

"Contrato Promesa de Compraventa Bajo Firma Privada"



Entre: De Una Parte: la sociedad "**Lomas del Sol de Las Terrenas**", S.r.l., entidad constituida de acuerdo con la leyes de la República Dominicana, identificada por su Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 130107564, y su Certificado de Registro Mercantil número 240SMN, con su domicilio social, Villa Cayuco, Palmar de Los Nidos, Cosón, Las Terrenas, Santa Bárbara de Samaná, República Dominicana, debidamente representada por los Señores **Claudet Clement Soulet** de nacionalidad francesa, mayor de edad, pensionado, titular del pasaporte francés número 04AE93682 domiciliado y residente en 10 Rue Lord Byron Cannes, 06400, República de Francia, **Jean Emile Paul Ondella** de nacionalidad francesa, mayor de edad, pensionado, titular del pasaporte francés número 04DE20795 domiciliado y residente en Abbaye de Roselland 44, Napoleón III, Nice 06200, República de Francia; quienes para los fines del presente acto son representados según **Acta de Asamblea Extraordinaria** de fecha Veintiséis (26) del mes de Julio del año Dos Mil Veintiuno (2021) por el señor **Frederic Jean Marie Ondella** de nacionalidad francesa, mayor de edad, pensionado, titular del pasaporte francés número 18DC24738 domiciliado y residente en Callejón de Baté, La Ceiba, Las Terrenas, República Dominicana, quienes en lo que sigue del presente contrato se denominará **La Primera Parte, Los Vendedores o Por su Propio Nombre**.

Y De La Otra Parte: la sociedad "**Tempat Sala Aparthotel**", S.r.l., entidad constituida de acuerdo con la leyes de la República Dominicana, identificada por su Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 1 32 41634, debidamente representada por el el señor señores **BARRY FAUNTLEROY**, de nacionalidad Norteamericana, mayor de edad, soltero, portador del Pasaporte Norteamericano número 509296358, domiciliado y residente en los Estados Unidos de Norteamérica y de tránsito en la Ciudad de La Romana, República Dominicana, actuando en virtud de la Asamblea General Extraordinaria de fecha _____ del mes de Julio del año 2021; quienes para todos los efectos legales del presente contrato se denominarán Los **Compradores, La Segunda Parte o Por su Propios Nombres**.

Cuando **Los Vendedores y Los Compradores** sean designados conjuntamente se denominarán las "Partes" para todos los fines y consecuencias del presente Contrato.

P R E Á M B U L O

POR CUANTO: Los **Vendedores** son propietarios de Quinientas Cuotas Sociales (500), las cuales tienen un valor nominal de **DOS MIL PESOS DOMINICANOS (RD\$2,000.00)** cada una (en lo adelante las Acciones), las cuales constituyen el cien

por ciento (100%) del Capital Suscrito y Pagado de las acciones emitidas y en circulación de la compañía "**Lomas del Sol de Las Terrenas**", S.r.l., sociedad constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana.

Por Cuanto 1: Los Compradores han manifestado a Los Vendedores su interés de adquirir la totalidad de las Cuotas Sociales dentro de la sociedad "**Lomas del Sol de Las Terrenas**", S.r.l. y Los Vendedores han manifestado interés en vender las todas las Cuotas Sociales a Los Compradores, sujeto a los términos y condiciones convenidos en el presente Contrato.

Por Cuanto 2: A que Los Vendedores son los propietarios exclusivos de la entidad comercial "**Lomas del Sol de Las Terrenas, S.r.l.**" creada y existente de conformidad con las leyes de La República Dominicana, con su Registro Nacional del Contribuyente (R.N.C.) número 1-30-107564, y su Registro Mercantil No. 240-SMN, con un Capital Social de **Un Millón de Pesos Dominicanos** con 00/100 (**RD\$1,000,000.00**), dividido en **Quinientas(500) cuotas sociales** de un valor nominal de **Dos Pesos Dominicanos (RD\$2.000.00)** cada una.

Por Cuanto 3: A que Los Vendedores declaran que tienen plena capacidad para poder prometer en venta, vender, ceder o traspasar, ya que son propietarios de manera absoluta de las cuotas sociales y del Inmueble identificado como **414385961482**, el cual tiene una superficie de **25,996.62 Metros Cuadrados**, Matrícula Número **1700007978**, ubicado en las Terrenas, Samaná, A Nombre De La Sociedad "**Las Lomas Del Sol De Las Terrenas, S.r.l.**".

Por Cuanto 4: A que Los Vendedores prometen vender a Los Compradores la totalidad de las **Quinientas 500** cuotas sociales en circulación dentro de la sociedad "**Lomas del Sol de Las Terrenas, S.r.l.**"

Por Cuanto 5: La venta de dichas Cuotas Sociales incluye implícitamente el único y principal activo de la sociedad, que consiste en el inmueble identificado como **414385961482**, el cual tiene una superficie de **25,996.62 Metros Cuadrados**, Matrícula Número **1700007978**, ubicado en las Terrenas, Samaná, a nombre de la sociedad "**Las Lomas Del Sol De Las Terrenas, S.r.l.**".

Por Cuanto 6: Los Vendedores garantizan que no existe ningún tipo de litigio ni con la sociedad ni el inmueble objeto del presente acto.

Por Tanto 7: Que Los Compradores declaran que tienen plena capacidad financiera para comprar y se comprometen por medio del presente acto a cumplir con todos los pagos establecidos en el presente contrato.

Por Tanto: Y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte de este Contrato, las Partes, libre y voluntariamente,

Han Convenido y Pactado Lo Siguiente:

Artículo Primero: Del Objeto del Contrato. - Los Vendedores por medio del presente contrato prometen vender, ceder, traspasar y transferir con todas las garantías de derecho, sin impedimento alguno, libre de cargas y/o gravámenes oposiciones, a favor de **Los Compradores**, quienes se comprometen a comprar conforme a lo que más adelante se establecerán, con todos los derechos y prerrogativas que le corresponden, las Cuotas Sociales e incluye implícitamente el único y principal activo de la sociedad, que consiste en el inmueble identificado como **414385961482**, el cual tiene una superficie de **25,996.62** Metros Cuadrados, Matrícula Número **1700007978**, ubicado en las Terrenas, Provincia Samaná, República Dominicana, a nombre de la sociedad "**Las Lomas Del Sol De Las Terrenas, S.r.l.**", que se indica a continuación (de ahora en adelante el Inmueble):

Párrafo I: La sociedad es propietaria del inmueble identificado como **414385961482**, el cual tiene una superficie de **25,996.62** Metros Cuadrados, Matrícula Número **1700007978**, ubicado en las Terrenas, Provincia Santa Bárbara de Samaná, A nombre de la sociedad "**Las Lomas Del Sol De Las Terrenas**".

Párrafo II: Los Vendedores justifican su derecho de propiedad sobre el Inmueble, mediante el Certificado de Título matrícula número **1700007978**, expedido por el Registrador de Títulos de Samaná en fecha dieciocho (18) del mes de Enero del año Dos Mil Once (2011) a nombre de "**Las Lomas Del Sol De Las Terrenas**".

Certificado No.	Propietario	Cantidad de Acciones
001	Claudet Clement Soulet	250
002	Jean Emile Paul Ondella	250

Artículo Segundo: Las Cuotas Sociales puestas en venta mediante este contrato serán distribuidas en la proporción que será determinada por los **COMPRADORES**:

Certificado No.	Propietario	Cantidad de Acciones
001	Shelly Leona Hawkins	30 %
002	Tempa Sala Apartahotel GP	46 %
003	Kevin Louis Shehee	19 %

004	Rodolfo Berroa	5 %
-----	----------------	-----

Párrafo: Los Vendedores declaran que las Cuotas Sociales prometidas por el presente contrato a Los Compradores están libres de toda carga, gravamen o privilegio, garantizando Los Vendedores a Los Compradores de cualquier reclamación que pueda surgir por terceras personas respecto de la propiedad o gravamen que pudieran existir sobre dichas acciones.

Artículo Tercero: Del Precio de Compra Venta. - Las Partes declaran que el precio de compraventa del inmueble a que se refiere este contrato ha sido convenido y fijado por ellos en la cantidad de **Setecientos Quince Mil Dólares de Los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$728,000.00)**, suma ésta que será pagada de la siguiente forma:

1. Un Primer Pago por la suma de **Ciento Cuarenta Mil Dólares de Los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$140,000.00)**, mediante transferencia bancaria a más tardar el 30 de agosto de 2021, a la cuenta anexa de la oficina de abogado Guzmán Ariza, la cual le entregará dicho pago, una vez recibido al apoderado de la vendedora. Recibida dicha transferencia y emitido el recibo correspondiente por la vendedora, esta constituirá formal recibo de descargo del presente pago; asimismo, Los Compradores tomarán posesión del inmueble a los fines de iniciar los trámites de **Permisos, Licencias y Construcción del Proyecto**, a partir de que haya sido recibido el primer pago.
2. Un Segundo Pago por la suma de de **Doscientos Noventa y Cuatro Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$294,000.00)**; a más tardar en fecha **28 del mes de Febrero, del año 2022**.
3. Un Tercer y último pago por el monto **Noventa y Cuatro Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$294,000.00)**, conjuntamente con la firma del Contrato de Venta Definitivo; el cual deberá ser suscrito a más tardar el día a más tardar en fecha **30 del mes de Agosto, del año 2022**. conjuntamente y contra la entrega de los documentos que se describen más abajo de este contrato.

Párrafo I: Queda entendido entre las partes, que Los Compradores tendrán una gracia de Treinta (30) días, luego de vencidos los plazos de las fechas a pagar en los acápites 2 y 3 del Artículos Tercero.

Párrafo II: Es entendido entre Las Partes, que si por una causa atendible a Los Compradores, no pueden o no quieren efectuar el pago acordado en el ordinal 2 del Artículo Tercero del presente contrato, en la fecha acordada; el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin intervención judicial o proceso alguno, quedando los fondos entregados como depósito, en manos de Los Vendedores, como cláusula penal y justa compensación por el tiempo que el inmueble ha estado fuera del mercado sin poder ser vendido a un potencial tercero comprador; de igual forma, si por una causa atribuible a Los Vendedores, éstos no pueden o no quieren efectuar la

venta del inmueble o si éste tiene algún porcentaje dentro de parques nacionales o reservas naturales, objeto del presente contrato, **Los Vendedores** deberán entregar a **Los Compradores**, la suma de **Doscientos Ochenta Mil Dólares de Los Estados Unidos De (US\$280,000.00)**, a título de cláusula penal, más el pago total invertido en el terreno al momento de efectuarse dicha rescisión.

Párrafo II: Los Vendedores, una vez confirme que la suma antes indicada ha sido transferida a la cuenta de **Los Vendedores**, otorgarán el correspondiente recibo de descargo, bajo el entendido que, a falta de recibo de descargo, la simple presentación de la hoja de transferencia donde se compruebe que la misma ha sido efectuada le será válido como recibo de descargo a **Los Compradores**, y por lo tanto **Los Vendedores** procederán a entregar los documentos custodiados pendiente de entrega.

Párrafo III: Los Vendedores autorizan a **Los Compradores** a una vez efectuado el primer pago a tomar posesión del inmueble a los fines de iniciar los trámites de **Estudios, Permisos, Licencias y Construcción del Proyecto**, sin ninguna perturbación.

Párrafo IV: Los Compradores declaran a **Los Vendedores** que los recursos utilizados en la adquisición de las Cuotas Sociales, tienen un origen lícito y provienen directamente del desarrollo de la actividad de las sociedades en las cuales tienen participación, los cuales se encuentran de conformidad con el marco legal vigente, en especial la Ley No. 155-17, Ley de Lavado de Activos y la Norma de Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo del Mercado de Valores. Y en todo caso, no provienen, ni provendrán de actividades o actuaciones consideradas por las Leyes y Normas Jurídicas Dominicanas como actividades o actuaciones delictivas.

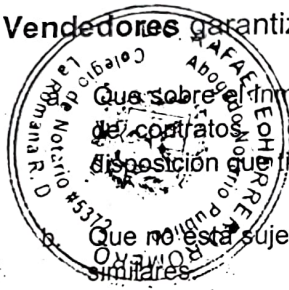
Artículo Cuarto: La compra de dichas Cuotas Sociales incluye implícitamente el único y principal activo de la sociedad, que consiste en el inmueble que se describe a continuación:

Inmueble identificado como 414385961482, que tiene una superficie de 25,996.62 Metros Cuadrados, Matrícula Número 1700007978, ubicado en Las Terrenas, Samaná, A nombre de la sociedad "Las Lomas Del Sol De Las Terrenas, S.r.l."

Artículo Quinto: Reconocimiento de Los Vendedores. - **Los Vendedores** expresamente reconocen que son los únicos propietarios del Inmueble, declarando **Los Vendedores** que el inmueble se encuentra absolutamente libre de cargas y gravámenes, que no está dentro de áreas protegidas y que sobre el mismo no pesan deudas de ninguna especie.

Artículo Sexto: De las Garantías otorgadas por Los Vendedores. - **Los**

Vendedores garantizan a **Los Compradores**, lo siguiente:



Que sobre el Inmueble no pesa arrendamiento, comodato, usufructo, uso o similares, resultantes de cualquier otro mecanismo legal, que disminuyan o comprometan la libre disposición que tiene en todo momento sobre los mismos.

Que no está sujeto a procedimientos de bancarrota, insolvencia, reorganización o procedimientos similares.

- c. Que son los dueño absoluto de las cuotas sociales y el Inmueble que esta tiene arriba descrito, y que como tal ha ejercido sus derechos y dominio sobre los mismos de manera pacífica y continua; que no ha afectado, transferido ni cedido en su totalidad o en parte, antes de esta fecha, la posesión ni el disfrute de dicho inmueble a ninguna otra persona o entidad, física o moral, pública o privada, nacional o extranjera; y que está libre de todas cargas, gravámenes, hipotecas y otros derechos que los pudieran afectar o pudieran perturbar los derechos del inmueble.
- d. **Los Vendedores** garantizan a **Los Compradores** que el aludido Inmueble, no está sujeto a ningún procedimiento judicial que pueda afectar el uso continuo y pacífico del mismo. **Los Vendedores** garantizan además que han cumplido con todas las regulaciones y leyes aplicables.
- e. Que ha cumplido con todas sus obligaciones tributarias e impositivas generadas a la fecha del presente contrato, sin limitación alguna, especialmente pero no limitativamente con el pago de los impuestos sobre la renta, impuestos sobre transferencia de bienes y servicios, impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, etc., dentro de los plazos establecidos para los mismos; por lo que expresamente se obliga a mantener indemne a **Los Compradores** de cualquier reclamación en dicho sentido.
- f. Que no existen sentencias, autos, y/o decisiones de ningún tipo contra ella en ningún tribunal de la República Dominicana y/o el extranjero; y no existe ningún litigio pendiente o inminente que pueda afectar o limitar su derecho de propiedad sobre los inmuebles de que se trata o su capacidad de transferirlos a **Los Compradores**.
- g. Que no existe ninguna deuda con las autoridades fiscales de la República Dominicana, por lo que en consecuencia **Los Vendedores** se hace responsable frente a **Los Compradores** de cualquier pasivo, a la fecha del presente documento, que sea reclamado posteriormente por dichos organismos.
- h. Que no tiene responsabilidades, ya sean adquiridas o contingentes, ni obligaciones u acuerdos pendientes de finalización con ninguna otra persona natural o jurídica y no posee deudas de ningún tipo por lo cual **Los Vendedores** por este medio se compromete a mantener a **Los Compradores** indemne en caso de cualquier litigio, reclamo o demanda que se pueda iniciar en contra del inmueble, en relación con hechos ocurridos en o antes de la fecha de la firma del Contrato de Venta Definitivo.

Párrafo I: Los Vendedores reconocen y aceptan que la veracidad de las anteriores declaraciones es una condición esencial de la presente operación sin la cual **Las Partes** no habrían pactado, razón por la cual se compromete a mantener indemne a **Los Compradores** por todos los conceptos anteriormente expuestos.

Artículo Séptimo: Que el Inmueble se encuentra libre de toda carga, gravamen,

privilegio, opción de compra, hipoteca o cualquier otra concesión de derechos que pudiera afectar o restringir el derecho de propiedad, o su derecho de uso continuo y pacífico sobre los mismos, no estando el Inmueble sujeto a ninguna disputa, sobre terreno registrado, ni a ninguna otra situación o acción que tienda a interrumpir su disfrute pacífico.

Artículo Octavo: De la Entrega de la Cosa Prometida en Venta. - Es entendido entre **Las Partes**, que **Los Compradores** recibirán el Inmueble propiedad de **Los Vendedores**, al momento de la firma del presente contrato y previo la realización del pago de la transferencia de los fondos establecidos en el **Artículo Tercero Ordinal 1**, del presente contrato. En caso de los **COMPRADORES** no pagar el precio de venta total no pueden reclamar reembolso por los gastos incurridos en el inmueble a partir de la entrega que le ha sido hecha del inmueble.

Artículo Noveno: Documentos a ser aportados por Los Vendedores. - **Las Partes** acuerdan que con la firma del Contrato de Venta Definitivo y con el saldo de la totalidad del precio, lo cual deberá ocurrir a más tardar el día Treinta (30) del mes de Agosto del año Dos Mil Veintidós (2022), **Los Vendedores** entregará a **Los Compradores**, los siguientes documentos originales:

- a) Original del Certificado de Título inmueble identificado como **414385961482**, el cual tiene una superficie de **25,996.62** Metros Cuadrados, Matrícula Número **1700007978**, ubicado en las Terrenas, Samaná, A Nombre De La Sociedad "Las Lomas Del Sol De Las Terrenas".
- b) Original de la Asamblea General Extraordinaria que autoriza la firma del presente contrato y el definitivo.
- a) Certificación de Propiedad Inmobiliaria de pago al día de los impuestos, correspondiente al inmueble en cuestión, expedida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), que consta de una extensión superficial de 25,996.62 metros cuadrados, a nombre de la sociedad **Las Lomas Del Sol De Las Terrenas, S.r.l.**"
- b) Recibos pago Impuestos a la Propiedad Inmobiliaria (IPI) años 2021 y primer pago del 2022.
- c) Original de la Certificación de Estatus Jurídico emitido por el Registrador de Títulos de Santa Bárbara de Samaná, donde se hace constar que el inmueble denominado **Las Lomas del Sol de Las Terrenas, S.r.l.** no tiene hipotecas, cargas, ni gravámenes de ninguna especie.
- d) Plano Catastral del Inmueble.
- e) Copia de la cédula de identidad, pasaportes de cada socio y persona autorizada a firmar el presente contrato.

Artículo Decimo: Del Pago de los Impuestos. - Que todos los impuestos que debe pagar la sociedad **Las Lomas del Sol de Las Terrenas, S.r.l.** y el inmueble descrito más arriba, por concepto de activos imponible y cualquier penalidad o interés sobre éstos y de los cuales **Los Vendedores** sean responsables, han sido totalmente pagados. Asimismo, que **Los Vendedores** están al día en el pago de todos los impuestos de acuerdo a lo establecido en el Código Tributario de la República Dominicana.

Párrafo: Las Partes acuerdan que, a partir de la firma del contrato de **Venta**



Definitivo. todos los impuestos, tributos, tasas, contribuciones o gravámenes que se generen en razón del derecho de propiedad del inmueble, que se generen con posterioridad a la firma del contrato de venta definitivo correrán por cuenta única y exclusiva de **Los Compradores**.

Artículo Décimo Primero: Derecho Común. - **Las Partes** aceptan todas las estipulaciones y convenciones del presente contrato, y para lo no previsto en el mismo se remiten al derecho común.

Artículo Décimo Segundo: Del Alcance del Presente Contrato. - El presente contrato cancela todos los demás acuerdos que **Las Partes**, hayan podido firmar previamente relacionado en cualquier forma y constituye el entendimiento cabal entre **Las Partes**. Las conversaciones y afirmaciones orales hechas durante las negociaciones del presente contrato no constituyen parte del mismo.

Artículo Décimo: De las Modificaciones. - Cualquier cambio, variación o modificación a los términos del presente contrato, no serán válidos, salvo que se hicieren por escrito y firmados por **Las Partes**.

Artículo Décimo Primero: De la Interpretación del presente Contrato. - Para aquellos asuntos que no se encuentren previstos en el presente Contrato **Las Partes** se acogen a las disposiciones de la legislación de la República Dominicana, que será la ley aplicable en caso de cualquier disputa, reclamación o controversia que pudiere surgir en la aplicación, ejecución o interpretación del presente Contrato.

Artículo Décimo Segundo: De las Leyes Aplicables al presente Contrato. - **Las Partes** convienen que el presente contrato estará gobernado y será interpretado de conformidad con las leyes de la República Dominicana; y que toda controversia o disputa que surja entre ellas en relación con su interpretación y/o ejecución, que no pueda ser resuelta de común acuerdo entre **Las Partes**, será sometida a la jurisdicción de los tribunales de la República Dominicana, otorgando jurisdicción a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia Santa Bárbara de Samaná, República Dominicana.

Artículo Décimo Tercero: De la Elección de Domicilio. - Para todos los fines y consecuencias legales del presente contrato, **Las Partes** hacen elección de domicilio:
a) Los Vendedores en la Calle Nuestra Señora Del Carmen # 3, Las Terrenas, Santa Bárbara de Samaná, República Dominicana; **b) Los Compradores:** en la calle El Carmen núm. 3, Las Terrenas, Samaná, República Dominicana.

Hecho y Firmado de Buena Fe, en cuatro (04) originales, de un mismo tenor y efecto, en la Municipio de Las Terrenas, Provincia de Santa Bárbara de Samaná, República Dominicana.

Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de Agosto del año Dos Mil Veintiuno (2021)

Por Los Vendedores:



"Lomas del Sol de Las Terrenas", S.r.l.

Sr. Jean Emile Paul Ondella

Sr. Claudet Clement Soulet

Debidamente representados por:

Sr. Frederic Jean Marie Ondella



Por Los Compradores:

"Tempat Sala Aparthotel", S.r.l.,
Debidamente representada por:
Sr. Barry Fauntleroy

República Dominicana

CERTIFICACION

YO, LIC. RAFAEL E. HERRERO R., dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral número 026-0021962-6-6, miembro activo del Colegio Dominicano de Notario Inc. bajo el número 5372 Abogado Notario Público de los del número para este Municipio de La Romana, con mi Estudio Profesional abierto al público en la AVENIDA SAN TOSA,

número SEIS (6) de esta Ciudad de la romana, República Dominicana,

CERTIFICO Y DOY FE: Que las firmas que aparecen al pie de este documento fueron puestas en mi presencia por los señores **Frederic Jean Marie Ondella**, en nombre y representación de la sociedad **"Las Lomas Del Sol De Las Terrenas, S.r.l."** **Barry Fauntleroy** en representación de la sociedad **"Tempat Sala Aparthotel", S.r.l.**, de generales anotadas y me declararon libre y voluntariamente que esas son las mismas firmas que ellos acostumbran a utilizar en todos sus documentos tanto públicos como privados a la cual se le debe dar entero crédito y fe. En la ciudad, municipio y provincia de La Romana, República Dominicana a los veinticinco (25) día del mes de Agosto del año Dos Mil Veintiuno (2021).



LIC. RAFAEL ENRIQUE HERRERO ROMERO
Abogado-Notario

