

## **CONTRATO DE OPCIÓN A COMPRA Y SEPARACIÓN DE INMUEBLE**

### **ENTRE:**

De una parte, la compañía **COSTA DEL ESTE INVESTMENTS, S.R.L.**, entidad comercial organizada y constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social principal ubicado en la calle Padre Pina No. 1, Edificio Antonio Hache, Apto. 1A, Zona Universitaria, Santo Domingo, Distrito Nacional, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número 130-36320-1, debidamente representada por su gerente, el señor **MARTIN RAFAEL CONCEPCIÓN MUÑOZ**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0166850-7, de profesión Ingeniero Civil, exequátur y colegiatura profesional Nos. 2953 y 5134, respectivamente, de este mismo domicilio y residencia, entidad que en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará como **LA PRIMERA PARTE** o **LA VENDEDORA**; indistintamente, y;

De la otra parte, la señora **HANNA HOLUBTSOVA**, ciudadana ucraniana, mayor de edad, portadora del Pasaporte número FM499557, casada con el señor **OLEKSANDR GOLUBTSOV**, ciudadano ucraniano, mayor de edad, portador del Pasaporte número FM435384; domiciliados en \_\_\_\_\_, quien en lo adelante y para los fines del presente contrato se denominará como **LA SEGUNDA PARTE** o **LOS COMPRADORES**, indistintamente;

### **PREÁMBULO**

**POR CUANTO I: LA PRIMERA PARTE** ha adquirido derechos sobre los inmuebles que se describen a continuación: identificado como 501372218270, certificado de título matrícula número 3000466461, con una superficie de 10,000 metros cuadrados, identificado como 501372410492, certificado de título matrícula número 3000798286, con una superficie de 743.29 metros cuadrados, identificado como 501372411711, certificado de título matrícula número 3000798278, con una superficie de 495.64 metros cuadrados, identificado como 501372319615, certificado de título matrícula número 3000798277, con una superficie de 317.87 metros cuadrados, ubicados en el distrito municipal de BAYAHIBE, municipio de SAN RAFAEL DEL YUMA, provincia LA ALTAGRACIA.

**POR CUANTO II:** Sobre el referido inmueble **LA PRIMERA PARTE** ha iniciado el desarrollo de un residencial de diez edificios denominado **RIVIERA BAYAHIBE**, a saber: tres edificios en la primera etapa, dos edificios en la segunda etapa, dos edificios en la tercera etapa y, tres edificios en la cuarta etapa, compuestos por unidades de propiedad exclusiva; que en lo que sigue de este contrato se identificará como **EL PROYECTO**, el cual será sometido al régimen especial que instituye la propiedad horizontal por pisos o departamentos previsto en la Ley 5038, del 21 de noviembre de 1958, modificada por la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario del 23 de marzo del 2005, según la declaración de Constitución de Condominio y Reglamento de la Administración y Co-propiedad del mismo, que será elaborado por **LA PRIMERA PARTE**.

**POR CUANTO III: LA SEGUNDA PARTE** ha declarado su intención de comprar una unidad de propiedad exclusiva de las que conformaran **EL PROYECTO**, sujeto a los términos y condiciones que figuran en el cuerpo de este contrato, lo cual ha sido aceptado por **LA PRIMERA PARTE**.

**POR TANTO** y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integral del presente contrato, **LAS PARTES**, de manera libre y voluntaria;

**HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:**

**PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO. - LA PRIMERA PARTE** por medio del presente acto, promete vender, ceder y traspasar a favor de **LA SEGUNDA PARTE**, quien acepta conforme y a su vez promete comprar, el inmueble que se describe a continuación:

"La unidad de propiedad exclusiva para ser utilizada como vivienda únicamente, individualizada e identificada provisionalmente como el **APARTAMENTO RB-C-103**, con un área superficial aproximada de 80.89 metros cuadrados, ubicado en el primer nivel del edificio **RIVIERA C (MAGALLANES)**, que será edificado en el inmueble antes descrito, con las siguientes dependencias: sala, comedor, balcón-terraza, cocina, dos (2) habitaciones con sus respectivos baños y closets"

**PÁRRAFO I:** Luego de que el Certificado de Título haya sido emitido por la Jurisdicción Inmobiliaria tras el inmueble ser constituido en condominio, **LA PRIMERA PARTE** se compromete a entregar el original de este, que ampara la unidad de propiedad exclusiva consistente en el Apartamento descrito anteriormente, totalmente libre de cargas o gravámenes en manos de **LA SEGUNDA PARTE**, luego de que esta haya saldado la totalidad del precio acordado entre **LAS PARTES**.

**PÁRRAFO II: LA SEGUNDA PARTE** reconoce que acepta como buena y valida cualquier variación en el metraje del apartamento que no implique reducción de los derechos adquiridos. Por tanto, **LOS COMPRADORES** declaran que aceptan como área definitiva del apartamento la confirmada con la aprobación definitiva de los trabajos de subdivisión por parte de las autoridades competentes. Dicha variación no deberá superar el dos por ciento (2%) del metraje total en planos del apartamento, y en el caso de que la variación fuera mayor o menor a este porcentaje, el precio del apartamento tendrá que ajustarse a la nueva cantidad de metros.

**PÁRRAFO III: Reserva del Derecho de Propiedad.** - **LA PRIMERA PARTE** reconoce de manera expresa que no podrá, durante la vigencia del presente contrato de opción a compra y separación de inmueble, ceder, enajenar, afectar ni disponer del Apartamento a favor de otra persona que no fuere **LA SEGUNDA PARTE**, siempre y cuando **LA SEGUNDA PARTE** haya cumplido con su compromiso de pago en la forma y las fechas previstas, y se obliga, contra entrega del saldo total del precio convenido por la compraventa, a firmar un contrato de venta definitivo a los fines de que **LA SEGUNDA PARTE** pueda transferir el inmueble a su nombre.

**PÁRRAFO IV: Aceptación de Ubicación y Diseños.** – En vista de que, al momento de la firma del presente contrato, los planos del proyecto cuentan con la aprobación **DPP-0203-2023** del Ministerio de Turismo, la **Constancia Ambiental No. 5653-23** del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la No Objeción al Uso de Suelo de la Junta Municipal de Bayahibe, la No Objeción al Uso de Suelo del Ayuntamiento Municipal de San Rafael del Yuma, y en proceso de aprobación de las demás entidades gubernamentales competentes, **LAS PARTES** aceptan como buena y valida la ubicación del mismo, así como los diseños presentados del proyecto y del apartamento por parte de **LA VENDEDORA**.

**SEGUNDO: DETALLES DE TERMINACIÓN.** - Los planos, el diseño arquitectónico de **EL PROYECTO**, las especificaciones y detalles sobre la calidad de los materiales y componentes de construcción y terminación del apartamento objeto del presente contrato (ver memoria de calidades anexa), han sido vistos y examinados por **LOS COMPRADORES**, encontrándose conforme con las mismas, entendiéndose que cualquier cambio o variación en la calidad de los materiales y componentes descritos en ésta deberá ser hecha de común acuerdo entre las partes. **Además, el referido apartamento incluye línea blanca en cocina (estufa empotrada, campana extractora, nevera y calentador de agua) y equipos de aire acondicionado en las habitaciones.**

**TERCERO: JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD.** - **LA PRIMERA PARTE** justifica su derecho de propiedad amparado por los **CERTIFICADOS DE TITULOS MATRICULA 3000466461, MATRICULA 3000798286, MATRICULA 3000798278 y MATRICULA 3000798277.**

**CUARTO: CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO.** - **LOS COMPRADORES** reconocen y aceptan que el apartamento que por medio del presente acto se comprometen a comprar, formará parte del condominio **RIVIERA BAYAHIBE**, el cual esta desarrollándose sobre los inmuebles anteriormente descritos, comprometiéndose **LA VENDEDORA** a realizar todas las diligencias que se requieran para que estos terrenos sean sometidos al sistema especial para la propiedad por pisos o apartamentos previsto en la Ley número 5038 del 21 de noviembre de 1958 y sus modificaciones contenidas en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo del año 2005, y el Reglamento General de Registros de Títulos o aquella que le sustituya o modifique; en tal virtud, la propiedad del apartamento objeto del presente contrato se registrará por la Declaratoria de Condominio y el REGLAMENTO DEL ESTATUTO DE LA CO-PROPIEDAD Y DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO RIVIERA BAYAHIBE, comprometiéndose **LA PRIMERA PARTE** a entregar en manos de **LOS COMPRADORES** tales documentos aprobados por el Tribunal Superior de Tierras, conjuntamente con el Certificado de Títulos (matrícula) correspondiente al apartamento objeto de este contrato expedido a nombre de **LA PRIMERA PARTE**, libre de cargas, gravámenes, litis u oposiciones, al momento en que se suscriba el contrato definitivo de compraventa del mismo.

**QUINTO: DE LAS ÁREAS COMUNES.** - **LOS COMPRADORES** gozarán del disfrute de las áreas comunes a todos los propietarios y condómines del Condominio **RIVIERA BAYAHIBE**, a saber:

“Espacios de circulación peatonal en perímetro piscinas, espacios de descansos con chaise lounge en perímetro piscinas, un área de dos mil novecientos sesenta y siete (2,967) metros cuadrados destinada para parqueos exclusivos del residencial, lobby de entrada con pisos de porcelanato italiano y estación de conserjería, oficinas para administración del Condominio, salón para eventos y asambleas de propietarios, piscinas interconectadas, gazebos, área social, lavandería, gimnasio, sauna, salón de juegos para adultos, área de juegos para niños, área de servicios para personal de la administración y conserjes”

**PÁRRAFO:** Se conviene expresamente que el inmueble objeto de este contrato se promete en calidad de cuerpo cierto, con todos los derechos, usos y servidumbres y demás accesorios que le sean inherentes, incluida la participación proporcional que le corresponda del suelo, elementos y áreas comunes e indivisibles, característicos del régimen de propiedad horizontal por pisos, de conformidad

con la Declaración de Condominio y el Reglamento del Estatuto de la Co-propiedad y de la Administración del Condominio, que serán preparados por **LA PRIMERA PARTE**.

**SEXTO: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO**. Las partes de mutuo acuerdo han fijado el precio de compra-venta del apartamento objeto del presente contrato en la suma de **CIENTO VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (US\$125,000.00)**, la cual será pagada por **LA SEGUNDA PARTE** a **LA PRIMERA PARTE**, en las fechas y de la forma que se describe a continuación:

1. La suma de **DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (US\$ 2,500.00)**, monto que ha sido pagado con anterioridad a la firma del presente contrato para la separación y reserva del Apartamento, por lo que **LA PRIMERA PARTE** otorga formal recibo de descargo y finiquito por el mismo.
2. La suma de **DIECISEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (US\$16,250.00)**, mediante transferencia bancaria o depósito a la cuenta de **LA PRIMERA PARTE**.
3. \_\_\_\_\_.
4. La suma de **SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 00/100 (US\$ 62,500.00)** que serán aplicados como pago final a la compra del Apartamento, lo cual implica que este deberá estar totalmente terminado y provisto del correspondiente Certificado de Título y demás documentos necesarios para el traspaso de propiedad.

**PÁRRAFO I:** Los pagos serán recibidos en dólares (US\$) norteamericanos, pero en caso de que **LA SEGUNDA PARTE** realice algún pago en pesos (RD\$) de la República Dominicana, este se recibirá en su equivalente en **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$)** a la Tasa de cambio de venta en el Banco Popular del día en que se realice más cincuenta centavos (RD\$ 0.50) de incremento. Los recibos serán emitidos estableciendo el monto en dólares (US\$) norteamericanos.

**PÁRRAFO II:** Las partes acuerdan que **LOS COMPRADORES** podrán realizar abonos a los pagos antes de las fechas estipuladas. En caso de que no sea posible pagará la totalidad de los pagos en las fechas acordadas.

**PÁRRAFO III:** Queda convenido expresamente que hasta tanto **LA VENDEDORA** no haya recibido a su entera conformidad de manos de **LOS COMPRADORES** el precio total convenido por la compraventa del inmueble objeto de este contrato y no se proceda a la suscripción del contrato definitivo de compraventa, **LA SEGUNDA PARTE** no adquirirá la propiedad del apartamento en cuestión, ni podrá ocuparlo o exigir la entrega de sus llaves. En efecto, el cumplimiento de las condiciones y forma de pago del precio total convenido para la consolidación de la venta, constituye un elemento esencial y determinante del presente contrato, quedando entendido que en caso de que **LA SEGUNDA PARTE** optare por diligenciar y obtener un financiamiento para pagar parte del precio de la compraventa, el retardo que se genere para el desembolso del mismo por causas no imputables a **LA PRIMERA PARTE**, no exime a **LOS COMPRADORES** de este compromiso en las fechas convenidas.

**PÁRRAFO IV:** En caso de que **LOS COMPRADORES** no realicen el pago en manos de **LA VENDEDORA** de cualquiera de las cuotas aquí convenidas dentro de los sesenta (60) días calendario, posteriores a las

fechas establecidas, será interpretado como que ha desistido de efectuar la compra del inmueble objeto de este acto, y en consecuencia **LA VENDEDORA** podrá optar por la siguiente decisión, a su sola elección: **a)** invocar la resolución automática de pleno derecho de este contrato sin necesidad de la intervención judicial prevista por el artículo 1184 del Código Civil Dominicano y sin necesidad de agotar procedimiento alguno, quedando **LA VENDEDORA** inmediatamente en libertad de disponer del inmueble a su mejor conveniencia, pudiendo disponer del treinta y cinco (35%) por ciento de las sumas pagadas hasta ese momento por **LOS COMPRADORES**, a su solo beneficio, como justa compensación por el incumplimiento de **LA SEGUNDA PARTE** de su obligación principal del pago del precio conforme se ha convenido.

**PÁRRAFO V: LA SEGUNDA PARTE** declara reconocer que a la fecha de suscripción de este acto se encuentran en construcción los edificios **RIVIERA A (LAGUNA)**, **RIVIERA H (ELADIA)**, **RIVIERA C (MAGALLANES)** y **RIVIERA E (MAREA)**, por consiguiente, en caso de que por su negligencia **LA PRIMERA PARTE** detenga la construcción del proyecto por un plazo mayor de noventa (90) días, salvo la ocurrencia de un hecho fortuito o de fuerza mayor, las partes acuerdan que **LOS COMPRADORES** podrán interrumpir el calendario de pagos descritos en el presente artículo. En ese caso, una vez los trabajos sean retomados por **LA VENDEDORA**, **LOS COMPRADORES** tendrán que ponerse al día en todos los pagos parciales dejados de completar en los plazos acordados por las partes.

**SÉPTIMO: CLAUSULA DE INDEXACION MONETARIA.** - **LAS PARTES** convienen que podrían realizarse ajustes e incrementos en el precio convenido por el Apartamento, aplicados únicamente sobre el saldo insoluto, acorde a la tasa de inflación establecida en el Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV) publicado por la Oficina Nacional de Estadística (ONE), órgano adscrito al Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo.

**OCTAVO: FECHA TERMINACION Y ENTREGA DEL INMUEBLE.** - Salvo causa de fuerza mayor, **LA VENDEDORA** proyecta que el inmueble objeto del presente contrato estará listo para entrega en manos de **LOS COMPRADORES** para el mes de diciembre del año 2025, fecha en que se espera concluir la segunda etapa del residencial de diez (10) edificios. **LA VENDEDORA** lo notificara por escrito a **LOS COMPRADORES**, quienes a su vez se comprometen a recibirlo dentro de los treinta (30) días subsiguientes a la notificación que reciba de **LA VENDEDORA** informándole tener el Apartamento listo y disponible para su entrega, salvo inconformidad de **LOS COMPRADORES** por defectos o vicios de construcción, o por deficiencias manifiestas, o si el Apartamento no cumple las características conforme se indica en el presente contrato y su anexo. **LOS COMPRADORES** notificaran por escrito a **LA VENDEDORA** con por lo menos cinco (5) días antes de la fecha del vencimiento del plazo de los treinta (30) días antes indicado, debiendo **LA VENDEDORA** corregir dichos vicios dentro de los sesenta (60) días de la fecha de notificación. En caso de que por cualquier causa para la fecha estimada **LA VENDEDORA** entienda que dicho inmueble o parte de las áreas que conforman **EL PROYECTO** no estarán totalmente terminados, ésta informará a **LOS COMPRADORES** la fecha prevista para su terminación con por lo menos treinta (30) días de anticipación a la fecha de entrega.

**PÁRRAFO I: LA SEGUNDA PARTE** consiente en otorgar a **LA PRIMERA PARTE**, en caso de atraso, un plazo de gracia de seis (6) meses para la entrega definitiva del Apartamento, hecho que no ocasionará penalidad o cargos para **LAS PARTES**. La entrega del Apartamento no estará condicionada a inspección de cualquier otra institución pública o privada.

**PÁRRAFO II:** Queda entendido y acordado que el traspaso del inmueble a favor de **LOS COMPRADORES** se realizará luego de la suscripción de un contrato de venta definitivo entre las partes contratantes, en el que **LA VENDEDORA** autorizará expresamente al Registrador de Títulos de Higüey a efectuar la transcripción del derecho de propiedad a favor de **LA SEGUNDA PARTE**.

**PÁRRAFO III: LOS COMPRADORES** reconocen que **LA VENDEDORA** no está obligada a la entrega formal de las llaves del apartamento de que se trata, ni podrá éste ocuparlo de manera alguna, hasta tanto no se realice el pago total del precio de venta y fueren saldados todos los compromisos de pago que asuman **LOS COMPRADORES** frente a **LA VENDEDORA** como consecuencia de la compraventa del inmueble objeto de este contrato, incluyendo los gastos legales que se generen para formalizar la compraventa definitiva.

**PÁRRAFO IV:** Transcurridos 60 días hábiles sin que **LOS COMPRADORES** hayan obtemperado a la notificación de **LA VENDEDORA**, de que deben proceder a la suscripción del contrato de venta definitivo, y por ende al saldo de las sumas pendientes de pago del precio de venta, este acuerdo quedará resuelto de pleno derecho, quedando **LA VENDEDORA** completamente exonerada de su compromiso frente a **LOS COMPRADORES** de mantenerles separado el apartamento o unidad funcional resultante objeto de este contrato, y en consecuencia podrá libremente disponer la venta del mismo a favor de cualquier otra persona interesada.

**NOVENO: VALOR DEL INMUEBLE.** - **LA SEGUNDA PARTE** acepta que el valor de la tasación del apartamento que establezca la entidad financiera, el Banco de Reservas de la República Dominicana, la Dirección General de Impuestos Internos o cualquier otro organismo o institución, no guarda necesariamente relación con el precio de venta acordado entre las partes en este contrato.

**DÉCIMO: OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA.** - **LA PRIMERA PARTE** se compromete frente a **LOS COMPRADORES** a que **EL PROYECTO** será construido y terminado según los planos presentados y las especificaciones generales y particulares que se detallan en este contrato; en tal virtud, ésta es la única responsable de la correcta terminación del apartamento, no pudiendo **LOS COMPRADORES** interferir en modo alguno en los detalles de construcción y terminación del inmueble hasta tanto no le haya sido entregado de manos de **LA VENDEDORA**.

**DÉCIMO PRIMERO: LIBRE ACCESO.** - **LA PRIMERA PARTE** por medio de este contrato, concede a **LA SEGUNDA PARTE** libre y completo acceso a la construcción de la obra para cualquier propósito relativo a esta, sin embargo, de ninguna manera para realizar actividades que interfieran con el desarrollo de la obra.

**DÉCIMO SEGUNDO: OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES.** - Además de la obligación principal que tiene **LA SEGUNDA PARTE** de realizar el pago del precio convenido en los plazos y bajo las condiciones aquí previstas, ésta se compromete a suscribir el contrato de venta definitivo y a recibir el inmueble objeto de este contrato luego de haber sido notificado, con por lo menos treinta (30) días hábiles de anticipación, que su apartamento está listo para ser habitado en las condiciones pautadas, y en caso de que, no obstante lo aquí previsto, **LOS COMPRADORES** tarden en recibir el apartamento formalmente, el mismo se reputará entregado y **LA PRIMERA PARTE** no tendrá ninguna responsabilidad de guarda y/o

custodia del mismo, y el pago de Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria (IPI) será de la exclusiva responsabilidad de **LOS COMPRADORES**.

**PARRAFO:** Sin perjuicio de lo antedicho, el costo de cualquier cambio en la construcción, distribución o terminación del apartamento o cualquier mejora adicional que se acuerde introducir en el mismo, deberá ser cubierto por entero por **LA SEGUNDA PARTE** previo a su ejecución, de acuerdo con el presupuesto de costos y gastos que a tal efecto prepare **LA PRIMERA PARTE**.

**DÉCIMO TERCERO: DOCUMENTOS A ENTREGAR PARA LA TRANSFERENCIA.** - **LAS PARTES** se obligan y comprometen una frente a la otra a suscribir, obtener y entregar cuantos documentos sean útiles y necesarios para la formalización de la transferencia del derecho de propiedad sobre el Apartamento a favor de **LOS COMPRADORES**, así como realizar cualquier gestión posterior a la firma de este contrato, para el perfeccionamiento de esta transacción y su seguridad jurídica y la expedición del Certificado de Título a favor de **LOS COMPRADORES**, incluyendo pero no limitado a la firma de un nuevo contrato de compraventa con los datos del nuevo Certificado de Título que ampare el Apartamento.

**DÉCIMO CUARTO: PLAZO Y GASTOS PARA EJECUTAR LA TRANSFERENCIA.** - Queda entendido que todos los gastos de transferencia del Certificado de Título del apartamento objeto del contrato correrán por cuenta de **LA SEGUNDA PARTE**, la que se compromete a registrar el traspaso y pagar los impuestos correspondientes en un plazo que no excederá de sesenta (60) días a partir de la fecha de la firma del contrato definitivo de compraventa.

**DÉCIMO QUINTO: CAUSAS DE RESOLUCION DEL CONTRATO; PENALIDADES.** - Serán causas de resolución automática del presente contrato, sin necesidad de intervención judicial y procedimiento alguno, las siguientes:

1. La falta de pago de **LA SEGUNDA PARTE** del precio de la compraventa, en la forma y fechas en que han sido pautadas en el artículo SEXTO de este contrato, luego de vencidos sesenta (60) días a partir de la fecha en que debió ser hecho el pago. En este caso **LA VENDEDORA** podrá disponer de inmediato libremente del inmueble a su mejor conveniencia, reteniendo el treinta y cinco (35%) de las sumas entregadas hasta la fecha en que dejó de hacerse el pago como justa compensación por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de la obligación de pago, y devolverle a **LOS COMPRADORES** el sesenta y cinco por ciento (65%) del monto a la fecha pagado, tan pronto como el apartamento objeto del presente contrato sea vendido o entregado en usufructo a un tercero. La oferta real de pago de dicho 65% seguida de consignación libera automáticamente a **LA PRIMERA PARTE** de esta obligación con **LA SEGUNDA PARTE**, independientemente que ésta haya aceptado o no la oferta, sin necesidad de someter o esperar la validación judicial de la misma.
2. El incumplimiento de **LA PRIMERA PARTE** de la obligación de entrega del apartamento objeto de este contrato en un plazo de seis (6) meses a partir de la fecha prevista para la terminación de **EL PROYECTO**, conforme se establece en el Artículo OCTAVO de este contrato, salvo que el retraso sea provocado por un caso de fuerza mayor, en cuyo caso, **LA PRIMERA PARTE** deberá devolver a **LA SEGUNDA PARTE**, íntegramente todas las sumas avanzadas hasta la fecha en calidad de

abono, y además, el uno por ciento (1%) del monto entregado hasta la fecha, a título de daños y perjuicios por el incumplimiento de su obligación de entrega en la fecha prevista.

**PARRAFO:** Se considerará un caso de fuerza mayor, todo hecho fortuito o de la naturaleza no imputable a **LA PRIMERA PARTE**, que pueda ocasionar el retardo en la ejecución de las obras, tales como, aunque no limitativamente, huracanes, tormentas, terremotos, pandemias, golpes de estado, huelgas, motines, escasez de materiales, etc., que puedan provocar el retardo en la fecha de entrega, extendiéndose la obligación de ésta por el mismo tiempo en que dicho hecho haya provocado tal retardo.

**DÉCIMO SEXTO: MODIFICACIONES.** - **LOS COMPRADORES** aceptan que **LA PRIMERA PARTE** pueda introducir a su discreción ligeras modificaciones en el diseño y/o especificaciones de los materiales a utilizar, siempre que sean de calidad similar o superior, según la disponibilidad del mercado.

**PÁRRAFO I:** En caso de que **LOS COMPRADORES** deseen hacer una modificación a la unidad reservada por estos durante el periodo de construcción de la obra, deberán solicitarlo por escrito a **LA PRIMERA PARTE** para su aprobación, realizando de este modo un análisis de costos de los cambios solicitados, para que **LOS COMPRADORES** lo aprueben y realicen el pago total anticipado para la ejecución del mismo.

**DÉCIMO SEPTIMO: AUSENCIA DE LITIS Y COMISIONES.** - **LA PRIMERA PARTE** declara que no hay ningún litigio con ninguna autoridad gubernamental u otra persona o entidad en relación con el inmueble o relacionado con el mismo, que pudiera afectar la venta del apartamento a **LA SEGUNDA PARTE** o que pudiera resultar en obligaciones o lesiones a **LA SEGUNDA PARTE**, así como que los fondos obtenidos y empleados para la construcción del Proyecto tienen un origen lícito; que no se han pactado o consentido contratos, arrendamientos, acuerdos de licencia, servidumbres, derecho de uso, ni ningún otro acuerdo y/o contrato con terceros en relación con el apartamento; que no ha consentido u otorgado derechos con relación al apartamento que pudieran pasar a ser obligaciones de **LA SEGUNDA PARTE**, que no sean las especificadas en el Reglamento del Estatuto de la Co-propiedad y de la Administración del Condominio Riviera Bayahibe.

Por su parte, **LA SEGUNDA PARTE** declara que todos los fondos utilizados y suministrados para la compra del apartamento objeto de este contrato, tienen un origen lícito, así como que no ha cometido ni está involucrado en ningún hecho punible que pueda afectar el buen desenvolvimiento de **EL PROYECTO** o de la compraventa del apartamento del mismo objeto de este acuerdo.

**DÉCIMO OCTAVO: GASTOS Y HONORARIOS QUE SE INCURRA POR LA COMPRAVENTA.** - Queda expresamente convenido que todos los gastos de impuestos que se generen como consecuencia del traspaso de la propiedad del Apartamento objeto de este contrato a **LA SEGUNDA PARTE**, correrán por cuenta de ésta, conforme lo establece el artículo No. 1593 del código civil dominicano. **LA SEGUNDA PARTE** se responsabiliza del pago de impuestos para transferencia de título de propiedad, el Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria (IPI) a partir de la fecha de entrega del Apartamento, y en el caso de que la transferencia no se efectuará de acuerdo a las condiciones en este párrafo establecidas, se adicionará a dicho impuesto cualquier penalidad correspondiente a la mora establecida por la Dirección de Impuestos Internos sobre el apartamento objeto del presente contrato.



De igual manera corresponde a **LA SEGUNDA PARTE** cubrir los gastos y honorarios legales y notariales que se incurran por la negociación, formalización y legalización del presente contrato de promesa de venta y del contrato definitivo de compraventa.

**DÉCIMO NOVENO: DERECHO COMUN Y ELECCION DE DOMICILIO.** - Para todo lo no previsto en este contrato, las partes se remiten al derecho común de las leyes que rigen en la República Dominicana y hacen elección de domicilio como sigue: **LA PRIMERA PARTE**, en su domicilio ubicado en la calle Padre Pina No. 1, Edificio Antonio Hache, Apto. 1A, Zona Universitaria, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; **LA SEGUNDA PARTE** en Ave. Winston Churchill No. 1550, Plaza Orleans, locales 209-211, Urbanización Fernández, Distrito Nacional, República Dominicana.

En caso de que durante la ejecución de este contrato una de las partes decida cambiar el domicilio de elección, deberá notificarlo por escrito a la otra parte con acuse de recibo.

**HECHO Y FIRMADO DE BUENA FE**, en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes, y otro para el notario público que interviene en la legalización de las firmas del mismo, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los \_\_\_\_\_ del año dos mil veinticuatro (2024).

**POR LA PRIMERA PARTE:**

\_\_\_\_\_  
**MARTIN RAFAEL CONCEPCIÓN MUÑOZ**  
En su calidad de Gerente de la sociedad  
**COSTA DEL ESTE INVESTMENTS, S.R.L.**

**POR LA SEGUNDA PARTE:**

\_\_\_\_\_  
**HANNA HOLUBTSOVA**

\_\_\_\_\_  
**OLEKSANDR GOLUBTSOV**

YO, \_\_\_\_\_, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. \_\_\_\_\_, Abogado Notario Público de los del número, Matriculado en el colegio de Notarios de La Rep. Dom. con el No. \_\_\_\_\_ con su estudio de abogado y notaría en \_\_\_\_\_, **CERTIFICO Y DOY FE**, que los comparecientes han leído en mi

presencia él documento antes de firmarlo, y sus declaraciones se hacen bajo fe de juramento y de decir la verdad, advirtiéndoles que, si declaran con falsedad, incurrir en perjurio por lo que las firmas de **MARTIN RAFAEL CONCEPCIÓN MUÑOZ, HANNA HOLUBTSOVA, y OLEKSANDR GOLUBTSOV** han sido puestas en mi presencia, cuyas generales constan en el referido documento, declarándome BAJO LA FE DEL JURAMENTO, que esas son las firmas que ellos acostumbran a usar en todos sus actos, tanto públicos como privados, por lo que debe dispensarse a dichas firmas entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los \_\_\_\_\_ del año dos mil veinticuatro (2024).

---

Notario Público