

E N T R E:-----

AGRICOLA ATOLLADOR, S.R.L., sociedad de Responsabilidad Limitada, organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica Dominicana, debidamente registrada en la Dirección General de Impuestos Internos bajo el Registro Nacional de Contribuyente (“RNC”) No. 1-05-01791-1, con domicilio y asiento social en la Carretera Luperón Km. 7 ½, Residencial Star Hills, en la ciudad de San Felipe de Puerto Plata, municipio y provincia de Puerto Plata, República Dominicana, debidamente representada por su socio gerente **RODOLFO JOSE PALIZA NOUEL**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal y electoral No.037-0024636-0, domiciliado y residente en la calle Sócrates Nolasco, Edif. Torre Londres, Apto. 8, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, y accidentalmente de tránsito en esta ciudad de San Felipe de Puerto Plata, municipio y provincia de Puerto Plata, República Dominicana, quien en lo adelante y para los fines del presente acto se denomina **LA VENDEDORA** o por su nombre completo, de una parte; y

CIUDAD DORADA M.R.J.I., S.R.L., sociedad comercial existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional de Contribuyente (R.N.C.) No.132-38909-3, con domicilio social ubicado en la calle Palma Real, casa s/n, The Palms at Star Hills, Villa Montellano, Puerto Plata, República Dominicana, debidamente representada por su socio gerente **JOSE NATALIO REDONDO GALAN**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal y electoral No.037-0023035-6, domiciliado y residente en la calle Palma Real, casa S/N, The Palms at Star Hills, municipio de Villa Montellano, en la provincia de Puerto Plata y accidentalmente de tránsito en esta ciudad de San Felipe de Puerto Plata, municipio y provincia de Puerto Plata, quien en lo adelante y para los fines del presente acto se denomina **LA COMPRADORA**, o por su nombre completo, de la otra parte.

PREAMBULO:

POR CUANTO: LA VENDEDORA es propietaria del inmueble objeto del presente contrato, el cual se describe más adelante.

POR CUANTO: LA COMPRADORA declara que conoce perfectamente el inmueble objeto del presente contrato y tiene interés en adquirirlo para su desarrollo inmobiliario.

POR CUANTO: Bajo los términos del presente contrato se entenderá LAS PARTES son LA VENDEDORA y LA COMPRADORA.

POR TANTO, y en el entendido que el anterior preámbulo forma parte integral del presente acto, LAS PARTES;

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

Artículo Uno: Objeto del presente contrato.- LA VENDEDORA, por medio del presente acto se obliga a vender, ceder y traspasar, de manera real y efectiva, con las garantías ordinarias de derecho y sin reservas, libre de todo gravamen, a LA COMPRADORA, el inmueble que se describe a continuación:

Una porción de terreno que mide ochenta y un mil cuarenta y cinco metro cuadrados (81,045 m2) dentro de la Parcela No.32 D del Distrito Catastral No.7 de Puerto Plata, con los siguientes linderos: AL NORTE: P. No.31, un camino;

AL ESTE: P. No.32-C; AL SUR: P. No.33, cañada y AL OESTE: Camino Real Puerto Plata a Santiago, Río Muñoz.

Artículo Dos: Justificación de la calidad de la vendedora.- LA VENDEDORA justifican su derecho de propiedad sobre el inmueble indicado anteriormente, mediante el Certificado de Título No.29 (Anotación No.5), expedido en fecha 3 de junio de 1996 por el Registro de Títulos de Puerto Plata, a nombre de AGRICOLA ATOLLADOR, S.A.

Artículo Tres: Condición del presente contrato de promesa de venta.- La presente promesa de venta es otorgada por LA VENDEDORA y aceptada por LA COMPRADORA bajo la expresa condición de que la misma no es una venta definitiva y que, por lo tanto, LA COMPRADORA no entrará en posesión del inmueble a que se contrae la misma, hasta tanto no se haya realizado el pago total del precio convenido más adelante en la forma, el término y bajo las demás estipulaciones convenidas en este contrato.

Párrafo I: Obligación de LA VENDEDORA de suscribir contrato definitivo cumplidas todas las condiciones por LA COMPRADORA.- Una vez LA COMPRADORA haya pagado la totalidad del precio de la presente promesa de venta estipulado más adelante, en la forma, el término y bajo las demás estipulaciones convenidas en este contrato, LA VENDEDORA se comprometen a suscribir a favor de LA COMPRADORA o de la (s) persona (s) que este indique, el acto de compraventa requerido por la ley para transferir el inmueble objeto de este acto, debiendo pagar LA COMPRADORA el impuesto de transferencia inmobiliaria. De igual modo LA VENDEDORA deberá entregar toda la documentación que requiera LA COMPRADORA para completar el traspaso a su nombre de la propiedad, así como el proceso de deslinde y subdivisión parcelaria de las porción de terreno objeto de la presente promesa de venta.

Artículo Cuatro: Mantenimiento de la promesa de venta y condición para ello.- LA VENDEDORA y LA COMPRADORA se comprometen y obligan a mantener vigente la promesa de venta contenida en este acto, siempre y cuando se cumplan todas las obligaciones puestas a su cargo, condiciones para que pueda formalizarse la venta definitiva.

Artículo Cinco: Precio.- Las partes convienen que el precio de la presente venta ha sido pactado a razón de CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$486,270.00), es decir, a razón de SEIS DOLARES ESTADOUNIDENSES (US\$6.00) por metro cuadrado (m2) de terreno.

Párrafo I: Plazo convenido por las partes para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA VENDEDORA.- LA VENDEDORA tendrán un plazo no mayor de veinticuatro (24) meses a partir de la firma del presente contrato, en el que deberá completar el pago del precio pactado.

Artículo Seis: Sanción en caso de incumplimiento de pago a LA COMPRADORA.- LA COMPRADORA por medio del presente acto, se compromete frente a LA VENDEDORA a satisfacer los valores adeudados en la fecha ya establecida, sin demora y sin necesidad de requerimiento alguno, los cuales se efectuarán en efectivo o por cheque bancario (de administración o certificado) en el domicilio de LA VENDEDORA o mediante transferencia bancaria en la cuenta de LA VENDEDORA o de la persona que estos designen como representante legal o inmobiliario, quedando sobreentendido que, en el supuesto e improbable caso de que no se hiciere efectivo el pago de los valores ya indicados y en las condiciones y términos descritos, la presente promesa de venta quedará automáticamente resuelta, sin ningún valor ni efecto, sin intervención judicial o procedimiento alguno y terminará la obligación de LA VENDEDORA de mantener la opción de compra en favor de LA COMPRADORA.

Artículo Siete: Sanción en caso de incumplimiento de LA VENDEDORA.- LA VENDEDORA, por medio del presente acto, se compromete frente a LA COMPRADORA a entregar y firmar todos y cada uno de los documentos exigidos en el presente contrato, quedando establecido que, en el supuesto e improbable caso de que no se hiciera efectivo la entrega y firma de los documentos ya indicados y en las condiciones y términos descritos o resulten cargas o gravámenes o afectaciones por terceros antes del traspaso de los derechos registrados objeto de la presente compraventa a favor de LA COMPRADORA, la presente promesa de venta podrá ser resuelta automáticamente por LA COMPRADORA, dejándola así sin ningún valor ni efecto, sin intervención judicial o procedimiento alguno.

Artículo Siete: Entrada en posesión por parte de LA COMPRADORA.- LA COMPRADORA entrará en posesión del inmueble objeto del presente contrato inmediatamente cumpla con el pago total estipulado en el artículo cinco (5) del presente acto.

HECHO Y FIRMADO de entera buena fe en cuatro (4) originales, uno para cada una de las partes contratantes y dos (2) para los fines legales correspondientes, en la ciudad de San Felipe de Puerto Plata, municipio de Puerto Plata, a los siete (07) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

**POR LA VENDEDORA:
SOCIEDAD AGRICOLA ATOLLADOR, S.R.L.:**

GRACE ANTONIA NOUEL BRACHE

**POR LA COMPRADORA
SOCIEDAD CIUDAD DORADA M.R.J.I., S.R.L.:**

JOSE NATALIO REDONDO GALAN

CERTIFICO: Que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia por los señores RODOLFO JOSE PALIZA NOUEL y JOSE NATALIO REDONDO GALAN, cuyas generales y calidades constan anteriormente y son personas a las cuales doy fe conocer.

La matrícula del notario público actuante en el presente acto es la No._____.

En la ciudad de San Felipe de Puerto Plata, municipio de Puerto Plata, República Dominicana, a los siete (07) día del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

Notario Público