

PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE
Inmueble 409999547478, Matrícula 0900016364
Santo Domingo, 3 de diciembre 2019



Entre:

La compañía **AGROINDUSTRIA CARLYLE SEES, S.R.L.**, sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en Santo Domingo, Distrito Nacional, RNC No. 1-01-12095-9, debidamente representada por el **SR. JASON SEES**, de nacionalidad americana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1409501-1, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, D. N., quien en lo adelante en e la presente promesa se denominará como "**LA VENDEDORA**" o por su propio nombre completo;

Y de la otra parte, la compañía **VIVA MICHES, S. A.S.**, sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de Panamá, Registro Único Contribuyente No. 4-31-62413-8, con domicilio en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, localizado en la Avenida Winston Churchill No. 1099, Torre Acrópolis, Piso 11, debidamente representada por el señor **ETTORE COLUSSI**, de nacionalidad Italiana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad No. 001-145416-8, quien en lo adelante en la presente promesa se denominará "**LA COMPRADORA**" o por su propio nombre completo.

Quando **LA VENDEDORA** y **LA COMPRADORA** sean referidas de manera conjunta para todos los efectos de la presente Promesa de Compraventa de Inmueble (en adelante la "Promesa"), se les denominarán las "Partes", y de manera individual como la "Parte", la cual se suscribe conforme a los siguientes antecedentes:

LAS PARTES, de manera libre y voluntaria han convenido y pactado lo siguiente:

ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA PROMESA.

1.1 **LA VENDEDORA**, por medio del presente acto y con todas las garantías ordinarias y de derecho, se obliga y compromete, durante el período establecido más adelante, a **VENDER, CEDER Y TRANSFERIR**, libre de cargas y gravámenes, aparentes u ocultas a favor de **LA COMPRADORA**, quien acepta, el inmueble que se describe a continuación (en adelante el "Inmueble"):

"Inmueble identificado como 409999547478, que tiene una superficie de 250,000 metros cuadrados, matrícula No. 0900016364, ubicado en Miches, El Seybo, inscrito en el Libro número 0121, folio 048."

1.2 Justificación del derecho de propiedad: **LA VENDEDORA** justifica su derecho de propiedad sobre el Inmueble objeto del presente Contrato mediante Certificado de Título Matrícula No. 0900016364, emitido por el Registrador de Títulos del Seybo,

Municipio Miches, Provincia El Seybo, inscrito en el Libro 0121, Folio 048 en fecha 16 de julio del 2018.



- 1.3 Con la firma de la presente Promesa, **LA VENDEDORA** entrega a **LA COMPRADORA** la posesión del Inmueble, libre de ocupantes, inquilinos, cargas gravámenes o limitación de dominio.

ARTÍCULO 2. PRECIO Y FORMA DE PAGO.

2.1 **LA VENDEDORA** y **LA COMPRADORA** han convenido y pactado que el precio estipulado para la promesa de compraventa ha sido fijado por la suma de **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$4,892,500.00)**, los cuales han sido y serán pagos de la siguiente manera:

- 2.5
- a) Un primer pago por la suma de **UN MILLON DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$1,000,000.00)**, recibidos en fecha siete (7) del mes de abril del año dos mil diecisiete (2017), suma por la cual **LA VENDEDORA** otorgó formal recibo de pago y finiquito legal, el cual ratifica por este acto.
 - b) Un segundo pago por un valor de **UN MILLON QUINIENTOS MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$1,500,000.00)**, recibidos en fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil dieciocho (2018), suma por la cual se otorgó formal recibo de pago y finiquito legal, el cual se ratifica por este acto.
 - c) Un tercer pago por valor de **UN MILLON DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$1,000,000.00)** recibidos en fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019), suma por la cual se otorgó formal recibo de pago y finiquito legal, el cual se ratifica por este acto.
 - d) Un cuarto y último por valor de **UN MILLON TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$1,392,500.00)** al primer requerimiento de **LA VENDEDORA**, y a falta de requerimiento, a más tardar el treinta (30) de junio del año dos mil veinte (2020), con la firma del contrato de compraventa definitivo.

2.2 En caso de que, llegado el plazo pactado en el literal 2.1.d., es decir, el treinta (30) de junio del año dos mil veinte (2020), **LA VENDEDORA** realice el requerimiento de pago y por causas no imputables a **LA VENDEDORA**, **LA COMPRADORA** se mantenga sin ejecutarlo, luego de transcurrido diez (10) días hábiles, el monto adeudado generará un interés por cada mes calendario o fracción de mes calendario en que el pago no sea realizado, ascendente al equivalente al 6% anual, sobre el saldo insoluto, de la diferencia entre el saldo deudor menos lo que haya adelantado por causa de la construcción de la vía de acceso.

ARTÍCULO 3. VIGENCIA DE LA PROMESA, CONDICIONES Y FECHA DE ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE.



- 3.1. Adjunto al presente acuerdo, se entrega a **LA COMPRADORA** un plano georreferenciado de la identificación y trazado de la vía de acceso al Inmueble objeto de esta Promesa.
- 3.2. **LA VENDEDORA** declara que constituirá una servidumbre de paso sobre la vía de acceso al Inmueble a beneficio de **LA COMPRADORA**, con el fin de asegurar su acceso al inmueble objeto de esta promesa. Dicha servidumbre será formalizada ante el Registro de Títulos a costa y cargo de **LA VENDEDORA** y se evidenciará en el Certificado de Título del respectivo Inmueble.
- 3.3. Como condición para el ejercicio de la opción de compra conferida a favor de **LA COMPRADORA**, **EL VENDEDOR** deberá entregar a **LA COMPRADORA** a la firma del contrato de compraventa definitivo:
- 3.3.1. La constancia de pago original del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI) al día hasta el momento de la firma del contrato de compraventa definitivo, así como la correspondiente certificación de propiedad inmobiliaria, expedida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).
- 3.3.2. Certificado de Título original del Inmueble.
- 3.3.3. Original de la Certificación vigente del Estatus Jurídico del Inmueble.
- 3.3.4. Toda la documentación corporativa debidamente registrada en el Registro Mercantil que le corresponda a **LA VENDEDORA**, necesaria para avalar el traspaso del Inmueble en provecho de **LA COMPRADORA**.
- 3.3.5. Cualquier otro documento que le sea requerido por el Registrador de Títulos, o por cualquier otra entidad pública o privada a los fines de poder formalizar el traspaso de la propiedad del inmueble objeto de la presente Promesa.
- 3.4. A la llegada del término, las Partes, de mutuo acuerdo, prorrogarán más allá el plazo originalmente estipulado para el ejercicio de la opción de compra si no se llegaren a cumplir las obligaciones asumidas; o,
- 3.5. A la llegada del término de la presente Promesa o cuando **LA COMPRADORA** haya realizado el pago especificado en el artículo 2.1.d, y en el entendido de que se hayan cumplido con todas las obligaciones asumidas, las Partes deberán formalizar el contrato de compraventa definitivo del Inmueble, por el precio que se indica en el artículo segundo,



- 3.6. Las Partes acuerdan que al momento de realizarse el pago previsto en el numeral 2.1.d. del artículo segundo del presente acuerdo, suscribirán un contrato definitivo de venta de inmueble para su presentación y depósito por ante las oficinas del Registro de Títulos correspondiente a los fines de la transferencia del derecho de propiedad.

ARTÍCULO 4. DE LAS GARANTIAS DE LAS PARTES.

- 4.1 Con la firma de esta Promesa, **LA VENDEDORA** garantiza a **LA COMPRADORA**:

- 4.1.1 El disfrute del Inmueble que venderá y se compromete a otorgar las correspondientes garantías "de evicción que experimenta en el todo o en parte del objeto vendido o de las cargas que se presentan sobre el mismo y que no se hayan declarado al momento de la venta" según consta en el artículo 1626 y siguientes del Código Civil Dominicano.
- 4.1.2 El libre acceso al Inmueble, sin ningún tipo de perturbación u obstáculo, haciendo uso de la vía de acceso que para tal fin será construida, y respecto de la cual **LA VENDEDORA** constituirá una servidumbre de paso, conforme se ha expresado en la cláusula 3.2. de la presente Promesa. En caso de que surja cualquier situación registral o catastral que afecte la compraventa definitiva que tenga su origen en un hecho u omisión de **LA VENDEDORA**, esta se compromete a resolverla en un plazo no mayor de tres (3) meses, contados a partir de que se le notifique por escrito con acuse de recibo, dicha falta; si vencido el plazo **LA VENDEDORA** no ha logrado resolver la situación satisfactoriamente, autoriza a **LA COMPRADORA** a resolverla por sus propias vías. **LA VENDEDORA**, correrá con los gastos los cuales serán saldados a favor de **LA COMPRADORA** en un plazo no mayor de cinco (5) días una vez se haya recibido el requerimiento de pago por parte de **LA COMPRADORA**. Durante el período de vigencia de la Promesa de compra del Inmueble objeto del presente acuerdo, **LA VENDEDORA** no podrá vender, ceder, transferir, afectar, gravar o enajenar a terceras personas el Inmueble anteriormente descrito.

Párrafo I: Que el señor **JASON SEES** garantiza que posee las facultades, poderes y autorizaciones del órgano societario competente de la sociedad comercial **AGROINDUSTRIA CARLYLE SEES, S.R.L.**, necesarias para otorgar, asumir y dar cumplimiento a los términos y obligaciones que consagra esta Promesa. Que en tal virtud tiene capacidad y/o mandato legítimo para, por sí o en legítima representación, suscribir el presente acuerdo. Que asimismo tiene la capacidad, por sí o en legítima representación para asumir las obligaciones y derechos que asigna y concede; y asume personalmente la total responsabilidad de y sobre cualquier inexactitud o error, sea este voluntario y/o



involuntario inclusive, sobre la información y capacidades expresadas y consignadas en el presente Acuerdo. Con la firma de la presente Promesa, **LA COMPRADORA** garantiza a **LA VENDEDORA**:

4.2 Con la firma de esta Promesa, **LA COMPRADORA** garantiza a **LA VENDEDORA**:

4.2.1 Que **LA COMPRADORA** es una sociedad constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana y que se encuentra vigente y en cumplimiento con todos los requisitos legales de dicha jurisdicción;

4.2.2 Que el señor **ETTORE COLUSSI** garantiza que posee las facultades, poderes y autorizaciones del órgano societario competente de la sociedad comercial **VIVA MICHES, S. A.S.**, necesarias para otorgar, asumir y dar cumplimiento a los términos y obligaciones que consagra esta Promesa. Que en tal virtud tiene capacidad y/o mandato legítimo para, por sí o en legítima representación, suscribir el presente acuerdo. Que asimismo tiene la capacidad, por sí o en legítima representación para asumir las obligaciones y derechos que asigna y concede; y asume personalmente la total responsabilidad de y sobre cualquier inexactitud o error, sea este voluntario y/o involuntario inclusive, sobre la información y capacidades expresadas y consignadas en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 5. IMPUESTOS.

5.1. Queda a cargo de **LA VENDEDORA**, de manera enunciativa mas no limitativa el pago de los impuestos de la propiedad, generados y debidos a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) antes de la fecha de suscripción del contrato definitivo de compraventa

5.2 Queda a cargo de **LA COMPRADORA** el pago del impuesto por transferencia de los Inmuebles y el pago del impuesto sobre la propiedad que se genere a partir de que el inmueble haya sido transferido a favor dela compradora por el registrador de títulos correspondiente

ARTÍCULO 6. AUTORIZACIÓN.

6.1. **LA VENDEDORA** autoriza a **LA COMPRADORA** a realizar cualquier gestión requerida para los trámites del traspaso del Inmueble objeto de este contrato, ante cualquier instancia pública o privada, en especial Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y Registro de Títulos.

6.2. **LA VENDEDORA** autoriza por medio del presente Contrato al Registrador de Títulos de El Seybo, a expedir un nuevo Certificado de Título a favor de **LA COMPRADORA**.



ARTÍCULO 7. ORIGEN DE INGRESOS.

Las partes acuerdan dar cumplimiento a la ley 155-17 sobre prevención de lavado de activos, y al efecto declaran haber agotado los procesos de debida diligencia una respecto de la otra.

ARTÍCULO 8. GASTOS Y HONORARIOS LEGALES.

Cada una de las Partes pagará a sus respectivos abogados y asesores, los gastos y honorarios que puedan generarse en virtud de este contrato y de los trámites judiciales e impositivos que se deriven de la operación de compraventa consentida en esta Promesa.

DES

ARTÍCULO 9. LEY SUPLETORIA Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

- 9.1 Las Partes se remiten al derecho común de la República Dominicana, con la finalidad de subsanar las omisiones en que pudiese haberse incurrido al momento de ser redactada la presente Promesa.
- 9.2 Las Partes acuerdan otorgar a los fines de esta Promesa, competencia a los Tribunales de la República Dominicana para conocer de cualquier contestación que pudiese suscitarse entre ellos.
- Q

ARTÍCULO 10. DIVISIBILIDAD.

Si alguna de las disposiciones de esta Promesa fuera declarada inválida o inexigible, dicha invalidez o inexigibilidad no invalidará, afectará o perjudicará a las demás disposiciones. En dichas circunstancias, las Partes negociararán la reforma e interpretación de dicha disposición de tal manera que esta pueda ser considerada válida y exigible y que los derechos y obligaciones de las Partes puedan ser interpretados y exigidos consecuentemente.



ARTÍCULO 11. MODIFICACIONES.

Los términos del presente acuerdo no podrán ser suprimidos, modificados o excluidos, excepto por declaración expresa y escrita de las Partes refiriéndose específicamente a la presente Promesa.

ARTÍCULO 12. CELERIDAD EN TODOS LOS ACTOS NECESARIOS.

Cada una de las Partes efectuará con la debida diligencia y celeridad todos los actos dentro de su poder, redactando y ejecutando todos los documentos que puedan ser requeridos para dar efecto a este acuerdo.

ARTICULO 13. BUENA FE.

Las Partes se comprometen y obligan a cumplir el presente acuerdo, a ejercer los derechos y a cumplir las obligaciones que se desprendan del mismo en todo momento conforme a las más estrictas exigencias de la buena fe.

ARTICULO 14. CONFIDENCIALIDAD.

La presente Promesa será oponible entre las Partes y el cumplimiento de las obligaciones puestas a cargo de cada una de ellas tendrá fuerza de ley entre las mismas. Las Partes de igual manera se obligan recíprocamente a dar tratamiento confidencial al presente documento, mientras no sea necesario invocar el mismo antes alguna autoridad judicial o pública, bajo todas las reservas de derecho.

ARTICULO 15. ELECCIÓN DE DOMICILIO.

Toda comunicación extrajudicial relacionada con la presente Promesa, se considerará efectuada válidamente, si se hace por escrito y es entregada mediante acuse de recibo, salvo aquellas que sean consideradas judiciales o requerimientos que deban ser realizadas mediante actos de alguacil. En todo caso deben ser entregadas y/o notificadas en el domicilio indicado por las Partes respectivamente en el encabezado del presente acto.

Hecho y firmado de buena fe en tantos originales como partes intervinientes, en el presente contrato, de un mismo tenor, efecto, y contenido, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (3) días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019.... -----



POP AGROINDUSTRIA CARLYLE SEES, S.R.L.

POR VIVA MICHES, S. A. S.

JASON SEES



ETTORE COLUSSI



Yo, Licda. Gisela Maria Ramos Baez, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, Matrícula No. 6827, con mi estudio profesional abierto en Santo Domingo, D. N., **CERTIFICO Y DOY FE**, que las firmas que anteceden fueron puestas libre y voluntariamente en mi presencia por los señores **JASON SEES Y ETTORE COLUSSI**, de generales que constan en este documento y quienes me aseguran haber colocado la firma que utilizan en todos los actos de su vida tanto público como privado. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (3) días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019).....

NOTARIO PÚBLICO

