

CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVA DE INMUEBLE.

ENTRE:

De una parte, la sociedad **COMPAÑIA ENVASADORA HERMANOS DIAZ GAS, S.A.**, sociedad anónima organizada conforme a las leyes de la República Dominicana, con su número de Registro Mercantil 2391LV y su RNC 1-24-01802-1, con su asiento social en el Kilómetro 3 de la Carretera Presa de Taveras, del sector Las Canas, de la ciudad de La Vega, representada por su presidente, el señor Pedro Juan Emilio Díaz Ramos, dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante, portador de cédula de identidad y electoral número 001-0790547-3, domiciliado y residente en la ciudad de La Vega y de paso por esta ciudad y municipio de Cotui, Provincia Sánchez Ramírez, quien en lo que sigue de este contrato se denominará como **LA VENDEDORA**, o por su nombre completo, indistintamente;

Y;

De la otra parte, **DISTRIBUIDORA PAULIZA, S.A.**, entidad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su RNC No. 1-30-490996, y Registro Mercantil No.59061SD, debidamente representada por su Presidente, el señor **Jaime Santana Bonetti**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0975066-1, con su domicilio en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, y de paso por esta ciudad y municipio de Cotui, Provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana; quien en lo adelante del presente contrato se denominará como **LA COMPRADORA**, o por su nombre completo, indistintamente;

En lo que sigue del presente acuerdo (en lo adelante el "Contrato") nos referiremos a **LA VENDEDORA** y a **LA COMPRADORA**, conjuntamente como "Las Partes".

SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO.- LA VENDEDORA por medio del presente acto, vende, cede y transfiere, desde ahora y para siempre, libre de cargas, gravámenes, o impedimentos, u ocupantes a cualquier título, a favor de **LA COMPRADORA**, quien a su vez así lo acepta, en los términos y condiciones descritos en el presente acto, el Inmueble de su propiedad que se describe a continuación:

"Inmueble identificado como número 319052723777 con una extensión superficial de 2,563.71 metros cuadrados, matrícula número 0400012929, ubicado en Cevicos, Sánchez Ramírez".

ARTICULO SEGUNDO:Justificación del Derecho de Propiedad. -LA VENDEDORA justifica su derecho de propiedad sobre del inmueble descrito anteriormente por el Certificado de Título matrícula No. 0400012929, emitido en fecha 17 del mes de septiembre del año 2015, por el Registro de Títulos del Departamento de Cotui a favor de **Compañía Envasadora Hermanos Díaz Gas, S.A.**

ARTÍCULO TERCERO:Precio de Compra Venta.- El precio de la presente compra venta ha sido fijado por las partes en la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS MILPESOS DOMINICANOS (RD\$2,500,000.00)**,moneda de curso legal, la cual declara **LA VENDEDORA** haber recibido a su entera satisfacción, mediante transferencia bancaria, por lo que, por este mismo medio **LA VENDEDORA** otorga formal y válido recibo de descargo y finiquito legal a favor de **LA COMPRADORA**, por la indicada suma y concepto.



PARRAFO: Entrega de la Propiedad.-LA VENDEDORA hizo entrega de la posesión del inmueble en fecha veintidós (22) de junio del año dos mil veintiuno (2021), por lo que desde ese día **LA COMPRADORA** goza de la posesión pacífica del mismo, en consecuencia otorga formal y total descargo a favor de **LA VENDEDORA** en este sentido.

ARTÍCULO CUARTO: Obligaciones a cargo de LA VENDEDORA. LA VENDEDORA, en esta misma fecha, hace entrega de los siguientes documentos:

1. Original de Certificado de Título matrícula No. 0400012929, emitido en fecha 17 del mes de septiembre del año 2015, por el Registro de Títulos del Departamento de Cotui a favor de Compañía Envasadora Hermanos Díaz SA.
2. Original de la Certificación de inscripción de la **Compañía Envasadora Hermanos Díaz SA.**, al día, en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), debidamente emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).
3. Original de la Certificación del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), debidamente emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), que establece que el inmueble está al día en el pago de este impuesto.
4. Original de la Certificación debidamente emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) donde consta que la compañía **Compañía Envasadora Hermanos Díaz SA.**, se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.
5. Original de la asamblea de la sociedad **Compañía Envasadora**

Hermanos Díaz SA., autorizando la venta del inmueble y designando a la persona apoderada a suscribir el contrato de compraventa, debidamente registrada en la Cámara de Comercio correspondiente.

6. Copia de la cédula del señor Pedro Juan Díaz Ramos, persona que firma el contrato.
7. Copia del Registro Mercantil.
8. Certificación del estatus jurídico del inmueble.
9. El Inmueble libre de cargas, gravámenes, impedimentos u ocupantes.

QUINTO: Garantías Fiscales y de Evicción y Garantías de Representación de LA VENDEDORA.- LA VENDEDORA declara y garantiza que está debidamente capacitada para firmar el presente contrato, quedando obligada a cumplir las obligaciones que dicho Contrato pone a su cargo y otorga a **LA COMPRADORA**, las siguientes garantías:

1. Que el inmueble objeto de este contrato se encuentra libre de todo tipo de cargas, gravámenes o privilegios, y que no tiene ningún tipo de inscripción judicial o extrajudicial que pudiera afectar el derecho de propiedad, y consecuentemente, que la operación de compraventa que se realiza en virtud del presente documento está garantizada por el derecho de propiedad absoluto, el cual será transferido por **LA VENDEDORA** a favor de **LA COMPRADORA**.
2. Que **LA COMPRADORA** podrá efectuar y operar, eventualmente, la transferencia del inmueble objeto del presente contrato, sin ningún tipo de inconvenientes y trabas que imposibiliten la realización de la misma, por lo que en este sentido se compromete a realizar cuantas gestiones y diligencias fueren necesarias en caso de que a **LA COMPRADORA** se le presentase algún tipo de inconveniente para tales fines, o le fuere requerida algún tipo de documentación adicional a la ya enumerada precedentemente.
3. Que el inmueble se encuentra libre de todo tipo de impuesto, tasa y contribuciones que pudiera gravar a la propiedad inmobiliaria en República Dominicana.
4. Que sobre el inmueble objeto del presente contrato, no existe en la actualidad litis o proceso pendiente que pudiera afectar el proceso eventual de transferencia del mismo a favor de **LA COMPRADORA**.
5. Que no existe ningún procedimiento de expropiación forzosa o amenaza relacionado con el inmueble.



6. Que la planta envasadora ocupa la cantidad de metros que indica la carta constancia.
7. Que goza de una posesión pacífica, ininterrumpida e incontrovertida del inmueble objeto de este Contrato.
8. Que mantendrá a **LA COMPRADORA** indemne de toda demanda, reclamo, acción o procedimiento intentado contra **LA VENDEDORA** y/o **LA COMPRADORA**, en relación con el derecho de propiedad, uso y disfrute pacífico del inmueble que no hayan sido generados por actuaciones de **LA COMPRADORA**, ni por las actividades realizadas por ésta en el inmueble.
9. Que no viola ninguna ley, norma, reglamento orden, o decreto, ni contraviene o constituye un incumplimiento de cualquier contrato de préstamo, hipoteca, prenda, prenda sin desapoderamiento, venta condicional, a crédito, o cualquier otro tipo documento o contrato del que **LA VENDEDORA** sea parte, o esté obligada a cumplir ciertas obligaciones, y que pudieran tener un efecto adverso en la habilidad de **LA VENDEDORA** de cumplir con sus obligaciones contraídas bajo el presente Contrato.
10. Que no existen disposiciones legales, municipales, privadas, contractuales, sentencias, ordenanzas, autos, y/o decisiones de ningún tipo contra ellos en ningún tribunal de la República Dominicana y/o extranjero; y que no existe ningún impedimento legal o contractual o litigio pendiente o inminente que pueda afectar o limitar **LA COMPRADORA**.
11. Que hasta el 22 de junio del 2021 se encuentra al día con el pago de todos y cada uno de los impuestos, tasas y arbitrios gubernamentales (nacionales, municipales o de cualquier índole) correspondientes, inclusive pero no limitado, al pago a la Dirección General de Impuestos Internos de la República Dominicana, del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria (IPI/ ACTIVOS), y cualquier otro aplicable.

ARTICULO SEXTO: A partir de la suscripción de este convenio queda por cuenta de **LA COMPRADORA** el pago del impuesto de la propiedad inmobiliaria (IPI) correspondiente al inmueble.

ARTICULO SEPTIMO: Cualquier pago que se pudiese adeudar con relación al inmueble, ya sea por concepto de impuestos, cargas, gravámenes, arbitrios etc., que tenga su origen antes de la fecha de entrega del inmueble, es decir, 22 de junio del 2021, correrá por cuenta de **LA VENDEDORA**, quedando **LA COMPRADORA** totalmente exenta de esta responsabilidad. En este caso, **LA COMPRADORA** pondrá a **LA**

VENDEDORA en conocimiento del concepto y monto adeudado, y en caso de que ésta no obtempere a su pago, **LA COMPRADORA** queda autorizada a proceder a su cobro por todas las vías de derecho que le acuerda la ley.

ARTICULO OCTAVO:Garantías y Representaciones de LA COMPRADORA.-LA COMPRADORA garantiza a **LA VENDEDORA** que está debidamente capacitada para firmar el presente contrato, quedando obligada a cumplir las obligaciones que dicho Contrato pone a su cargo, en especial el pago del precio establecido, en los plazos y condiciones que han sido convenidos.

ARTICULO NOVENO.-LA VENDEDORA reitera que el pre señalado inmueble está libre de todo tipo de gravámen, arbitrios, e impuestos, ya sean municipales y/o estatales, así como libre de cargos por servicios de todo género, que pudieran existir sobre el mismo hasta el 22 de junio del 2021, fecha en que dicho inmueble fue entregado a LA COMPRADORA. Igualmente, se compromete a entregar el inmueble al día en el cumplimiento de los mandatos de la Ley No.18-88, de Impuesto Sobre la Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos no Edificados, actual Impuesto a la propiedad Inmobiliaria (IPI), de fecha 5 del mes de febrero del año 1988, modificada por la ley 288-04 de fecha 28 de septiembre de 2004.

ARTICULO DECIMO: Impuestos, Gastos y Honorarios.-LA COMPRADORA asumirá la totalidad del impuesto de transferencia a su favor del derecho de propiedad sobre el Inmueble, impuestos sobre documentos, sellos, registro, y gastos correspondientes. Cada parte asumirá los demás impuestos, cargas o tributos que les correspondan pagar de conformidad con las leyes tributarias, así como los gastos y honorarios de los abogados o asesores que hayan contratado para asistirle en relación con el presente contrato.

ARTÍCULO DÉCIMOPRIMERO : LA VENDEDORA autoriza al Registrador de Títulos correspondiente a recibir y ejecutar el presente contrato de compraventa para que el mismo surta sus más amplios efectos, y sea expedido el correspondiente Certificado de Título que avale la propiedad de **LA COMPRADORA** sobre el inmueble adquirido.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Celeridad en todos los actos necesarios.-Cada una de Las Partes aquí incluidas dará rápidamente todos los pasos, hará todos los actos dentro de su poder y ejecutará todos los documentos y actos que puedan ser requeridos, para dar efecto a este contrato.

ARTICULO DECIMOTERCERO: Jurisdicción Competente y Ley Aplicable- Las partes acuerdan que la jurisdicción competente para dirimir cualquier diferendo relacionado con el presente contrato será la de los domicilios de elección de las partes y que las únicas leyes aplicables serán las de la República Dominicana.

ARTICULO DECIMO CUARTO: Buena Fe.- LAS PARTES se comprometen y obligan a cumplir el presente contrato, a ejercer sus derechos y a asumir las obligaciones que se desprendan del mismo, en todo momento conforme a las más estrictas normas y exigencias de la buena fe.-

ARTICULO DECIMO QUINTO: De las Variaciones del Contrato. Cualquier cambio, variación o modificación a los términos del presente contrato no será válido, salvo que se hicieren por escrito y firmado por ambas partes.

ARTÍCULO DECIMO SEXTO: Elección de Domicilio. - Para todos los fines de este acto y sus consecuencias legales, las partes hacen elección de domicilio atributivo de competencia en sus respectivos domicilios.

Hecho y firmado en cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto; uno para cada una de las partes, otro para ser depositado en el Registro de Títulos correspondiente y el último para el Notario actuante, en la ciudad de Cotui, Provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022).

POR LA VENDEDORA:


COMPañÍA ENVASADORA HERMANOS DÍAZ SA.

Debidamente representada por su Gerente

Pedro Juan Emilio Díaz Ramos



POR LA COMPRADORA:


DISTRIBUIDORA PAULIZA S.A.

Debidamente representada por su Presidente

Jaime Andrés Santana Bonetti

