

ACUERDO MARCO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE
INMOBILIARIA VIMENCA, S.A. Y BRAVO, S.A.

De una parte, BRAVO, S.A., sociedad comercial organizada y existente conforme a las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 4727SD y en el Registro Nacional de Contribuyentes bajo el No. 101-60246-5, con su asiento principal en la avenida Winston Churchill No. 1452 de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por su Presidente, el señor RAFAEL MONESTINA FRANCH, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1098547-0, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, sociedad que en lo adelante del presente documento se denominará como BRAVO o LA COMPRADORA, indistintamente; y

De otra parte, INMOBILIARIA VIMENCA, S.A. (antigua Inmobiliaria Vimeca, CxA), sociedad comercial organizada y existente conforme a las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 15624SD y en el Registro Nacional de Contribuyentes bajo el No. 1-01-04349-2, con su asiento principal en la Av. Abraham Lincoln No. 306, Ensanche La Julia, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por su Presidente y su Secretario, los señores VICTOR MÉNDEZ CAPELLÁN y VICTOR VIRGILIO MENDEZ SABA, dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0141089-2 y 001-0099386-4, respectivamente, domiciliados y residentes en la Av. Sarasota No. 73, Bella Vista de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, sociedad que en lo adelante del presente documento se denominará como "LA VENDEDORA", o por su nombre completo, indistintamente.

LA VENDEDORA y LA COMPRADORA, cuando sean designadas conjuntamente en el presente Contrato, serán denominadas como las "Partes".

* PREÁMBULO *


POR CUANTO (1º): LA VENDEDORA es dueña del Inmueble que se describe en el artículo primero de este acto y ha manifestado su intención de venderlo a LA COMPRADORA, quien, a su vez, ha manifestado su intención de adquirirlo, bajo los precisos términos y condiciones especificados más adelante.


POR CUANTO (2º): Para LA COMPRADORA es condición indispensable a los fines de suscribir la compraventa definitiva del Inmueble objeto de la negociación, que el título que ampara al mismo se encuentre disponible para ser transferido, libre de deudas, cargas, gravámenes, litigios, enseres y ocupantes, razón por la cual se procede a la firma del presente Contrato Marco de Compraventa.

POR TANTO, y en el entendido de que este preámbulo forma parte integral y sustancial del presente contrato, las partes de manera libre y voluntaria;

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE



PRIMERO. - DEL OBJETO DEL CONTRATO: LA VENDEDORA por medio del presente acto vende, cede y transfiere, libre de cargas, gravámenes y ocupación, a LA COMPRADORA, quien compra y adquiere para sí, el inmueble que se describe a continuación:

"Inmueble identificado con la Designación Catastral No. 402491691304, de una superficie de 312,271.50 metros cuadrados, ubicado en la Caleta, Boca Chica del Municipio de Santo Domingo Este de la Provincia de Santo Domingo, capital de la República Dominicana. (El INMUEBLE)".

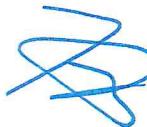
PARRAFO: Es entendido y acordado entre las partes que LA VENDEDORA ha sido contactada de parte del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones en vista de que hay una posibilidad de que el gobierno dominicano pueda declarar de interés público parte de la superficie del inmueble objeto de compraventa. LA COMPRADORA reconoce que LA VENDEDORA le puso en conocimiento de manera oportuna la información que le fuera brindada de parte del Ministerio de Obras Pública y Comunicaciones.

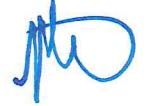
SEGUNDO. - JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD. - LA VENDEDORA justifica su derecho de propiedad sobre el Inmueble objeto de la presente compraventa en el Certificado de Título Matrícula No.3000098936, emitido en fecha 9 de julio del año 2013 por la Registradora de Títulos de Santo Domingo.

TERCERO. – CONDICIONES A QUE ESTA SUJETA LA COMPROVVENTA DEFINITIVA. - Las partes acuerdan que la Compraventa Definitiva será suscrita una vez culmine el proceso de registro y revalorización del Inmueble descrito en el artículo primero de este acto por ante la Dirección General de Impuestos Internos.

CUARTO.- PRECIO Y FORMA DE PAGO DE LA OPERACIÓN.- Las partes han acordado que el precio de la operación de compraventa del Inmueble descrito en la cláusula primera del presente acto ha sido fijado en la suma total de Once Dólares de Los Estados Unidos de América con 50/100 (US\$11.50) por metro cuadrado, para un total de TRES MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL CIENTO VEINTIDÓS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 25/100 (US\$3,591,122.25).


PÁRRAFO I: El precio indicado se paga en la forma que se describe a continuación:


1) La suma de UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 12/100 (US\$1,795,561.12), cantidad que se paga a la firma del presente contrato, a través del Cheque No. 32998, del Banco BHD International Bank (Panamá), de fecha 6 (seis) de julio del año dos mil veintiuno (2021), cheque que LA VENDEDORA declara recibir a su entera conformidad y por la cual otorga a LA COMPRADORA formal recibo de descargo y finiquito legal.


1.1. Documentos entregados por LA VENDEDORA: LA VENDEDORA entrega, al momento de la firma del presente contrato, los documentos que se describen a continuación:

a) Original del Certificado de Título del inmueble.



- b) Original del Certificado de Estado Jurídico emitido por el Registro de Títulos en fecha 4 de mayo de 2021, documento que acredita que a la fecha de este acto la propiedad se encuentra libre de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales.
- c) Copia registrada en Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo de los Estatutos de la sociedad vendedora.
- d) Copia del Certificado de Registro Mercantil vigente de la sociedad vendedora.
- e) Certificado de Registro Nacional de Contribuyente de la sociedad vendedora.
- f) Copia de la Cédula de Identidad y Electoral de las personas designadas por el Consejo de Administración de la sociedad para firmar este acto y el acto definitivo de compraventa.
- d) Original del Acta del Consejo de Administración de la sociedad vendedora, registrada en Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, en la que se autoriza la venta del inmueble, designando igualmente a las personas facultadas para firmar el contrato de venta definitivo.

2) La suma de UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 12/100 (US\$1,795,561.12), saldo del precio pactado, que será pagado dentro de un plazo máximo de seis (6) meses, contados desde la firma del presente contrato, siempre que sean cumplidas por parte de LA VENDEDORA las siguientes condiciones:

- a) Firma del Contrato Definitivo de Compraventa a los fines de lograr el traspaso del inmueble a nombre de Bravo, S.A.
- b) Entrega de todos los documentos vigentes necesarios para proceder a la transferencia del Inmueble, sustituyendo aquellos que hayan vencido.
- c) Entrega del original del Certificado que acredita que el inmueble se encuentra al día en el pago del Impuesto al activo o de la Propiedad Inmobiliaria (IPI), emitido por la Dirección General de Impuestos Internos, constando que no pesa sobre el inmueble deuda alguna.

PARRAFO I: Las partes se comprometen a suscribir el acuerdo definitivo de compraventa a más tardar quince días posteriores al momento en que LA VENDEDORA notifique a LA COMPRADORA que ha concluido el proceso descrito en el artículo tercero de este acto.

PARRAFO II: Es entendido y acordado entre las partes que la transferencia de titularidad del certificado de título no será realizada hasta tanto sea suscrito el contrato definitivo de compraventa y saldado el precio total convenido.

PARRAFO III: El plazo de máximo seis (6) meses, descrito en el numeral 2) de este artículo, podrá ser extendido de común acuerdo entre las partes, en caso de que la vendedora pueda justificar la demora en obtener los documentos necesarios para el traspaso y que dicho atraso no haya tenido su causa en negligencia o dolo de su parte.



QUINTO: POSESIÓN, AUTORIZACIONES, PODERES Y DECLARACIONES.

5.1. Posesión: LA VENDEDORA entrega a LA COMPRADORA, con la firma del presente contrato y el pago del 50% del precio fijado por las partes, la posesión del inmueble objeto de la compraventa.

5.2. Poderes: LA VENDEDORA reconoce y acepta que LA COMPRADORA iniciará, desde la firma de este contrato y pagado el 50% del precio descrito en el artículo anterior, los trabajos de construcción para las estructuras que BRAVO requiere para su operación y uso del inmueble. Por esta razón, LA VENDEDORA otorga a BRAVO y a los colaboradores y representantes de la misma, poderes tan amplios como sean requeridos para comparecer y solicitar ante las autoridades correspondientes los permisos de construcción que sean necesarios a estos fines.

5.3. Declaraciones:

a) LA VENDEDORA declara conocer y aceptar que BRAVO ha dejado de buscar opciones de terrenos para la construcción descrita en el numeral anterior, en vista del compromiso de compraventa que se asume por ambas partes en el presente contrato.

b) En vista de que el inmueble no será transferido a BRAVO sino hasta tanto no sea firmada la compraventa definitiva y se haya pagado la totalidad del precio, el impuesto al activo o de Propiedad Inmobiliaria (IPI), el que corresponda, será asumido por LA VENDEDORA hasta la firma del contrato definitivo de compraventa. A partir de ese momento el impuesto a la propiedad será de cargo de BRAVO.

SEXTO: DISPOSICIONES GENERALES.

1.-Modificación o Renuncia.-

El presente contrato sólo podrá modificarse o enmendarse mediante documento escrito otorgado ante Notario Público con la misma formalidad que este acto. Igualmente, ninguna renuncia a derechos concedidos por este contrato será tenida como válida a menos que sea hecha en la forma expresada en la primera parte de esta cláusula.

2.- Encabezamientos.-

Los encabezamientos o títulos de las diversas secciones o materias de que trata el presente contrato se incluyen sólo para facilidad de referencia y no forman parte propiamente hablando de lo que de manera específica han acordado las partes por el presente contrato, ni tampoco deberán consultarse para interpretar los términos del presente convenio.

3.- Cláusulas Nulas.-

Si alguna de las cláusulas de este contrato deviniera por algún motivo parcial o totalmente nula, tal nulidad afectará sólo a dicha cláusula, y en todos los demás aspectos este contrato se considerará como si la cláusula nula no se hubiese convenido y ninguna otra cláusula de este contrato se verá afectada, anulada o perjudicada.

4.- Ley Supletoria y Jurisdicción Competente.-



En ausencia de disposiciones expresas sobre lo convenido y aún para el caso que resulte necesario para la interpretación o aplicación de esta convención, las partes convienen en que serán aplicadas las disposiciones del derecho común de la República Dominicana y que, para la resolución de conflictos, serán competentes sus tribunales ordinarios de justicia.

5.- *Contrato vinculante.*-

El presente contrato vincula a todos los continuadores jurídicos de las empresas firmantes.

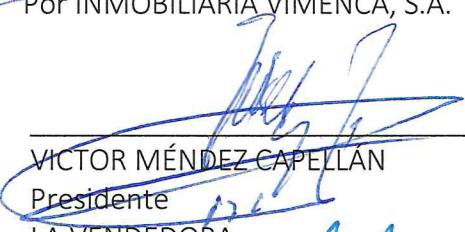
SEPTIMO: ELECCIÓN DE DOMICILIO. Para todos los fines y consecuencias legales de este contrato, las partes hacen formal y expresa elección de domicilio en los lugares indicados en la primera parte del presente acto, domicilios a los cuales deberán ser dirigidas las notificaciones o comunicaciones que fuesen necesarias o pertinentes en ocasión de los términos, condiciones y obligaciones contenidas en el presente contrato.

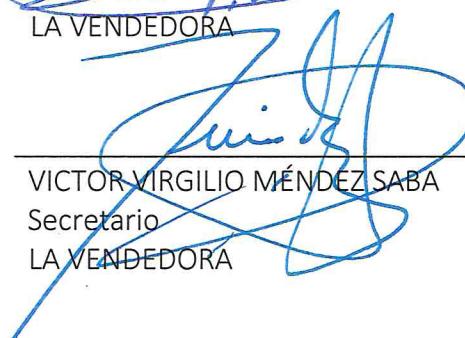
REDACTADO DE BUENA FE, LEÍDO, APROBADO Y FIRMADO en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto jurídico, uno para cada una de las partes contratantes y el último para el Notario Actuante. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, al día ocho (8) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

Por BRAVO, S.A.


RAFAEL MONESTINA FRANCH
Presidente
LA COMPRADORA

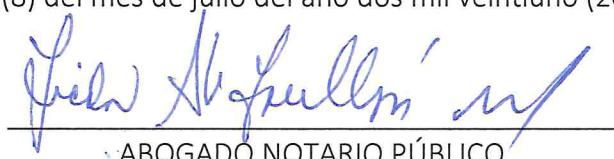

Por INMOBILIARIA VIMENCA, S.A.


VICTOR MÉNDEZ CAPELLÁN
Presidente
LA VENDEDORA


VICTOR VIRGILIO MÉNDEZ SABA
Secretario
LA VENDEDORA



Yo, SONIA ALTAGRACIA GRULLON DE MOYA Abogado Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, Miembro del Colegio Dominicano de Notarios, Inc., bajo la matrícula No.755. Certifico y doy fe que las firmas que anteceden de los señores RAFAEL MONESTINA FRANCH, VICTOR MÉNDEZ CAPELLÁN y VICTOR VIRGILIO MÉNDEZ SABA, en sus respectivas calidades, fueron puestas en mi presencia en el presente documento, declarándome que esas firmas son las mismas que acostumbran a usar en todos los actos públicos y privados de sus vidas por lo que se les puede tener entera fe y crédito. En Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, al día ocho (8) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).


ABOGADO NOTARIO PÚBLICO



