

**ACUERDO DE GESTION DE VENTA Y COMERCIALIZACION DE PROYECTO INMOBILIARIO
"REEF & GOLF RESIDENCES"**

ENTRE:

De una parte, **LEIZAR, S.R.L.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No.1-33-23329-2 y Registro Mercantil No.21385LA, con domicilio en el apartamento 1122 del residencial Fishing Lodge, Cap Cana, Distrito Municipal Turístico de Verón-Punta Cana, del municipio de Higüey, Provincia de la Altagracia, República Dominicana, debidamente representada por la señora **MARIA MARTA ZARICH**, Argentina, mayor de edad, soltera, provista del pasaporte No.AAD287121, con el mismo domicilio de la entidad; la cual que en lo adelante del presente contrato se denominará "**LA PRIMERA PARTE**", "**EL PROMOTOR**" o por su razón social completa.

De otra parte, _____, constituida y organizada de conformidad con las leyes dominicanas, titular del Registro Nacional de Contribuyente _____, con domicilio social establecido en _____ Provincia de _____, República Dominicana, debidamente representada por su primer gerente _____, de nacionalidad _____ mayor de edad, titular de la cédula y/o Pasaporte de identidad personal No. _____, domiciliado y residente en _____, provincia _____, República Dominicana; entidad que en lo adelante del presente contrato se denominará "**LA SEGUNDA PARTE**", "**EL AGENTE INMOBILIARIO**".

Cuando a los fines de este Contrato **LA PRIMERA PARTE y EL AGENTE INMOBILIARIO**" o **LA SEGUNDA PARTE** sean designadas conjuntamente, se denominarán como "**Las Partes**".

PREAMBULO

POR CUANTO: EL PROMOTOR está desarrollando un proyecto inmobiliario denominado **REEF & GOLF RESIDENCES** el cual constara de ochenta (80) unidades de apartamentos, de una, dos y tres habitaciones, que será desarrollado sobre un inmueble de su propiedad ubicado en el residencial denominado **The Falls Residences at Cap Cana**, Cap Cana, ubicada en Higüey, La Altagracia, conforme la Memoria Descriptiva y la Memoria de Calidades y Terminaciones que se adjunta al presente acuerdo para que forme parte integral del mismo como Anexo I (en lo adelante "el Proyecto").

POR CUANTO: A que, **EL AGENTE INMOBILIARIO** es una entidad que posee la experiencia y recursos técnicos para la venta y comercialización del Proyecto, por su propia cuenta, a su solo costo y sujeto a los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

POR CUANTO: LA PRIMERA PARTE se reserva el derecho a la venta de dichas unidades a través de otros agentes e intermediarios inmobiliarios. Por tanto, este acuerdo de comercialización y venta no tiene carácter de exclusividad con **EL AGENTE INMOBILIARIO**.

POR CUANTO: EL AGENTE INMOBILIARIO está interesado en comercializar y vender las unidades de apartamentos del Proyecto, y **LA PRIMERA PARTE** ha manifestado su intención de contratar los servicios

del **AGENTE INMOBILIARIO**, según los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

POR TANTO, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente Contrato, las Partes libre y voluntariamente,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO. LA PRIMERA PARTE autoriza a EL AGENTE INMOBILIARIO a realizar la promoción y gestión de venta del Proyecto, conforme al listados de precios, que de tiempo en tiempo será modificado y ajustado.

PARRAFO: Es entendido y aceptado por las Partes que el presente Contrato no tiene carácter de exclusividad, por lo que las mismas se reservan el derecho de concertar con otras empresas o personas físicas, contratos de la misma naturaleza.

ARTICULO SEGUNDO: REGISTRO DE POTENCIALES COMPRADORES. Los datos del potencial comprador (en lo adelante ("el cliente")) deben ser remitidos por correo electrónico a info@reefandgolf.com, con indicación de las generales (nombre y apellidos), nacionalidad, teléfono, correo electrónico, con el fin de ser registrados y colocados en la base de datos de LA PRIMERA PARTE y poder conocer la procedencia del cliente, para fines de pago de comisión por venta.

PARRAFO I: Los Clientes presentados por EL AGENTE INMOBILIARIO y debidamente registrados y confirmados en la base de datos de LA PRIMERA PARTE, estarán asignados a EL AGENTE INMOBILIARIO y sólo permanecerán registrados a su favor por el tiempo noventa (90) días calendarios, pudiendo ser reactivados por EL AGENTE INMOBILIARIO.

PARRAFO II: Si por decisión propia, EL AGENTE INMOBILIARIO, decide no registrar alguno(s) de su(s) cliente(s), asumirá el riesgo de que, al presentarse a realizar una o varias operaciones de compra, dicho cliente(s) haya sido previamente registrado por otro agente intermediario o por la propia PRIMERA PARTE, perdiendo el derecho a un registro bajo su nombre. En caso de que quede registrado un cliente vinculado a otro cliente, ya sea por lazo conyugal o marital o de consanguinidad hasta 2do grado, prevalecerá el registro del primer cliente. LA PRIMERA PARTE no reconocerá el pago de ninguna comisión por un cliente que no haya sido previamente registrado.

ARTÍCULO TERCERO: COMISION POR VENTA Y FORMA DE PAGO. Durante la vigencia del presente contrato y luego de emitida por LA PRIMERA PARTE, la confirmación de registro del cliente, toda operación de venta que realice el cliente registrado, generará a favor de EL AGENTE INMOBILIARIO el cinco punto cinco por ciento (5.5%) de comisión por venta, calculado sobre el precio de venta acordado con el Cliente, más el dieciocho por ciento (18%) del Impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).

La comisión del cinco punto cinco por ciento (5.5%) será pagada a EL AGENTE INMOBILIARIO por LA PRIMERA PARTE, conforme la siguiente forma de pago:

EL AGENTE	PAGO DE COMISION	FORMA DE PAGO DE COMISION
Comisión por Venta de Unidades	5.5% en base al precio de compraventa	100% con el 20% de avance del precio de compra.

El pago correspondiente de comisión será procesado con la presentación de la factura con crédito fiscal emitida por **EL AGENTE INMOBILIARIO**, siempre y cuando los fondos del Cliente hayan sido acreditados en la cuenta de **LA PRIMERA PARTE**.

PARRAFO I: LA PRIMERA PARTE no estará obligada a realizar el pago de comisión hasta tanto estén los fondos acreditados en su cuenta bancaria. De igual forma, **EL AGENTE INMOBILIARIO** reconoce que el pago de comisiones está sujeto a las leyes que gobiernan el país, y es obligación de **LA PRIMERA PARTE** retener los impuestos correspondientes sobre comisiones.

ARTÍCULO CUARTO: RESPONSABILIDADES DEL AGENTE INMOBILIARIO. Queda acordado entre Las Partes que, **EL AGENTE INMOBILIARIO** se obliga a realizar y procurar las siguientes actuaciones, a saber:

1. Todas las diligencias, requerimientos y gestión de cobro hasta el saldo insoluto del precio de compraventa convenido respecto de las unidades y, asimismo, participar de la entrega de las unidades a los respectivos propietarios.
2. Facilitar y ser el enlace de contacto y de comunicaciones con el Cliente durante todo el proceso de construcción del Proyecto.
3. Canalizar con su Cliente todas las comunicaciones que sean emitidas por **LA PRIMERA PARTE** sobre los avances de obra y sobre cualquier información.
4. Utilizar los materiales de promoción facilitados por **LA PRIMERA PARTE** sobre el Proyecto.
5. **LA PRIMERA PARTE** no reconocerá reembolsos por ningún gasto incurrido por **EL AGENTE INMOBILIARIO**, en el manejo de su cliente, tales como viajes, almuerzos, y demás y cualquier otro, sin importar su monto o naturaleza independientemente de que se materialice o no venta alguna con cualquier de los clientes registrados por **EL AGENTE INMOBILIARIO**.
6. Es entendido que todos los materiales de promoción y mercadeo diferentes a los suministrados por **LA PRIMERA PARTE** deberán ser aprobados mediante comunicación escrita por **LA PRIMERA PARTE**, antes de ser presentados a clientes. De igual manera, las partes acuerdan que dicho coste será asumido en todo momento por **EL AGENTE INMOBILIARIO** no pudiendo trasladar ni parcial ni totalmente el mismo a **LA PRIMERA PARTE**.
7. **EL AGENTE INMOBILIARIO** no realizará ninguna reserva de venta y no aceptará ninguna suma de dinero de un potencial cliente como depósito vinculante, a menos que tenga confirmación por escrito de **LA PRIMERA PARTE**.
8. **EL AGENTE INMOBILIARIO** no completará, sin la autorización por escrito de **LA PRIMERA PARTE**, ningún tipo de contrato o acuerdo vinculante en nombre o representación de éste, o sus clientes. El cliente firmará el formulario de reserva o el contrato que sea suministrado por **LA PRIMERA**

PARTE.

9. **EL AGENTE INMOBILIARIO** se compromete a cooperar con las gestiones de obtención de firma de cualquier documento del Proyecto, incluyendo los acuerdos de reservas, contratos, render, reglamento del condominio y cualquier documento que sea necesario.
10. **EL AGENTE INMOBILIARIO** se obliga a respetar el proceso de venta y cierre de unidades, no pudiendo interferir en los asuntos internos administrativos ni legales relativas a **LA PRIMERA PARTE**.
11. **EL AGENTE INMOBILIARIO** se obliga y compromete a mantener informado sobre cualquier relación con terceros, incluyendo competidores de **LA PRIMERA PARTE**, que pudieran dar lugar a conflictos de intereses, en relación con la ejecución de los servicios, o que puedan dar lugar a que **EL AGENTE INMOBILIARIO** revele a terceros información confidencial derivada de este contrato, o sobre las operaciones de **LA PRIMERA PARTE**.
12. El presente contrato no le otorga el derecho a **EL AGENTE INMOBILIARIO**, a visitar el Proyecto sin autorización y/o presencia de un personal asignado por **LA PRIMERA PARTE**. De igual manera, se compromete a cumplir con las medidas de seguridad necesarias en cada una de sus visitas al Proyecto. **EL AGENTE INMOBILIARIO** deberá solicitar y reservar un día para realizar la visita al Proyecto.

ARTÍCULO QUINTO: RELACION NO LABORAL. **EL AGENTE INMOBILIARIO** reconoce ser un contratista independiente de **LA PRIMERA PARTE**, y que su relación con ésta última se fundamenta única y exclusivamente en el presente contrato y no por las estipulaciones por el Código de Trabajo de la República Dominicana.

ARTÍCULO SEXTO: CONFIDENCIALIDAD. Durante el curso de la ejecución de este contrato, y dentro de los dos (2) años luego de que el mismo sea terminado, **EL AGENTE INMOBILIARIO** se compromete a mantener una estricta confidencialidad al respecto de todo lo relacionado a las informaciones o datos de **LA PRIMERA PARTE**, a las que tuvo acceso en virtud de este Acuerdo, incluyendo cualquier información sobre plan de ventas, estrategias, logos, marcas, datos sobre las ventas del Proyecto, documentación corporativa, situaciones de hecho y/o de derecho que puedan afectar el Proyecto o al promotor, entre otras, bajo el entendido de que una violación a la presente disposición comprometerá la responsabilidad de **EL AGENTE INMOBILIARIO** y conllevará a la terminación inmediata de este acuerdo, sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o penal en que pudiere incurrir **EL AGENTE INMOBILIARIO**, posteriormente a la terminación del mismo. **EL AGENTE INMOBILIARIO** deberá devolver a **LA PRIMERA PARTE** todos los documentos y/o materiales que, en ocasión de la ejecución del presente Acuerdo, que le hayan sido entregados por **LA PRIMERA PARTE**.

ARTÍCULO SEPTIMO: VIGENCIA DEL CONTRATO. La vigencia de este acuerdo será por un (1) año, a partir de la fecha de la firma del mismo; renovable de común acuerdo entre las Partes, por idéntico periodo de tiempo hasta alcanzar la finalización de la venta del Proyecto.

PÁRRAFO: Cualquiera de las partes puede dar por terminado el presente acuerdo, durante su vigencia, sin responsabilidad, por las causas siguientes:

- Incumplimiento de alguno de las condiciones establecidas en este contrato.
- Quiebra o cierre de operaciones.
- Decisión unilateral de alguna de las partes, con una comunicación por escrito a la otra parte, con quince (15) días calendarios de anticipación.

PARRAFO: Queda entendido que, **LA PRIMERA PARTE** no asume ninguna responsabilidad frente a **EL AGENTE INMOBILIARIO**, en caso de dar por terminado el contrato antes de la fecha, salvo lo relativo a comisiones pendientes de pago producto de ventas realizadas por **EL AGENTE INMOBILIARIO**, anteriores a la fecha en que se comunicó la terminación del contrato. En esta circunstancia, todo Cliente registrado solo permanecerá asignado a favor de **EL AGENTE INMOBILIARIO** sesenta (60) días calendarios posteriores al vencimiento o terminación del contrato. Cualquier venta al Cliente generada posterior al plazo indicado no generará a favor de **EL AGENTE INMOBILIARIO** pago de comisión.

ARTÍCULO OCTAVO: Este Contrato pone en vigor el entendimiento completo entre las partes y sustituye todos los acuerdos previos, arreglos y entendidos entre ellas, ya sean de forma verbal o escrita. Por otra parte, el presente Contrato sólo podrá ser modificado mediante un documento formal por escrito, aceptado y firmado por las partes contratantes.

ARTÍCULO NOVENO: El presente Contrato, o cualquier parte de él, no podrá ser asignado, traspasado, cedido, transferido o delegado por **EL AGENTE INMOBILIARIO** a otra persona física o jurídica distinta de ella.

ARTÍCULO DECIMO: Para todos los fines y consecuencias del presente acto, las partes eligen domicilio en las direcciones que se indican en el preámbulo de este contrato, reputadas como las más recientes y consideradas como tales hasta tanto la parte que decida cambiar su domicilio lo notifique a la otra.

Hecho y firmado, en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, una para cada una de las partes y otra para el Notario Público actuante. En la Sección de Bávaro, Municipio de Salvaleón de Higüey, Provincia de La Altagracia, República Dominicana, a los _____ (_____) días del mes de _____ del año dos mil veinticuatro (2024).

Por **LA PRIMERA PARTE:**
LEIZAR, S.R.L.

Por **EL AGENTE INMOBILIARIO:**

MARIA MARTA ZARICH

YO, _____, Notario Público de los del Número del Distrito Judicial de La Altagracia, Matrícula No. _____, CERTIFICO Y DOY FE que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia, libre y voluntariamente por los señores **MARIA MARTA ZARICH** y _____, de generales y calidades que constan, quienes me han declarado, bajo la fe del juramento, que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas pública y privada, por lo que debe dárseles entera fe y crédito. En la Sección de Bávaro, Municipio de Salvaleón de Higüey, Provincia de La Altagracia, República Dominicana, a los _____

(_____) días del mes de _____ del año dos mil veinticuatro (2024).

Notario Público