día hábil para la firma del documento antes mencionado.

**PÁRRAFO I: EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, se compromete (n) y se obliga (n) a asumir los pagos de todos los gastos que se originen con motivo a la redacción y legalización del presente contrato. Asimismo, de cualquier otro gasto como resultado de gestiones que tenga que realizar **EL FIDEICOMISO** a favor de **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**.

**PÁRRAFO II: EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, deberá (n) firmar el desistimiento y descargo dentro de un plazo de tres (3) días hábiles posterior a la notificación. En caso de no comparecer, deberá pagar una mora de Mil Pesos Dominicanos con Cero Centavos (RD\$1,000.00) por cada día sin formalizar ante El Fideicomiso.

**ARTÍCULO DÉCIMO: CONTRATO DEFINITIVO.** La presente Opción a Compra es otorgada por **EL FIDEICOMISO** y aceptada por **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, bajo la expresa condición de que la



misma no se convertirá en venta, y que por tanto **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, no será propietario(a) de la unidad funcional objeto de la presente Opción a Compra, hasta tanto no se haya realizado el pago total del Precio de Venta convenido en el presente documento, con sus accesorios, en la forma, el término y bajo las demás estipulaciones convenidas en el mismo.

**PÁRRAFO I:** Por lo tanto, hasta tanto no ocurra lo anterior, **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, reconoce (n) que NO podrá hacer inscribir el traspaso en el Registro de Títulos.

**PÁRRAFO II:** Una vez pagado totalmente el precio de venta estipulado en el presente acto, con sus accesorios, en la forma, el término y bajo las demás estipulaciones convenidas en este Contrato de Opción a Compra, **EL FIDEICOMISO** se compromete a suscribir, a favor de **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, el acto de compraventa definitivo requerido por la ley para transferir la unidad funcional objeto del mismo.

**PÁRRAFO III:** Queda entendido que **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, no podrá (n) vender la unidad funcional a terceros antes de que le sea entregada y haya pagado la totalidad del precio de venta. En caso de que desee venderla, debe notificarle por escrito a **EL FIDEICOMISO** y sólo será posible en caso de que **EL FIDEICOMISO** acepte a dicha reventa mediante documento por escrito, bajo su sola discreción.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: RÉGIMEN DE CONDOMINIO.** **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, reconoce (n), que este proyecto inmobiliario estará regido por las disposiciones de la Ley No. 5038 de 1958, modificada a su vez por la Ley No. 108-05 y sus reglamentos, que crea un sistema especial para la propiedad por pisos o apartamentos, así como por el reglamento de copropiedad correspondiente, la declaración en condominio y los estándares comunitarios. En consecuencia, **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, en virtud de la presente Opción a Compra, adquirirá los derechos no solamente sobre la preindicada unidad funcional que será de su propiedad exclusiva, sino también sobre una parte proporcional e indivisa de las cosas comunes que corresponden a cada copropietario del condominio, de conformidad con la ley y el reglamento antes citados.

**PÁRRAFO I:** **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, podrá hacer uso de todas las amenidades del **PROYECTO** indistintamente la etapa en que haya comprado.

**PÁRRAFO II:** En tal virtud y con el propósito de preservar y garantizar la calidad de dicho proyecto, **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, y sus causahabientes, continuadores jurídicos se comprometen a cumplir, con todas las disposiciones contenidas en el Reglamento del Proyecto **GREEN PARK BY VIEWPOINT**, así como con los estándares comunitarios, los cuales se anexarán posteriormente al presente contrato y formarán parte integral del mismo y constituirán los documentos esenciales del condominio.

**PÁRRAFO III:** **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, y sus causahabientes deberán reproducir en los actos de venta o cesión a cualquier título que fuere, los cuales tengan por objeto la unidad funcional objeto de este contrato, todas las disposiciones contenidas en el presente artículo y en el reglamento y los estándares comunitarios.

**PÁRRAFO IV:** **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, y sus causahabientes reconocen que las obligaciones estipuladas precedentemente, con el fin de preservar y garantizar el proyecto constituyen en su totalidad elementos esenciales y determinantes del presente contrato, sin los cuales las partes no hubieran contratado.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: GARANTÍAS.** Queda expresamente convenido entre **LAS PARTES** que en los casos en que **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, reconoce (n) que la entrega de la unidad funcional al momento en que la misma esté terminada y la garantía de los vicios de construcción de un (1) año contados a partir de la fecha de entrega de la unidad funcional objeto del presente Contrato de Opción a Compra, estará a cargo de **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)**, la cual expedirá los documentos de entrega y garantía previamente citados, que formarán parte de los documentos de venta; todo lo cual es de conocimiento total y absoluto **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, sin ningún tipo de reservas; y por tanto, se compromete (n) a mantener libre e indemne a **EL FIDEICOMISO** de toda reclamación, en tal sentido **LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)**, reconoce que la gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional, por tanto su obligación es de medio no de resultados.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: DECLARACIONES Y GARANTÍAS:** **LAS PARTES** formal y expresamente declaran y garantizan que:

a) Poseen las facultades, poderes y autorizaciones necesarios para otorgar y dar cumplimiento a los términos establecidos en el presente Contrato de Opción a Compra. Igualmente, la persona física que lo firma, en nombre y representación de los mismos, está provista de plenos poderes y autorizaciones otorgados por el órgano societario competente, para asumir todos y cada uno de los derechos y obligaciones que han quedado consagrados en el mismo.

b) Las obligaciones aquí contraídas son plenamente vinculantes y exigibles, sin que para ello se requieran adicionales autorizaciones, aprobaciones, formalidades, registros o inscripciones por parte de persona o autoridad alguna.

c) No son parte de ningún otro contrato o acuerdo, ni están afectados por restricción alguna contenida en sus Estatutos o restricción de otra clase que afecte adversa y sustancialmente el cumplimiento con los términos, condiciones y cláusulas del presente Contrato.

d) De la misma manera, la suscripción de este documento y el cumplimiento con los términos, condiciones y cláusulas del mismo, no son contrarios, ni resultarán en un incumplimiento de los términos, condiciones o cláusulas de los Estatutos u otro contrato, instrumento o documento en el cual **LAS PARTES** sean parte o conforme al cual estén obligados.

**PÁRRAFO I: CARÁCTER ESENCIAL DE LAS DECLARACIONES OFRECIDAS.-** **LAS PARTES** reconocen que el presente Acuerdo ha sido ejecutado en base a las declaraciones y garantías ofrecidas por cada una, y, en consecuencia, si alguna o varias de las declaraciones y/o garantías ofrecidas por cada una fuere falsa o errónea, dicha Parte afectada tendrá que indemnizar a la otra por todas las pérdidas, daños, reclamaciones y gastos, incluyendo honorarios razonables de abogados, en haya incurrido la misma, directa o indirectamente, como resultado de las falsas o erróneas declaraciones o garantías.

**PÁRRAFO II: CAUSAHABIENTES Y CONTINUADORES JURÍDICOS.** El presente contrato es obligatorio e imperará para los firmantes, sus cónyuges, sucesores, cesionarios, continuadores jurídicos, representantes personales, caudales hereditarios, herederos y legatarios de cada una de las partes de este contrato de opción a compra.

**PÁRRAFO III: DECLARACIÓN DE LAS PARTES.** **LAS PARTES** declaran que las actividades que realizan en su diario vivir, en cuanto a sus profesiones, oficios, negocios o empresas son completamente con objetos lícitos y dentro del marco legal de la República Dominicana y/o su país de origen y en vía de consecuencia, declaran que los recursos que estos poseen no provienen de ningún tipo de actividad ilícita, ni han sido, ni serán destinadas al financiamiento de terrorismo. Esta declaración se hace para que así conste en este documento. En ese sentido, **LAS PARTES** se comprometen a cumplir a cabalidad con todo lo relativo a las disposiciones contenidas en la Ley 155-17, contra el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, así como los reglamentos y normas que lo complementan, quedando las partes obligadas a cumplir fielmente con todas las regulaciones emanadas de la Ley, en especial con el compromiso de completar el formulario de “conozca a su cliente” y la evidencia con los correspondientes soportes de la procedencia de los valores destinados a la compra de la unidad funcional objeto del presente contrato.

**PÁRRAFO IV:** En virtud a la presente operación de compra-venta, **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)** se obliga (n) y se compromete (n) a registrarse como contribuyente (s) por ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de conformidad con lo establecido en el literal c) del artículo 50 del Código Tributario de la República Dominicana, así como los artículos 4) y siguientes de la norma No 04-2021 emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII). En el caso de que **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)** a la firma del presente contrato, por la razón que fuere, no ha (n) procedido con dicho registro **AUTORIZA** (n) de manera formal y expresa, a que **LA FIDUCIARIA** a que designe a un personal para que proceda a realizar todos los trámites pertinentes con la finalidad de cumplir cabalmente con dicho registro. En tal virtud, **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)** renuncia (n) a ejercer cualquier acción judicial o extrajudicial en contra de **FIDUCORP, SERVICIOS FIDUCIARIOS CORPORATIVOS S. A**, por proceder con el mencionado registro por ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: IMPUESTOS, TASAS Y GASTOS.** Queda establecido entre **LAS PARTES** que **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, libera (n) a **EL FIDEICOMISO** del pago de cualquier tipo de impuestos, gastos legales, derechos de transcripción o registro, impuestos sobre documentos, honorarios notariales, etc., referente a la unidad funcional vendida y que se hayan originado, como consecuencia de la presente compra-venta, desde el momento de su entrega y aceptación. Por consiguiente, **EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**, y sus causahabientes, herederos y continuadores jurídicos se comprometen desde ahora y para siempre a pagar cualquier impuesto que pueda originarse desde la venta y traspaso de la unidad funcional objeto de este contrato.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: REVOCACIÓN DE ACUERDOS PREVIOS.** El presente contrato deja sin ningún valor ni efecto cualquier entendimiento, convenio o contrato previo, verbal o escrito, relacionado con su objeto que no haya sido incorporado al presente contrato.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: INDEPENDENCIA DE CADA CLÁUSULA DEL CONTRATO.** - Cada cláusula del presente contrato se considera como independiente de las demás en el sentido de que la nulidad o invalidez de una disposición, en todo o en parte, no afectará en lo absoluto la validez, efecto y

ejecución de las demás disposiciones del Contrato. Las cláusulas nulas o inválidas se reputarán como no escritas.

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: HEREDEROS Y CAUSAHABIENTES.** - El presente contrato obligará y beneficiará tanto a las partes contratantes como a sus herederos y causahabientes.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: LEYES APLICABLES, SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. LAS PARTES** convienen que el presente contrato será regido e interpretado de conformidad con las leyes de la República Dominicana. Todo litigio o controversia que pueda surgir entre **LAS PARTES** en relación con el cumplimiento, ejecución y terminación del presente Contrato será dirimido por medio de arbitraje de derecho, no de equidad. El arbitraje será realizado por ante el Centro de Resolución Alternativa de Conflictos de la Cámara de Comercio y Producción de La Provincia de Santo Domingo, y en seguimiento del Reglamento para Arbitraje de dicha Centro y de la Ley No. 489-08 sobre Arbitraje Comercial. El arbitraje será llevado a cabo en español en la provincia de Santo Domingo, República Dominicana. El tribunal arbitral estará compuesto de tres (3) árbitros. Cada parte designará a un (1) árbitro y el tercer árbitro, quien presidirá el tribunal arbitral, será designado por el Bufete Directivo del Centro de Resolución Alternativa de Conflictos de la Cámara de Comercio y Producción de la Provincia Santo Domingo. **LAS PARTES** convienen que el Laudo Arbitral a intervenir será definitivo, inapelable, irrevocable y de ejecución inmediata, y en tal virtud renuncia de manera expresa a impugnar el mismo por vía de demanda en nulidad o por cualquier otro recurso ordinario o extraordinario.

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: ELECCIÓN DE DOMICILIO:** Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, **LAS PARTES** eligen domicilio en las direcciones indicadas en el encabezamiento del presente Contrato.

**HECHO Y FIRMADO** en CUATRO (4) originales en Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República, hoy día ----- del mes de ----- del año **DOS MIL VEINTIDOS** (-----).

**POR: FIDEICOMISO INMOBILIARIO Y DE GARANTÍA GREEN PARK BY VIEWPOINT**  
debidamente administrado  
**POR: FIDUCORP, SERVICIOS FIDUCIARIOS CORPORATIVOS, S.A**  
**EL FIDEICOMISO**

---

**EVELYN CHÁVEZ BONETTI**  
**PRESIDENTA Y GESTORA FIDUCIARIA**

**POR: CONSTRUCTORA BI-MA, S. R. L.**  
**LA CONSTRUCTORA (PROMOTORA DE VENTAS)**

---

**MÁXIMO RAFAEL BISONÓ CAMBIASO**  
**GERENTE**

**POR: EL (LA-LOS) COMPRADOR (A-ES)**

---

YO, **LICDA. ALTAGRACIA SUAREZ B**, Abogado, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, Portador(a) del Carnet del Colegio Dominicano de Notarios Públicos No.1846, CERTIFICO: Que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia, libre y voluntariamente, por los señores **EVELYN CHÁVEZ BONETTI (POR: FIDUCORP, SERVICIOS FIDUCIARIOS CORPORATIVOS, S. A.) MÁXIMO RAFAEL BISONÓ CAMBIASO, (POR: CONSTRUCTORA BI-MA, S. R. L.) Y RHINA MERCEDES NUÑEZ BRITO**, personas a las cuales conozco personalmente y las que han declarado bajo la fe de juramento que estas son las firmas que acostumbran a usar en todos los actos públicos y privados. En Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, hoy día **ONCE (11)** del mes de **Noviembre** del año **DOS MIL VEINTIDOS (2022)**.

---

**LICDA. ALTAGRACIA SUAREZ B**  
**NOTARIO PÚBLICO**  
**Matricula Núm.1846**