

VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ

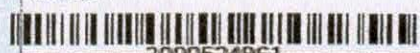


REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

norte

MATRÍCULA



3000524961

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN

21/05/2021 08:37 a.m.

VIENE DE

L 912, F.149

MUNICIPIO

HIGÜEY

PROVINCIA

LA ALTAGRACIA

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS

17,488.82 m²

OFICINA

Registro de Títulos de Higüey

DESIGNACIÓN CATASTRAL

506536726063

PROPIETARIO

MARIA MIGUELINA MELO GUERRERO

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a MARIA MIGUELINA MELO GUERRERO, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.028-0059890-2, soltera, sobre el inmueble identificado como 506536726063, que tiene una superficie de 17,488.82 metros cuadrados, matrícula No.3000524961, ubicado en HIGÜEY, LA ALTAGRACIA. El derecho tiene su origen en SUBDIVISIÓN, según consta en el documento No.6642021008943 de fecha 21/abr/2021, Oficio de aprobación emitido por DIRECCIÓN REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DEL DEPARTAMENTO ESTE. Inscrito a las 8:37:42 a. m. el 21/may/2021 . Quedando cancelada la matrícula 3000084540. Emitido el 16 de julio del 2021.

José Moisés Frías Goris
Registrador de Títulos Adscrito
Registro de Títulos de Higüey

4372107918



214372107918091215321

Para validar la información impresa en este documento, favor consultar el sitio www.ji.gov.do

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

ENTRE:

De una parte, la señora **MARÍA MIGUELINA MELO GUERRERO**, dominicana, mayor de edad, provista de la Cédula de Identidad y Electoral No. 028-0059890-2, domiciliada y residente en la Avenida Caonabo No. 89, Los Restauradores, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, casada con el señor Domingo Lizardy González Álvarez, dominicano, mayor de edad, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1385603-3; quien en lo que sigue del presente Contrato se denominará **LA VENDEDORA**; y,

DL6
mmm

De la otra parte, **PONDHILL GROUP, SRL**, sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyente No. 132-18596-1, con su domicilio y asiento social en la calle Víctor Garrido Puella No. 158, Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por sus Gerentes, señores Christian Arnaldo Cury Espinosa y Cerame Camilo Cury Espinosa, dominicanos, mayores de edad, casados, provistos de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1191326-5 y 001-1152993-9, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo, entidad que lo que sigue del presente contrato se denominará **PH**.

Cuando **LA VENDEDORA** y **PH** sean designados conjuntamente se denominarán **LAS PARTES**.

PREÁMBULO:

POR CUANTO (1): LA VENDEDORA es propietaria en pleno dominio y posesión, libre de cargas y gravámenes, del inmueble descrito bajo el artículo primero de este acto, el cual se denominará en lo adelante como el Inmueble.

POR CUANTO (2): LA VENDEDORA tiene interés en vender el Inmueble a **PH**, quien desea adquirirlo para desarrollar un proyecto inmobiliario de viviendas residenciales de naturaleza turísticas; a cuyos fines han establecido, a través del presente contrato (en lo adelante el Contrato), los términos y condiciones generales que regirán su negociación al respecto.

POR CUANTO (3): LA VENDEDORA declara bajo fe de juramento tener calidad y capacidad para suscribir este acto, sin limitación ni reserva alguna, pudiendo comprometerse y obligarse en la forma en que ha sido pactado en el Contrato.

POR CUANTO (4): Los representantes de **PH** declaran bajo fe de juramento tener la calidad y los poderes correspondientes para suscribir este acto en nombre de su representada, sin limitaciones o reservas algunas, pudiendo comprometerla y obligarla en la forma en que ha sido pactado en el Contrato.

POR TANTO, y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integral del Contrato, **LAS PARTES**, libre y voluntariamente,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO: Objeto. Por medio de este acto, **LA VENDEDORA** vende, cede y traspasa a **PH** quien acepta, desde ahora y para siempre, libre de cargas, gravámenes y anotaciones, y con todas las garantías de derecho, el Inmueble descrito a continuación:

"Inmueble identificado como 506536726063, con una extensión superficial de 17,488.82 metros cuadrados, matrícula 3000524961, ubicado en Higüey, provincia La Altagracia"

PÁRRAFO: LA VENDEDORA justifica su derecho de propiedad sobre el Inmueble en virtud del Certificado de Título matrícula No. 3000524961, libro No. 0912, folio 153, expedido en fecha veintiuno (21) de mayo de dos mil veintiuno (2021), por el Registro

de Títulos de Higüey; quien por medio de este acto, queda autorizado a operar el traspaso del Inmueble a favor de PH.

ARTÍCULO SEGUNDO: *Ubicación del Inmueble y su reglamentación.* El Inmueble se encuentra ubicado en la sección de Verón Punta Cana, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana, dentro del cual no existe reglamentación particular alguna que lo rija, especialmente que limite construir el proyecto residencial que desarrollará PH.

ARTÍCULO TERCERO: *Precio de compraventa.* El precio convenido por **LAS PARTES** para la compraventa del Inmueble es la cantidad de **DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$12,500,000.00)**, que **LA VENDEDORA** declara haber recibido a satisfacción mediante transferencia bancaria, suma por la cual otorga formal recibo de descargo y finiquito a favor de PH.

ARTÍCULO CUARTO: *Entrega del Inmueble.* **LA VENDEDORA** reconoce que PH tiene la posesión del Inmueble desde el diecinueve (19) de abril del año dos mil veintiuno (2021), por lo que ésta última otorga recibo de descargo por dicha obligación.

ARTÍCULO QUINTO: *Entrega del Certificado de Título.* A la firma de este acto **LA VENDEDORA** hace entrega a PH del Certificado de Título del Inmueble, así como de los demás documentos requeridos para ejecutar la transferencia del mismo a su favor por ante el Registrador de Títulos de Higüey.

ARTÍCULO SEXTO: *Garantías de LA VENDEDORA.* **LA VENDEDORA DECLARA y GARANTIZA** que el Inmueble no está afectado por ningún tipo de (i) cargas o gravámenes, impuestos pendientes de pago o a la propiedad inmobiliaria, tasas, contribuciones, cuotas de pagos que lo afecten, o cualquier otro impuesto o servicio que afecte, limite o restrinja la posesión o propiedad del Inmueble; (ii) embargos, demandas judiciales, hipotecas, limitación de dominio, o cualquier otra causa que limite o reduzca los derechos de propiedad de **LA VENDEDORA**; (iii) contrato de arrendamiento,

préstamo a uso, alquiler o subarrendamiento o derecho de servidumbre, ni ningún otro que afecte su posesión; y (iv) deudas de servicios privados, públicos y municipales, debiendo asumir el pago de los mismos de inmediato, en caso de existir alguno.

ARTÍCULO SÉPTIMO: *Impuestos.* Todos los impuestos y tasas relativos a la transferencia del Inmueble a favor de PH, en ejecución del presente Contrato, estarán a cargo de ésta última.

*DLG
mmmm*
ARTÍCULO OCTAVO: *Legislación aplicable.* LAS PARTES acuerdan que el Contrato será interpretado de conformidad con las leyes de la República Dominicana. En consecuencia, para lo no acordado LAS PARTES se remiten y acogen a los procedimientos y soluciones dadas por el Derecho Común.

M
ARTÍCULO NOVENO: *Elección de Domicilio.* Para todos los fines y consecuencias derivadas del Contrato, los suscribientes hacen elección de domicilio en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en sus direcciones descritas en el encabezado del presente contrato.

GA
ARTÍCULO DÉCIMO: *No Dispensa de Cumplimiento.* Si una cualquiera de LAS PARTES no exigiese en algún momento a la otra parte el cumplimiento de alguna obligación, ello no afectará el derecho de exigir su cumplimiento cabal posteriormente. La dispensa de una parte de la violación o del incumplimiento de las obligaciones asumidas, no se interpretará como dispensa de ninguna violación o incumplimiento posterior o similar, o como anulatoria de la efectividad de la disposición o del derecho de reclamar su cumplimiento y los daños y perjuicios generados por dicho incumplimiento.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: *Modificación del Contrato.* Este Contrato sólo podrá modificarse o enmendarse mediante escrito con firma legalizada por Notario Público con la misma formalidad de esta convención. Ninguna renuncia a derechos concedidos por este Contrato será tenida como válida a menos que sea hecha en la forma expresada en esta cláusula.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: *Cláusulas Nulas.* Si alguna de las cláusulas de este Contrato fuere por algún motivo parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula. En todos los demás aspectos, este Contrato se considerará válido, y seguirá surtiendo sus mismos efectos.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: *Indivisibilidad del Contrato.* El Contrato constituye el conjunto de términos, condiciones y obligaciones del acuerdo que contiene, obligándose **LAS PARTES** a lo pactado y a todas las consecuencias que se deriven de la buena fe, la equidad, el uso y la ley.

ARTICULO DECIMO CUARTO: *Gastos y Honorarios Legales.* Cada parte se hará responsable del pago de los honorarios y gastos legales a ser incurridos por cada una de ellas para la formalización y ejecución del presente Contrato.

HECHO Y FIRMADO de buena fe en tres (3) originales del mismo tenor y efecto, para cada una de las partes y otro para el Notario interviniente, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (6) días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

POR LA VENDEDORA:


MARIA MIGUELINA MELO GUERRERO


DOMINGO LIZARDY GONZÁLEZ ÁLVAREZ
Esposo común en bienes

POR PONDHILL GROUP, S.R.L.:



CHRISTIAN ARNALDO CURY ESPINOSA

Gerente

CERAME CAMILO CURY ESPINOSA

Gerente

Yo, LIC. JOSÉ HUMBERTO BERGÉS ROJAS, Abogado, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, sello hábil y miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Inc. Matrícula No. 5384, **CERTIFICO Y DOY FE**, que las firmas que anteceden en el presente contrato, fueron puestas en mi presencia por los señores **MARIA MIGUELINA MELO GUERRERO, DOMINGO LIZARDY GONZÁLEZ ÁLVAREZ, CHRISTIAN ARNALDO CURY ESPINOSA y CERAME CAMILO CURY ESPINOSA**, de generales que constan, quienes me han manifestado libre y voluntariamente que las firmas que aparecen en el presente documento son las mismas que ellos utiliza tanto en los actos de sus vidas pública como privada, por lo que merecen entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los seis (6) días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

Notario Público



VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

SUR

MATRÍCULA



3000524960

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN

21/05/2021 08:37 a.m.

VIENE DE

L 912, F.149

MUNICIPIO

HIGUEY

PROVINCIA

LA ALTAGRACIA

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS

17,483.53 m²

OFICINA

Registro de Títulos de Higüey

DESIGNACIÓN CATASTRAL

506536717006

PROPIETARIO

MARIA MIGUELINA MELO GUERRERO

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a MARIA MIGUELINA MELO GUERRERO, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.028-0059890-2, soltera, sobre el inmueble identificado como 506536717006, que tiene una superficie de 17,483.53 metros cuadrados, matrícula No.3000524960, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA. El derecho tiene su origen en SUBDIVISIÓN, según consta en el documento No.6642021008943 de fecha 21/abr/2021, Oficio de aprobación emitido por DIRECCIÓN REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DEL DEPARTAMENTO ESTE. Inscrito a las 8:37:42 a. m. el 21/may/2021. Quedando cancelada la matrícula 3000084540. Emitido el 16 de julio del 2021.

José Moisés Frías Goris
Registrador de Títulos Adscrito
Registro de Títulos de Higüey

4372107918



214372107918091215221

Para validar la información impresa en este documento, favor consultar el sitio www.jl.gov.do

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

ENTRE:

De una parte, la señora **MARÍA MIGUELINA MELO GUERRERO**, dominicana, mayor de edad, provista de la Cédula de Identidad y Electoral No. 028-0059890-2, domiciliada y residente en la Avenida Caonabo No. 89, Los Restauradores, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, casada con el señor Domingo Lizardy González Álvarez, dominicano, mayor de edad, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1385603-3; quien en lo que sigue del presente Contrato se denominará **LA VENDEDORA**; y,

De la otra parte, **PONDHILL GROUP, SRL**, sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyente No. 132-18596-1, con su domicilio y asiento social en la calle Víctor Garrido Puello No. 158, Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, debidamente representada por sus Gerentes, señores Christian Arnaldo Cury Espinosa y Cerame Camilo Cury Espinosa, dominicanos, mayores de edad, casados, provistos de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1191326-5 y 001-1152993-9, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo, entidad que lo que sigue del presente contrato se denominará **PH**.

Cuando **LA VENDEDORA** y **PH** sean designados conjuntamente se denominarán **LAS PARTES**.

PREÁMBULO:

POR CUANTO (1): LA VENDEDORA es propietaria en pleno dominio y posesión, libre de cargas y gravámenes, del inmueble descrito bajo el artículo primero de este acto, el cual se denominará en lo adelante como el Inmueble.

POR CUANTO (2): LA VENDEDORA tiene interés en vender el Inmueble a **PH**, quien desea adquirirlo para desarrollar un proyecto inmobiliario de viviendas residenciales de naturaleza turísticas; a cuyos fines han establecido, a través del presente contrato (en lo adelante el Contrato), los términos y condiciones generales que regirán su negociación al respecto.

POR CUANTO (3): LA VENDEDORA declara bajo fe de juramento tener calidad y capacidad para suscribir este acto, sin limitación ni reserva alguna, pudiendo comprometerse y obligarse en la forma en que ha sido pactado en el Contrato.

POR CUANTO (4): Los representantes de **PH** declaran bajo fe de juramento tener la calidad y los poderes correspondientes para suscribir este acto en nombre de su representada, sin limitaciones o reservas algunas, pudiendo comprometerla y obligarla en la forma en que ha sido pactado en el Contrato.

POR TANTO, y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integral del Contrato, **LAS PARTES**, libre y voluntariamente,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO: *Objeto.* Por medio de este acto, **LA VENDEDORA** vende, cede y traspasa a **PH** quien acepta, desde ahora y para siempre, libre de cargas, gravámenes y anotaciones, y con todas las garantías de derecho, el Inmueble descrito a continuación:

"Inmueble identificado como 506536717006, con una extensión superficial de 17,483.53 metros cuadrados, matrícula 3000524960, ubicado en Higüey, provincia La Altagracia"

PÁRRAFO: **LA VENDEDORA** justifica su derecho de propiedad sobre el Inmueble en virtud del Certificado de Título matrícula No. 3000524960, libro No. 0912, folio 152, expedido en fecha veintiuno (21) de mayo de dos mil veintiuno (2021), por el Registro

de Títulos de Higüey; quien, por medio de este acto, queda autorizado a operar el traspaso del Inmueble a favor de **PH**.

ARTÍCULO SEGUNDO: *Ubicación del Inmueble y su reglamentación.* El Inmueble se encuentra ubicado en la sección de Verón Punta Cana, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana, dentro del cual no existe reglamentación particular alguna que lo rija, especialmente que limite construir el proyecto residencial que desarrollará **PH**.

ARTÍCULO TERCERO: *Precio de compraventa.* El precio convenido por **LAS PARTES** para la compraventa del Inmueble es la cantidad de **DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$12,500,000.00)**, que **LA VENDEDORA** declara haber recibido a satisfacción mediante transferencia bancaria, suma por la cual otorga formal recibo de descargo y finiquito a favor de **PH**.

ARTÍCULO CUARTO: *Entrega del Inmueble.* **LA VENDEDORA** reconoce que **PH** tiene la posesión del Inmueble desde el diecinueve (19) de abril del año dos mil veintiuno (2021), por lo que ésta última otorga recibo de descargo por dicha obligación. No obstante, **LA VENDEDORA** se compromete y obliga a demoler una pequeña vivienda edificada sobre el Inmueble donde residía el sereno a cargo del cuidado de las propiedades de **LA VENDEDORA** en el entorno.

ARTÍCULO QUINTO: *Entrega del Certificado de Título.* A la firma de este acto **LA VENDEDORA** hace entrega a **PH** del Certificado de Título del Inmueble, así como de los demás documentos requeridos para ejecutar la transferencia del mismo a su favor por ante el Registrador de Títulos de Higüey.

ARTÍCULO SEXTO: *Garantías de LA VENDEDORA.* **LA VENDEDORA DECLARA y GARANTIZA** que el Inmueble no está afectado por ningún tipo de (i) cargas o gravámenes, impuestos pendientes de pago o a la propiedad inmobiliaria, tasas, contribuciones, cuotas de pagos que lo afecten, o cualquier otro impuesto o servicio que

afecte, limite o restrinja la posesión o propiedad del Inmueble; (ii) embargos, demandas judiciales, hipotecas, limitación de dominio, o cualquier otra causa que limite o reduzca los derechos de propiedad de **LA VENDEDORA**; (iii) contrato de arrendamiento, préstamo a uso, alquiler o subarrendamiento o derecho de servidumbre, ni ningún otro que afecte su posesión; y (iv) deudas de servicios privados, públicos y municipales, debiendo asumir el pago de los mismos de inmediato, en caso de existir alguno.

ARTÍCULO SÉPTIMO: *Impuestos.* Todos los impuestos y tasas relativos a la transferencia del Inmueble a favor de **PH**, en ejecución del presente Contrato, estarán a cargo de ésta última.

SLC
mmn
978

ARTÍCULO OCTAVO: *Legislación Aplicable.* **LAS PARTES** acuerdan que el Contrato será interpretado de conformidad con las leyes de la República Dominicana. En consecuencia, para lo no acordado **LAS PARTES** se remiten y acogen a los procedimientos y soluciones dadas por el Derecho Común.

✓

ARTÍCULO NOVENO: *Elección de Domicilio.* Para todos los fines y consecuencias derivadas del Contrato, los suscribientes hacen elección de domicilio en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en sus direcciones descritas en el encabezado del presente contrato.

C/m

ARTICULO DÉCIMO: *No Dispensa de Cumplimiento.* Si una cualquiera de **LAS PARTES** no exigiese en algún momento a la otra parte el cumplimiento de alguna obligación, ello no afectará el derecho de exigir su cumplimiento cabal posteriormente. La dispensa de una parte de la violación o del incumplimiento de las obligaciones asumidas, no se interpretará como dispensa de ninguna violación o incumplimiento posterior o similar, o como anulatoria de la efectividad de la disposición o del derecho de reclamar su cumplimiento y los daños y perjuicios generados por dicho incumplimiento.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: *Modificación del Contrato.* Este Contrato sólo podrá modificarse o enmendarse mediante escrito con firma legalizada por Notario Público

con la misma formalidad de esta convención. Ninguna renuncia a derechos concedidos por este Contrato será tenida como válida a menos que sea hecha en la forma expresada en esta cláusula.


ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: *Cláusulas Nulas.* Si alguna de las cláusulas de este Contrato fuere por algún motivo parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula. En todos los demás aspectos, este Contrato se considerará válido, y seguirá surtiendo sus mismos efectos.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: *Indivisibilidad del Contrato.* El Contrato constituye el conjunto de términos, condiciones y obligaciones del acuerdo que contiene, obligándose **LAS PARTES** a lo pactado y a todas las consecuencias que se deriven de la buena fe, la equidad, el uso y la ley.

ARTICULO DECIMO CUARTO: *Gastos y Honorarios Legales.* Cada parte se hará responsable del pago de los honorarios y gastos legales a ser incurridos por cada una de ellas para la formalización y ejecución del presente Contrato.

HECHO Y FIRMADO de buena fe en tres (3) originales del mismo tenor y efecto, para cada una de las partes y otro para el Notario interviniente, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (6) días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

POR LA VENDEDORA:


MARIA MIGUELINA MELO GUERRERO


DOMINGO LIZARDY GONZÁLEZ ÁLVAREZ
Esposo común en bienes

POR PONDHILL GROUP, S.R.L.:



CHRISTIAN ARNALDO CURY ESPINOSA

Gerente

CERAME CAMILO CURY ESPINOSA

Gerente

Yo, LIC. JOSÉ HUMBERTO BERGÉS ROJAS, Abogado, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, sello hábil y miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Inc. Matrícula No. 5384, **CERTIFICO Y DOY FE**, que las firmas que anteceden en el presente contrato, fueron puestas en mi presencia por los señores **MARIA MIGUELINA MELO GUERRERO, DOMINGO LIZARDY GONZÁLEZ ÁLVAREZ, CHRISTIAN ARNALDO CURY ESPINOSA y CERAME CAMILO CURY ESPINOSA**, de generales que constan, quienes me han manifestado libre y voluntariamente que las firmas que aparecen en el presente documento son las mismas que ellos utiliza tanto en los actos de sus vidas pública como privada, por lo que merecen entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los seis (6) días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

Notario Público



VERIFICAR LA PRESENCIA DE LA MARCA DE AGUA EN FORMA DE LOGO SOSTENIENDO EL DOCUMENTO A CONTRALUZ



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA



3000524959

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN

21/05/2021 08:37 a.m.

VIENE DE

L 912, F.149

MUNICIPIO

HIGUEY

PROVINCIA

LA ALTAGRACIA

SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS

6,802.03 m²

OFICINA

Registro de Títulos de Higüey

DESIGNACIÓN CATASTRAL

506536638199

PROPIETARIO

MARIA MIGUELINA MELO GUERRERO

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a MARIA MIGUELINA MELO GUERRERO, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.028-0059890-2, soltera, sobre el inmueble identificado como 506536638199, que tiene una superficie de 6,802.03 metros cuadrados, matrícula No.3000524959, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA. El derecho tiene su origen en SUBDIVISIÓN, según consta en el documento No.6642021008943 de fecha 21/abr/2021, Oficio de aprobación emitido por DIRECCIÓN REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DEL DEPARTAMENTO ESTE. Inscrito a las 8:37:42 a. m. el 21/may/2021 . Quedando cancelada la matrícula 3000084540. Emitido el 16 de julio del 2021.

José Moisés Frías Goris
Registrador de Títulos Adscrito
Registro de Títulos de Higüey

4372107918



214372107918091215121

Para validar la información impresa en este documento, favor consultar el sitio www.jl.gov.do

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

ESTE DOCUMENTO NO ES VÁLIDO SI TIENE ALTERACIONES, BORRADURAS O TACHADURAS

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

ENTRE:

De una parte, la señora **MARÍA MIGUELINA MELO GUERRERO**, dominicana, mayor de edad, provista de la Cédula de Identidad y Electoral No. 028-0059890-2, domiciliada y residente en la Avenida Caonabo No. 89, Los Restauradores, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, casada con el señor Domingo Lizardy González Álvarez, dominicano, mayor de edad, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1385603-3; quien en lo que sigue del presente Contrato se denominará **LA VENDEDORA**; y,

De la otra parte, **PONDHILL GROUP, SRL**, sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyente No. 132-18596-1, con su domicilio y asiento social en la calle Víctor Garrido Puella No. 158, Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, debidamente representada por sus Gerentes, señores Christian Arnaldo Cury Espinosa y Cerame Camilo Cury Espinosa, dominicanos, mayores de edad, casados, provistos de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1191326-5 y 001-1152993-9, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo, entidad que lo que sigue del presente contrato se denominará **PH**.

Cuando **LA VENDEDORA** y **PH** sean designados conjuntamente se denominarán **LAS PARTES**.

PREÁMBULO:

POR CUANTO (1): LA VENDEDORA es propietaria en pleno dominio y posesión, libre de cargas y gravámenes, del inmueble descrito bajo el artículo primero de este acto, el cual se denominará en lo adelante como el Inmueble.

POR CUANTO (2): LA VENDEDORA tiene interés en vender el inmueble a **PH**, quien desea adquirirlo para desarrollar un proyecto inmobiliario de viviendas residenciales de naturaleza turística; a cuyos fines han establecido, a través del presente contrato (en lo adelante el Contrato), los términos y condiciones generales que regirán su negociación al respecto.

POR CUANTO (3): LA VENDEDORA declara bajo fe de juramento tener calidad y capacidad para suscribir este acto, sin limitación ni reserva alguna, pudiendo comprometerse y obligarse en la forma en que ha sido pactado en el Contrato.

POR CUANTO (4): Los representantes de **PH** declaran bajo fe de juramento tener la calidad y los poderes correspondientes para suscribir este acto en nombre de su representada, sin limitaciones o reservas algunas, pudiendo comprometerla y obligarla en la forma en que ha sido pactado en el Contrato.

POR TANTO, y en el entendido de que el preámbulo que antecede forma parte integral del Contrato, **LAS PARTES**, libre y voluntariamente,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO: *Objeto.* Por medio de este acto, **LA VENDEDORA** vende, cede y traspasa a **PH** quien acepta, desde ahora y para siempre, libre de cargas, gravámenes y anotaciones, y con todas las garantías de derecho, el Inmueble descrito a continuación:

"Inmueble identificado como 506536638199, con una extensión superficial de 6,802.03 metros cuadrados, matrícula 3000524959, ubicado en Higüey, provincia La Altagracia."

PÁRRAFO: **LA VENDEDORA** justifica su derecho de propiedad sobre el Inmueble en virtud del Certificado de Título matrícula No. 3000524959, libro No. 0912, folio 151, expedido en fecha veintiuno (21) de mayo de dos mil veintiuno (2021), por el Registro

de Títulos de Higüey; quien por medio de este acto, queda autorizado a operar el traspaso del Inmueble a favor de PH.

ARTÍCULO SEGUNDO: *Ubicación del Inmueble y su reglamentación.* El Inmueble se encuentra ubicado en la sección de Verón Punta Cana, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana, dentro del cual no existe reglamentación particular alguna que lo rija, especialmente que limite construir el proyecto residencial que desarrollará PH.

ARTÍCULO TERCERO: *Precio de compraventa.* El precio convenido por **LAS PARTES** para la compraventa del Inmueble es la cantidad de **CINCO MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$5,000,000.00)**, que **LA VENDEDORA** declara haber recibido a satisfacción, suma por la cual otorga formal recibo de descargo y finiquito a favor de PH.

ARTÍCULO CUARTO: *Entrega del Inmueble.* PH declara recibir conforme la posesión del Inmueble a partir de la fecha del presente contrato, obligación de entrega por la cual otorga recibo de descargo en favor de **LA VENDEDORA**.

ARTÍCULO QUINTO: *Entrega del Certificado de Título.* A la firma de este acto **LA VENDEDORA** hace entrega a PH del Certificado de Título del Inmueble, así como de los demás documentos requeridos para ejecutar la transferencia del mismo a su favor por ante el Registrador de Títulos de Higüey.

ARTÍCULO SEXTO: *Garantías de LA VENDEDORA.* **LA VENDEDORA DECLARA y GARANTIZA** que el Inmueble no está afectado por ningún tipo de (i) cargas o gravámenes, impuestos pendientes de pago o a la propiedad inmobiliaria, tasas, contribuciones, cuotas de pagos que lo afecten, o cualquier otro impuesto o servicio que afecte, limite o restrinja la posesión o propiedad del Inmueble; (ii) embargos, demandas judiciales, hipotecas, limitación de dominio, o cualquier otra causa que limite o reduzca los derechos de propiedad de **LA VENDEDORA**; (iii) contrato de arrendamiento,

préstamo a uso, alquiler o subarrendamiento o derecho de servidumbre, ni ningún otro que afecte su posesión; y (iv) deudas de servicios privados, públicos y municipales, debiendo asumir el pago de los mismos de inmediato, en caso de existir alguno.

ARTÍCULO SÉPTIMO: *Impuestos.* Todos los impuestos y tasas relativos a la transferencia del inmueble a favor de **PH**, en ejecución del presente Contrato, estarán a cargo de ésta última.

ARTÍCULO OCTAVO: *Legislación aplicable.* **LAS PARTES** acuerdan que el Contrato será interpretado de conformidad con las leyes de la República Dominicana. En consecuencia, para lo no acordado **LAS PARTES** se remiten y acogen a los procedimientos y soluciones dadas por el Derecho Común.

ARTÍCULO NOVENO: *Elección de Domicilio.* Para todos los fines y consecuencias derivadas del Contrato, los suscribientes hacen elección de domicilio en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en sus direcciones descritas en el encabezado del presente contrato.

ARTÍCULO DÉCIMO: *No Dispensa de Cumplimiento.* Si una cualquiera de **LAS PARTES** no exigiese en algún momento a la otra parte el cumplimiento de alguna obligación, ello no afectará el derecho de exigir su cumplimiento cabal posteriormente. La dispensa de una parte de la violación o del incumplimiento de las obligaciones asumidas, no se interpretará como dispensa de ninguna violación o incumplimiento posterior o similar, o como anulatoria de la efectividad de la disposición o del derecho de reclamar su cumplimiento y los daños y perjuicios generados por dicho incumplimiento.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: *Modificación del Contrato.* Este Contrato sólo podrá modificarse o enmendarse mediante escrito con firma legalizada por Notario Público con la misma formalidad de esta convención. Ninguna renuncia a derechos concedidos por este Contrato será tomada como válida a menos que sea hecha en la forma expresada en esta cláusula.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: *Cláusulas Nulas.* Si alguna de las cláusulas de este Contrato fuere por algún motivo parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula. En todos los demás aspectos, este Contrato se considerará válido, y seguirá surtiendo sus mismos efectos.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: *Indivisibilidad del Contrato.* El Contrato conjuntamente con sus anexos constituye el conjunto de términos, condiciones y obligaciones del acuerdo que contiene, obligándose **LAS PARTES** a lo pactado y a todas las consecuencias que se deriven de la buena fe, la equidad, el uso y la ley.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO: *Gastos y Honorarios Legales.* Cada parte se hará responsable del pago de los honorarios y gastos legales a ser incurridos por cada una de ellas para la formalización y ejecución del presente Contrato.

HECHO Y FIRMADO de buena fe en tres (3) originales del mismo tenor y efecto, para cada una de las partes y otro para el Notario interviniente, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (6) días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

POR LA VENDEDORA:

MARIA MIGUELINA MELO GUERRERO

DOMINGO LIZARDY GONZÁLEZ ÁLVAREZ

Esposo común en bienes



POR PONDHILL GROUP, S.R.L.:

CHRISTIAN ARNALDO CURY ESPINOSA

Gerente

CERAME CAMILO CURY ESPINOSA

Gerente

Yo, LIC. JOSÉ HUMBERTO BERGÉS ROJAS, Abogado, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, sello hábil y miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Inc. Matrícula No. 5384, **CERTIFICO Y DOY FE**, que las firmas que anteceden en el presente contrato, fueron puestas en mi presencia por los señores **MARIA MIGUELINA MELO GUERRERO, DOMINGO LIZARDY GONZÁLEZ ÁLVAREZ, CHRISTIAN ARNALDO CURY ESPINOSA y CERAME CAMILO CURY ESPINOSA**, de generales que constan, quienes me han manifestado libre y voluntariamente que las firmas que aparecen en el presente documento son las mismas que ellos utiliza tanto en los actos de sus vidas pública como privada, por lo que merecen entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los seis (6) días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

SLG
mmn

Notario Público





ETPH0001428844

PROYECCION UTM ZONA 19 NORTE				
EST.	X	Y	RUMBOS	DIST.
E-1	563858.02	2056155.24	S00°05'W	70.43
E-2	563857.91	2056084.81	S00°38'W	29.47
E-3	563857.58	2056055.34	N89°40'W	170.28
E-4	563887.31	2056056.32	N05°02'W	100.35
E-5	563678.49	2056156.28	S89°40'E	179.53

PUNTOS GEORREFERENCIADOS (COORDENADAS UTM Zona 19 N)

FACTOR DE ESCALA COMBINADO: 0.9996527655

PUNTOS	X	Y	Materialización
PG-01	563619.48	2055852.94	Clavo Topográfico
PG-02	563755.08	2055902.50	Clavo Topográfico

85201955021400404C

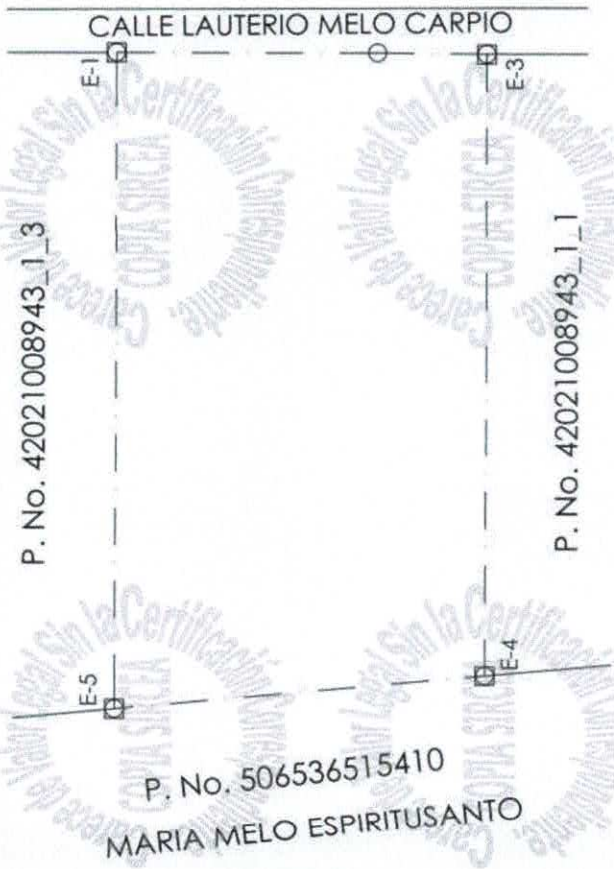
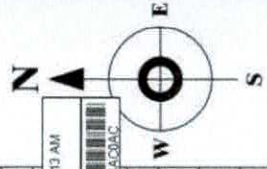
11/05/2021 08:13 AM

VINCULACIÓN A LA RED GEODESICA DE LA II

REP. II	EPOCA DE REFERENCIA	FECHA
SPED	2016.434	D.J. 158 del Año 2016

COORDENADAS GEOGRAFICAS

COORDS Vinculada	LATITUD	LONGITUD	Vinculacion	Fecha
RDHI	18°35'52.69384"N	68°43'05.95587"W	SPED	20/12/2016



REPUBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL
JURISDICCION INMOBILIARIA
DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES
DEPARTAMENTO ESTE
PLANO INDIVIDUAL

OPERACION: SUBDIVISION
DESIGNACION CATASTRAL DE ORIGEN No (N): Parcela No. 506536716683

DESIGNACION TEMPORAL No (N): P. No. 42021008943_1_2

PROVINCIA: LA ALTAGRACIA
MUNICIPIO: INGLAT
SECCION: VERON PUNTA CANA
LUGAR: RESIDENCIAL BAYARO-PUNTA CANA

REFERENCIAS DE UBICACION:
UBICADO EN LA CALLE BOULEVARD SHEL ESQUINA CALLE LAUTERIO MELO CARPIO DE RES. BAYARO - PUNTA CANA A 500 MTS DE LA CARRETERA VERON LA OTRA BANDA.

SUPERFICIE PARCELA: 17,483.53 m²
OBSERVACIONES:
ESCALA: 1:1300
No. de Lámina: 3
6

DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL:

Certifico haber realizado en el terreno conforme a lo De conformidad a lo dispuesto en el Reglamento General de la Ley de Catastro, el presente Plano Individual de la parcela catastral.

Fecha y Firma del Director
DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES
ROMAN AURELIO CADINI CASTILLO
CODA: 10879

SIMBOLOGIA

Alambrada	---
LINDERO	---

PUNTOS COLOCADOS Y CALCULADOS CON GPS RTK (TIEMPO REAL). MODO CORRECCION MOVIL VIA NTRIP.
LEVANTAMIENTO DE LOS VERTICES CON RTK. CORRECCION CELULAR VIA NTRIP.



ETEP0001426945

PROYECCION UTM ZONA 19 NORTE				
EST.	X	Y	RUMBOS	DIST.
E-1	563857.70	2056250.50	S01°35'E	3.77
E-2	563857.80	2056246.73	S00°06'E	47.77
E-3	563857.88	2056198.97	S00°11'E	43.72
E-4	563858.02	2056155.24	N89°40'W	179.53
E-5	563678.49	2056156.28	N05°02'W	95.67
E-6	563670.08	2056251.58	S89°40'E	50.11
E-7	563720.20	2056251.29	S89°40'E	137.50

PUNTOS GEORREFERENCIADOS (COORDENADAS UTM Zona 19 N)

FACTOR DE ESCALA COMBINADO: 0.9996527655

PUNTOS	X	Y	Materialización	11/05/2021 08:13 AM
PG-01	563619.48	2055852.94	Clavo Topográfico	
PG-02	563755.08	2055902.50	Clavo Topográfico	

VINCULACIÓN A LA RED GEODESICA DE LA II

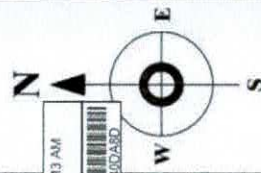
REP II EPOCA DE REFERENCIA FECHA

SPED 2016.434 D.J. 158 del Año 2016

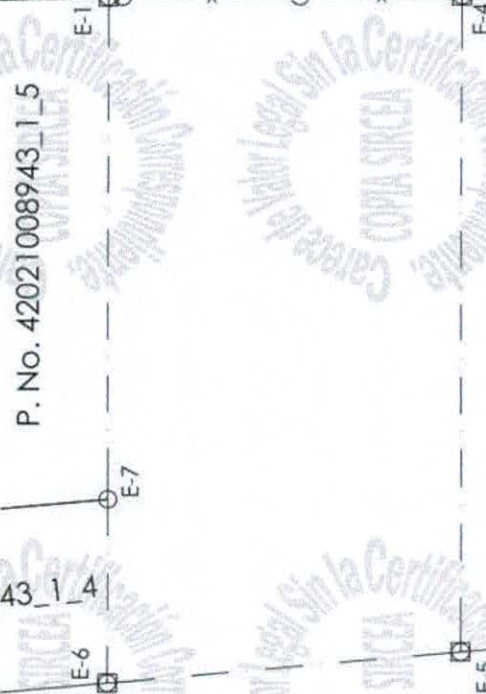
COORDENADAS GEOGRAFICAS

COORDS LATITUD LONGITUD Vinculacion Fecha

RDHI 18°35'52.69384"N 68°43'05.95587"W SPED 20/12/2016



CALLE LAUTERIO MELO CARPIO



P. No. 42021008943_1_4

P. No. 506536515410
MARIA MELO ESPIRITUSANTO

P. No. 42021008943_1_2

SIMBOLOGIA

Alambrada	---
LINDERO	---

PUNTOS COLOCADOS Y CALCULADOS CON GPS RTK (TIEMPO REAL). MODO CORRECCION MOVIL VIA NTRIP.
LEVANTAMIENTO DE LOS VERTICES CON RTK. CORRECCION CELULAR VIA NTRIP.

REPUBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL
JURISDICCION INMOBILIARIA
DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES
DEPARTAMENTO ESTE
PLANO INDIVIDUAL

OPERACION: SUBDIVISION
DESIGNACION CATASTRAL DE ORIGEN No (I): Parcela No. 506536716663

DESIGNACION TEMPORAL No (II): P. No. 42021008943_1_3

PROVINCIA: LA ALTAGRACIA

MUNICIPIO: HIGUEY

SECCION: VERON PUNTA CANA

LUGAR: RESIDENCIAL BAYARO PUNTA CANA

REFERENCIAS DE UBICACION:

UNICADO EN LA CALLE BOULEVARD DEL ESQUINA CALLE LAUREANO MELO CARPIO DEL
RES. BAYARO PUNTA CANA A 600 MT DE LA CARRETERA VERON LA OTRA BANDA.

SUPERFICIE PARCELA: 17,488.82 m²

ESCALA: 1:300

NO. DE LECTURA

4

6

DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL

Cadastral indica realizado en el terreno conforme a lo dispuesto en la Ley de Catastro y el Reglamento de Catastro.

Revisado en el Registro General de Muebles

Colectores

Fecha y Firma del Director

Dirección Regional de Muebles Catastrales

CDORA. 18679



Certificado notario público por el presente, informo a la
 Dirección General de Registros y Catastro de la
 Comuna de

[Firma]

ROMÁN ALVARADO GARCÍA CASTILLO
 CC.MJ. 1.067.919

Emitido y Firmado por el Director
 Dirección Regional de Registros y Catastro,
 de la Municipalidad de Chiriquí.



AYUNTAMIENTO MUNICIPIO HIGÜEY
PROVINCIA LA ALTAGRACIA, REP. DOM.

CERTIFICADO DE NO OBJECCIÓN AL USO DE SUELO Y RETIROS
DE EDIFICACIONES.
EXP HVPC. 21/12/2021.

Cortesmente le informo que esta oficina municipal de planeamiento urbano, después de estudiar los planos y documentos anexos. No tiene Objeción al Uso de Suelo del proyecto DIANA VILLAGE PUNTA CANA.

No tiene objeción que hacer del mismo:

Nombre del Propietario PONDHILL GROUP, S.R.L.

Dicho proyecto está Ubicado en:

- a) Matrícula No. 3000524961, 3000524960, 3000524959.
- b) Designación catastral No. 506536726063, 506536717006, 506536638199.

Urbanización/Sector CRUZE DOMINGO MAIZ.
Distrito Municipal VERON PUNTA CANA
Provincia PROVINCIA LA ALTAGRACIA

USO APROBADO

- RESIDENCIAL. -

OBSERVACIONES. ESTE PROYECTO SERA DESARROLLADO EN UNA PORCION DE TERRENO 41.802.03 METROS CUADRADOS Y UNA AREA DE CONSTRUCCION APROXIMADA DE 16.256.00 METROS CUADRADOS PARA LA REALIZACION DE (129) APARTAMENTO UBICADO EN EL DISTRITO MUNICIPAL TURISTICO DE VERON PUNTA CANA, PROVINCIA LA ALTAGRACIA.

Este documento certifica que: este ayuntamiento NO TIENE NINGUNA OBJECCIÓN, para que la empresa "PONDHILL GROUP, S.R.L." Proceda al desarrollo del proyecto "DIANA VILLAGE PUNTA CANA", con las especificaciones registradas en los documentos depositados y aprobados en este ayuntamiento, no antes de obtener la aprobación de las instituciones correspondientes.

NOTA. Emitimos esta carta de No Objeción para que la empresa "PONDHILL GROUP, S.R.L." proceda a la construcción del Proyecto "DIANA VILLAGE PUNTA CANA" Indicando finalmente que cualquier alteración o violación, tanto del USO DE SUELO, como los parámetros aquí aceptados, anularia la presente NO OBJECCIÓN.

Arq. Edder Avila,
Director Planeamiento Urbano,

