

**CONTRATO DE VENTA DE INMUEBLE CON INSCRIPCIÓN DE PRIVILEGIO DEL  
VENDEDOR NO PAGADO**



**ENTRE: BELLACASA INTERNACIONAL DE BACCIO: BACCI, S.R.L.**, compañía legalmente constituida bajo las leyes de la República Dominicana, con asiento social sito en la Cayetano Rodríguez No.256, Gazcue, con RNC No.001-1486385-5, debidamente representada por su Gerente la Sra. DOMIZIA BACCI, italiana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad No.001-1486385-5, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional y accidentalmente en Bávaro, Municipio de Higuey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; quien en lo adelante y para los fines del presente documento se denominará **LA VENDEDORA**; y,

**MAR DE LAS FLORES, SRL**, entidad comercial bajo las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyente No. 1-30-68699-8, asiento social en Bávaro sito en la Avenida Ave. Estados Unidos, Parque Empresarial Bávaro, local 210 y 211, Bávaro, municipio de Higuey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, debidamente representada por su gerente **Sr. DANIEL GUERRERO CORDERO**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral no. 065-0017720-6, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana y accidentalmente en Bávaro, Provincia La Altagracia, República Dominicana, quien, para los fines y consecuencias del presente contrato, se denominará **LA COMPRADORA**;

**PREÁMBULO**

**POR CUANTO: LA VENDEDORA** es propietaria de un inmueble que consta de **CATORCE MIL CATORCE PUNTO CINCUENTA Y DOS Metros Cuadrados (14,014.52 Mt<sup>2</sup>)**, con designación catastral posicional núm. 506610883613 ubicado en la parcela 67-B-250-E-1-DC 11:3, sito en Bávaro, Provincia La Altagracia.

**POR CUANTO: LA COMPRADORA** está interesada y desea adquirir mediante la compra el inmueble anteriormente citado y que será descrito en lo adelante y declara que se encuentra en plena capacidad de realizar dicha venta.

**POR CUANTO: LA VENDEDORA** declara que tiene plena capacidad para poder prometer en venta, vender, ceder o traspasar ya que es la propietaria del inmueble, el cual se encuentra libre de cargas y gravámenes u oposiciones de cualquier naturaleza, así como de deudas pendientes ante cualquier tipo de impuestos nacionales o arbitrios municipales.

**POR CUANTO: LA VENDEDORA** está dispuesta, bajo las condiciones estipuladas más adelante, a otorgar en favor de **LA COMPRADORA** una venta sobre el inmueble preindicado, bajo lo establecido en el art. 2103 del Código Civil sobre el privilegio del vendedor no pagado, la cual se convertirá automáticamente en una venta perfecta con la manifestación de **LA COMPRADORA** de adquirir dicho inmueble por el precio establecido por **LA VENDEDORA** y el pago de la totalidad del precio de venta en la forma, condiciones y plazos que más adelante se detallarán;

**POR TANTO** y, en el entendido de que el anterior preámbulo se considera parte integrante del presente Contrato;

**SE HA CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:**

**ARTÍCULO PRIMERO (1): OBJETO.** LA VENDEDORA por medio del presente acto vende,

cede y transfiere, desde ahora y para siempre con todas las garantías de derecho con el privilegio del vendedor no pagado, en beneficio de **LA COMPRADORA**, quien luego de haber examinado e inspeccionado, acepta conforme el inmueble que se describe a continuación:



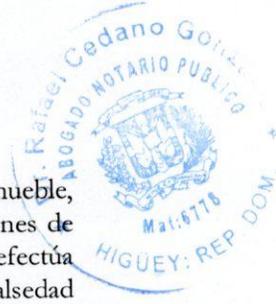
*“El inmueble marcado con la designación catastral posicional núm. 506610883613 ubicado en la parcela 67-B-250-E-1-DC 11:3, sito en Bávaro, Higüey, Provincia La Altagracia, que tiene una extensión superficial de **CATORCE MIL CATORCE PUNTO CINCUENTA Y DOS Metros Cuadrados (14,014.52 Mt2)**, a nombre de **BELLACASA INTERNACIONAL DE BACCIO: BACCI, SRL.**”*

**ARTÍCULO SEGUNDO (2): JUSTIFICACIÓN DE LA TITULARIDAD DEL INMUEBLE.** **LA VENDEDORA** justifica el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado con el núm. 2001-595 inscrito en el Libro 137, Folio 167, Parcela No.67-B-250-E-1 del Distrito Catastral 11/3 del Municipio de Higüey, que tiene una extensión superficial de : 01 HECTAREAS, 57 Áreas, 21 CENTIAREAS, a nombre de **BELLACASA INTERNACIONAL DE BACCIO: BACCI, SRL.** Certificado de Título del cual ha sido aprobada la actualización de Mensuras, Refundición y Sub-División en fecha 05 de Noviembre del 2021, resultando la parcela objeto de la venta del presente contrato con la designación catastral posicional núm. 506610883613 ubicado en la parcela 67-B-250-E-1-DC 11:3, sito en Bávaro, Higüey, Provincia La Altagracia.

**ARTÍCULO TERCERO (3): DEL PRECIO.** El precio convenido y pactado por **LAS PARTES** para la compra del indicado inmueble ha sido fijado en la suma de **NOVECIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS CON OCHENTA CENTAVOS (US\$910,943.80)**, suma que será pagada por **LA COMPRADORA** a **LA VENDEDORA** mediante transferencia bancaria a cuenta más abajo indicada en la forma siguiente:

- a) Un primer pago que será abonado como depósito y reserva, por la suma de **CINCO MIL DOLARES AMERICANOS (US\$5,000.00)**, realizado en fecha treinta (30) de diciembre del 2021.
- b) Un segundo pago de **CINCUENTA MIL DOLARES AMERICANOS (US\$50,000.00)** en fecha veinticinco (25) de enero del 2022.
- c) Un tercer pago de **CINCUENTA MIL DOLARES AMERICANOS (US\$50,000.00)** en fecha veinticinco (25) de abril del 2022.
- d) Un cuarto pago de **SETENTA Y SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO DOLARES AMERICANOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$77,188.76)** en fecha quince (15) de mayo del 2022, como complementivo al **VEINTE PORCIENTO (20%)** de pago inicial a la compra.
- d) El monto de **SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO CON CUATRO CENTAVOS DOLARES AMERICANOS (US\$728,755.04)** dividido en **QUINCE (15)** cuotas iguales y consecutivas por la suma de **CINCUENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y TRES DOLARES AMERICANOS CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS (US\$52,053.93)**, pagaderas los días veinticinco (25) de cada mes iniciando en el mes de mayo del dos mil veintidós (2022).

**PÁRRAFO I: LAS PARTES** acuerdan que **LA COMPRADORA** podrá efectuar pagos por adelantado en cualquier momento que lo estime conveniente, así como pagar el precio total convenido, sin incurrir en penalidad por pronto pago.



**PÁRRAFO II: LA COMPRADORA** declara que los fondos destinados para la compra El Inmueble, provienen de fuentes y actividades lícitas, los cuales no contravienen en ninguna forma las disposiciones de la ley 155-17, Contra Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo. Declaración que se efectúa para todos los fines legales, con pleno conocimiento de las implicaciones legales en caso de falsedad de las declaraciones que anteceden.

**ARTÍCULO CUARTO (4): INSTRUCCIÓN DE PAGO.** LAS PARTES acuerdan que EL COMPRADOR deberá efectuar todos los pagos establecidos en el artículo tercero, sin necesidad de requerimiento alguno de ninguna índole a cuenta bancaria a nombre de LA VENDEDORA. No obstante, LA VENDEDORA se reserva el derecho de modificar la instrucción de pago previo aviso a LA COMPRADORA.

**ARTÍCULO QUINTO (5): INCUMPLIMIENTO DE LA COMPRADORA.** En caso de que EL COMPRADOR no pague a su vencimiento, cualquiera de las cuotas de pago establecidas en el artículo tercero del presente contrato, LA VENDEDORA podrán ejecutar las opciones siguientes:

- a) Exigir a LA COMPRADORA por las vías legales, que se realice el pago de las sumas pendientes más intereses del tres por ciento (3%) por cada mes o fracción de mes, sobre el monto en atraso, sin necesidad de intervención judicial.
- b) Luego de transcurridos quince (15) días de la notificación más arriba indicada LA VENDEDORA podrá notificar mediante acto de alguacil la resolución o rescisión del presente contrato o cualquier acto jurídico que se relacione con ella, otorgándole un plazo de 30 días para efectuar el pago de las sumas en atraso, en caso de que el pago no se realice en el referido plazo el presente contrato quedara rescindido de pleno derecho y sin necesidad de intervención judicial, en cuyo caso las sumas pagadas hasta la fecha, quedaran como justa indemnización en beneficio de LA VENDEDORA por los daños y perjuicios causados.

**PÁRRAFO I:** En el entendido de que las penalidades más arriba indicadas no serán aplicadas en el eventual caso de que LA VENDEDORA no haya cumplido con las obligaciones a su cargo.

**PÁRRAFO II:** En caso de rescisión por cualquiera de las causas anteriormente indicadas LA COMPRADORA autoriza de forma expresa a LA VENDEDORA a colocar El Inmueble objeto del presente contrato en el mercado inmobiliario, renunciando LA COMPRADORA a cualquier acción legal que tenga su origen en el presente contrato.

**PÁRRAFO III:** Queda entendido entre LAS PARTES que, de producirse la rescisión del presente contrato, LA COMPRADORA deberá entregar de manera inmediata la posesión El Inmueble.

**ARTÍCULO SEXTO (6): DECLARACIÓN DE MANTENER INDEMNE.** LA VENDEDORA Reconoce, declara y acepta que mantendrá a LA COMPRADORA indemne de toda demanda, reclamo, acción o procedimiento intentado contra EL VENDEDOR/o LA COMPRADORA, en relación con el derecho de propiedad, uso y disfrute pacífico de El Inmueble, que no haya sido generado por actuaciones de LA COMPRADORA, ni por las actividades realizadas por éste en El Inmueble. Así mismo LA VENDEDORA, declaran que no existen sentencias, autos, y/o decisiones de ningún tipo contra El Inmueble en ningún tribunal de La República Dominicana y/o extranjero; y que no existe ningún litigio pendiente o inminente que pueda afectar o limitar su derecho de propiedad sobre El Inmueble o su capacidad de transferirlo a LA COMPRADORA.

**ARTÍCULO SÉPTIMO (7): ESTADO JURÍDICO DEL INMUEBLE.** EL VENDEDOR declaran bajo la fe del juramento y garantizan a LA COMPRADORA que El Inmueble está libre de cargas, gravámenes, Litis y oposiciones. De igual forma LA VENDEDORA declaran bajo la fe del

juramento y garantizan que en El Inmueble no existen ocupantes o intrusos, ni impedimento alguno para la entrada en posesión de El Inmueble.

**ARTÍCULO OCTAVO (8): POSESIÓN DEL INMUEBLE.** Conjuntamente con la formalización del presente contrato **LA VENDEDORA** hace formal entrega de la posesión de El Inmueble en beneficio de **LA COMPRADORA**, a partir de cuyo momento será responsabilidad de **LA COMPRADORA**, sufragar las cargas de pago de Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), así como cualquier otra obligación de carácter público o privado que se genere a partir de la formalización del presente contrato.

**ARTÍCULO NOVENO (9): DOCUMENTOS A SER ENTREGADOS.** Previo al proceso de transferencia del inmueble objeto del presente contrato y una vez se haya efectuado el pago establecido en el párrafo "C" del Artículo TERCERO (3ro.) **LA VENDEDORA**, entregara los documentos siguientes:

- 01) Copia del Certificado de título de propiedad a favor de Bellacasa Internacional: De Baccio Bacci, SRL.
- 02) Plano Catastral contentivo de la aprobación de la actualización de Mensuras, Refundición y Sub-División de fecha 05 de Noviembre del 2021, resultando la parcela objeto de la venta del presente contrato con la designación catastral posicional núm. 506610883613 ubicado en la parcela 67-B-250-E-1-DC 11:3, sito en Bávaro, Higüey, Provincia La Altagracia.
- 03) Registro mercantil de la sociedad comercial Bellacasa Internacional: De Baccio Bacci, SRL.
- 04) Acta de Asamblea General de Socios de la sociedad comercial Bellacasa Internacional : De Baccio Bacci, SRL., de fecha 07 de marzo del 2021.
- 05) Acta de Asamblea General de Socios de la sociedad comercial Bellacasa Internacional : De Baccio Bacci, SRL., de fecha 12 de marzo del 2021.
- 06) Copia de la cédula de identidad y electoral de la Sra. Domizia Bacci.

**ARTÍCULO DÉCIMO (10): INSCRIPCIÓN DE PRIVILEGIO.** **EL COMPRADOR**, por medio del presente acto autoriza al Registrador de Títulos a inscribir en favor de **EL VENDEDOR**, el privilegio del vendedor no pagado, por la suma de **SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO CON CUATRO CENTAVOS DOLARES AMERICANOS (US\$728,755.04)**, en virtud de lo que establece el artículo 2103 del Código Civil.

**PÁRRAFO I: LAS PARTES** acuerdan que, no obstante a lo establecido en el párrafo anterior **LA COMPRADORA** solo podrá realizar el traspaso con la inscripción del privilegio del Vendedor no pagado cuando hayan pagado de manera satisfactoria y sin interrupciones, lo establecido en el punto "C" del Artículo Tercero (3ro.).

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO (11): IMPUESTOS, GASTOS Y HONORARIOS.** **EL COMPRADOR** Sufragará todos los impuestos de transferencia y registro de El Inmueble objeto del presente contrato, impuestos sobre documentos y sellos de registro.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO (12): DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESPECIALES.** **LAS PARTES** convienen el carácter esencial y determinante de que cada una de ella cumpla con la totalidad de lo pactado en este contrato; en el entendido de que las cláusulas vertidas en el presente contrato constituyen cláusulas esenciales sin las cuales **LAS PARTES** no habrían dado su consentimiento.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO (13): PODER Y CESIÓN DE DERECHO SOBRE CONTRATOS DE SERVICIOS.** **EL VENDEDOR** por medio del presente contrato autoriza a **LA COMPRADORA**, como a sus apoderados a suscribir y formalizar contratos de servicios energéticos y



cualquier otro servicio.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO (14): PODER DE REPRESENTACIÓN.** LAS PARTES Por medio del presente acto otorgan poder de representación tan amplio y suficiente como en derecho fuera necesario, a la **LICDA. TANIA YVELISSE ALMANZAR BLANCO**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No.001-0061755-4, con estudio profesional abierto y sito en la calle Cuba esq. Bahamas Don Taní Residences, El Cortecito, Bávaro, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, con teléfonos 809-883-0959 y 809-552-1738, correo electrónico [talmanzar@gmail.com](mailto:talmanzar@gmail.com), para que actuando en su nombre y representación de los poderdantes actúen como si fueran ellos mismos, puedan firmar todos los documentos relativos a la transferencia de **EL INMUEBLE**, así como también registrar e incorporar a **LA COMPRADORA** en los registros de La Dirección General De Impuestos Internos, solicitar certificación IPI, efectuar pago de impuesto por transferencia, firmar cualquier documento público o privado relacionado con la compra y transferencia a nombre de **LA COMPRADORA**, agotarán todo el proceso de transferencia ante el Registrador de Títulos de Higüey, así como retirar el original del certificado de título de propietario y original del certificado de título de acreedor, resultante de la transferencia de **EL INMUEBLE**, con inscripción del privilegio del vendedor no pagado.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO (15): ARTICULO 7: FUERZA MAYOR.** Las Partes no serán responsables por el retraso o Incumplimiento de sus Obligaciones, en los casos en que tal incumplimiento surja como consecuencia de actos más allá de su control, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa: guerra, incendio, explosión, inundación, huracanes, motín, sabotaje, expropiación, pandemia, regulaciones gubernamentales entre otros, los cuales, independientemente de su naturaleza o definición jurídica conforme la ley y la jurisprudencia de la República Dominicana, serán considerados como situaciones de "Fuerza Mayor".

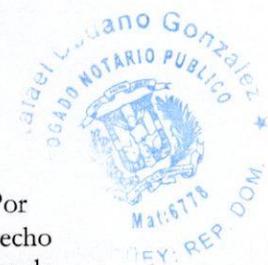
**ARTICULO DECIMO SEXTO (16): INDEPENDENCIA DE CADA CLÁUSULA DEL CONTRATO.** Cada cláusula del presente contrato se considerará como independiente de las demás, en el sentido de que la nulidad o invalidez de una disposición, en todo o en parte, no afectará en lo absoluto la validez, efecto y ejecución de las demás disposiciones del presente contrato. Las cláusulas nulas o inválidas se reputarán como no escritas.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO (17): ELECCIÓN DE DOMICILIO.** Para todos los fines de este contrato y sus consecuencias legales, notificaciones de cualquier naturaleza, acto judicial o extrajudicial, incluyendo los de ofertas y consignación de pago, así como cualquier otro fin relacionado directa o indirectamente con su contenido, **LAS PARTES** hacen elección domicilio en el que se hace constar al inicio del presente contrato conjuntamente con sus demás generales.

**ARTÍCULO: DECIMO OCTAVO (18) REVOCACIÓN DE ACUERDOS PREVIOS.** El Presente contrato deja sin ningún valor ni efecto cualquier entendimiento, convenio o contrato previo, verbal o escrito, relacionado con su objeto y que no ha sido incorporado al presente contrato.

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO (19): JURISDICCIÓN COMPETENTE Y LEY APLICABLE.** LAS PARTES acuerdan que la jurisdicción competente para dirimir cualquier diferendo relacionado con el presente contrato, será la de los domicilios de elección de **LAS PARTES** y que las únicas leyes aplicables serán las de la República Dominicana.

**ARTÍCULO DUODÉCIMO (20): DERECHO COMÚN.** LAS PARTES se remiten a las disposiciones del derecho común para las situaciones no prevista en este contrato.

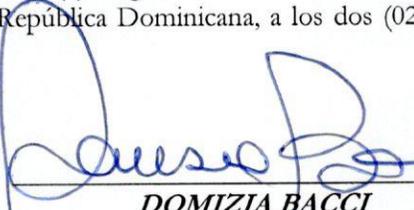


**ARTICULO DUODÉCIMO PRIMERO (21): ANEXOS;** El presente contrato tiene como anexos los siguientes documentos, los cuales serán entregados en original con la firma del contrato de venta definitivo.

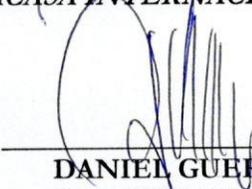
- 01) Copia del Certificado de título de propiedad a favor de Bellacasa Internacional: De Baccio Bacci, SRL.
- 02) Plano Catastral contentivo de la aprobación de la actualización de Mensuras, Refundición y Sub-División de fecha 05 de Noviembre del 2021, resultando la parcela objeto de la venta del presente contrato con la designación catastral posicional núm. 506610883613 ubicado en la parcela 67-B-250-E-1-DC 11:3, sito en Bávaro, Higüey, Provincia La Altagracia.
- 03) Registro mercantil de la sociedad comercial Bellacasa Internacional: De Baccio Bacci, SRL.
- 04) Acta de Asamblea General de Socios de la sociedad comercial Bellacasa Internacional : De Baccio Bacci, SRL., de fecha 07 de marzo del 2021.
- 05) Acta de Asamblea General de Socios de la sociedad comercial Bellacasa Internacional : De Baccio Bacci, SRL., de fecha 12 de marzo del 2021.
- 06) Copia de la cédula de identidad y electoral de la Sra. Domizia Bacci.
- 07) Copia del Registro Mercantil de la Sociedad comercial Mar de las Flores, SRL.
- 08) Copia de la cédula de identidad y electoral de la Sra. Adalgiza De La Cruz y De León.
- 09) Copia de la Asamblea General Ordinaria de Socios de la Sociedad Mar de Las Flores, SRL de fecha cuatro (4) de octubre del dos mil veintiuno (2021), contentiva de la designación del Sr. Daniel Guerrero Cordero como Gerente de la sociedad.
- 10) Copia de la Cédula de identidad del Sr. Daniel Guerrero Cordero.

**HECHO Y FIRMADO**, en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada parte, en Bávaro Higüey La Altagracia, República Dominicana, a los dos (02) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021).

Por: **LA VENDEDORA:**

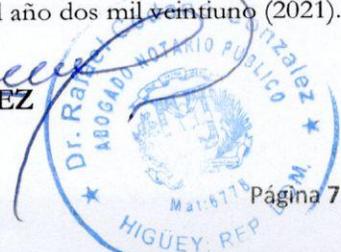
  
**DOMIZIA BACCI**  
Por; **BELLACASA INTERNACIONAL: DE BACCIO BACCI, S.R.L.**

Por: **LA COMPRADORA:**

  
**DANIEL GUERRERO CORDERO**  
Por; **MAR DE LAS FLORES, SRL.**

Yo **DR. RAFAEL CEDANO GONZALEZ**, abogado, Notario-Público de los del Número del Municipio de Higüey, debidamente matriculada en el Colegio Dominicano de Notarios con el Número 6778, con mi estudio profesional instalado y abierto en la calle Teófilo Guerrero número *Noventa y Cinco (95)*, de esta ciudad de Higüey, Provincia La Altagracia, **CERTIFICO Y DOY FE** que las firmas que anteceden fueron puestas libremente por los señores **DOMIZIA BACCI** y **DANIEL GUERRERO CORDERO**, personas a quienes conozco y quienes me han declarado bajo la fe del juramento que es la firma que ellos acostumbran utilizar en todos sus actos públicos y privados. En la ciudad de Higüey. Municipio de Bávaro, Provincia la Altagracia, República Dominicana, hoy día treinta (30) de Diciembre del año dos mil veintiuno (2021). **DE TODO DOY FE.**

  
**DR. RAFAEL CEDANO GONZALEZ**  
Notario Público



**CENTRO JURÍDICO DOCTOR ABREU**  
**C/ Dionisio A. Troncoso # 106**  
**TEL: 809-554-5941**



**VENTA CONDICIONAL DE INMUEBLE**

**ENTRE:**

El señor **CATALINO CASTILLO MARTINEZ**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad personal No. 028-0069568-2, domiciliado y residente en Los Claveles, Edificio Castillo, piso No. 2, apto. 4-01A, de la Provincia La Altagracia de este Municipio de Higüey, quien en lo que sigue de este contrato y para su ejecución, se denominará EL **VENDEDOR**, de una parte;

Y

Y de la otra parte **LA COMPAÑIA MAR DE LAS FLORES S.R.L.**, establecida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su **RNC No. 130-68699-8**, con su domicilio social en la Avenida Italia, Plaza Victoriana, Local No. **204**, del Distrito Municipal de Verón-Punta Cana, del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente su gerente el **SR. DANIEL CORDERO GUERRERO**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 065-0017720-6, domiciliados y residentes en la Villa No. 160, Cocotal, del Distrito Municipal de Verón-Punta Cana, del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; y por la señora **ADALGIZA DE LA CRUZ**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad personal y electoral No. 066-001268-6, en su calidad de socia y representante de la sociedad comercial **INVERSIONES KAMARAY, S.A.**, accionista de la compañía **MAR DE LAS FLORES S.R.L.**; quienes por medio del presente documento, quien por medio del presente documento se denominarán la **SEGUNDA PARTE, COMPRADORA Y DESARROLLADORA**.

**PREAMBULO**

**POR CUANTO:** El Vendedor es titular del derecho de propiedad de: **UNA PORCIÓN DE TERRENO CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE SIETE MIL CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (7,150.00 MTS<sup>2</sup>), UBICADO DENTRO DEL AMBITO DE LA PARCELA No. 67-B-250-E, DEL DISTRITO CATASTRAL 11/3ra.**

**POR CUANTO:** El Vendedor ha manifestado su disposición de transferir, en favor de la parte compradora el referido inmueble;

**POR CUANTO:** La parte compradora ha expresado su intención de adquirir el inmueble en cuestión;

**POR CUANTO:** Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para las partes. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas previstas por la Ley y deben ejecutarse de buena fe;

**POR CUANTO:** Las convenciones así formadas obligan, no sólo a lo que se expresa en ellas, sino también a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la Ley dan a la obligación, según su naturaleza;

**POR CUANTO:** En las convenciones se deben prestar mayor atención a la común intención de las partes contratantes, que al sentido literal de las palabras;

*Handwritten signatures and initials:*  
AC  
AC



CUANTO: El presente contrato ha sido suscrito bajo la más amplia buena fe y con plena conformidad de las partes intervinientes.

En el entendido que el anterior preámbulo, forma parte integrante del presente contrato, las partes:

**-HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE-**

PRIMERO: Que el Vendedor, señor **CATALINO CASTILLO MARTINEZ**, por medio de la presente convención, VENDE, CEDE Y TRASPASA, libre de cargas y gravámenes, sujeto a las condiciones que se establecerán más adelante, en favor de la parte Compradora, **MAR DE LAS FLORES, S.R.L.**, debidamente representada por el Sr. **DANIEL CORDERO CORDERO** y la Sra. **ADALGIZA DE LA CRUZ**, quien acepta de manera libre y voluntaria, el inmueble que se describe a continuación:

**UNA PORCIÓN DE TERRENO CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE SIETE MIL CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (7,150.00 MTS<sup>2</sup>), UBICADO DENTRO DEL AMBITO DE LA PARCELA No. 67-B-250E, DEL DISTRITO CATASTRAL 11/3ra.**

SEGUNDO: Que el Precio convenido y pactado por las partes para la presente venta, asciende a la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DOLARES NORTEAMERICANOS (US\$ 393,250.00)** o su equivalente en peso dominicano.

TERCERO: La suma mencionada en el artículo anterior, será pagada por la parte Compradora en las siguientes formas y proporción:

- A) LA SUMA DE **SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES NORTEAMERICANOS (US\$78,650.00)**, EN FECHA QUINCE (15) DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022).
- B) UNA (1) CUOTA POR LA SUMA DE **SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES NORTEAMERICANOS (US\$78,650.00)**, PAGADERA EN FECHA QUINCE (15) DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022).
- C) UNA (1) CUOTA POR LA SUMA DE **SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES NORTEAMERICANOS (US\$78,650.00)**, PAGADERA EN FECHA QUINCE (15) DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022).
- D) Y UNA ÚLTIMA CUOTA POR LA SUMA DE **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS (US \$157,300.00)**, PAGADERA EN FECHA QUINCE (15) DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022).

PÁRRAFO I: En caso de que la segunda parte se atrase en el pago de una cualesquiera de las cuotas establecidas anteriormente, se compromete a pagar un 3% mensual del monto de la cuota atrasada, hasta tanto se satisfaga el pago de la misma, ya sea de manera amigable o judicial.

PARRAFO II: Queda acordado entre las partes que si LA PRIMERA PARTE, señor **CATALINO CASTILLO MARTINEZ**, no posee el título deslindado del inmueble de que se trata, al momento de recibir el último pago establecido anteriormente, LA PARTE COMPRADORA podrá retener un 20% de la última cuota equivalente a US \$31,460.00 del último pago pactado por las partes, hasta tanto LA PRIMERA PARTE haga entrega del mismo.

CUARTO: Una vez realizado EL PAGO DEL SALDO INSOLUTO, EL VENDEDOR, se compromete a entregar a la PARTE COMPRADORA, el correspondiente recibo

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'A-C'.*



concepto establecido, descargando a la parte COMPRADORA de las obligaciones saldadas con dicho pago;

QUINTO: Que EL VENDEDOR se compromete y obliga a otorgar la venta definitiva a la PARTE COMPRADORA tan pronto sea pagado el saldo insoluto.

SEXTO: Que la parte compradora, no será propietaria del inmueble, hasta tanto no se haya pagado el saldo insoluto y dicho comprador haya recibido consecuentemente la venta definitiva.

PÁRRAFO: Queda claramente convenido entre las partes, que la PARTE COMPRADORA, se compromete a respetar todos los Regímenes del proyecto concerniente a este inmueble, quedando claramente establecido que cualquier tipo de edificación realizada por la PARTE COMPRADORA, deberá estar sujeta a las reglas establecidas por el Residencial, las cuales serán aclaradas al momento en que la parte VENDEDORA le otorgue la venta definitiva a la parte COMPRADORA.

SÉPTIMO: Los gastos relativos a los Honorarios del presente contrato de venta, serán pagados por la parte compradora, tal y como disponen las convenciones generales de carácter contractual.

OCTAVO: Que en caso de que la PARTE COMPRADORA, se vea impedida de poder cumplir con el pago del saldo insoluto o con el pago de una cualesquiera de las cuotas por un tiempo mayor a seis meses, el presente contrato quedaría rescindido y el comprador no tendrá derecho a ningún tipo de compensación, perdiendo LA PARTE COMPRADORA el 70 % de los pagos que a tal efecto se hayan realizado, reservándosele al vendedor el derecho a ejercer el Desalojo si a ello fuere necesario en contra de la parte Compradora.

NOVENO: Que los efectos del presente contrato son oponibles a todo el mundo, por lo que el mismo es oponible a los herederos de los contratantes, en su calidad de continuadores de las responsabilidades asumidas por su causante;

DÉCIMO: LA PARTE COMPRADORA podrá transferir en favor de terceras personas físicas o morales sus derechos, derivados del presente contrato, con la condición de que dichos terceros se comprometan a asumir todas las obligaciones que puedan estar pendientes al momento de dichas transferencias, por lo que no pueden transferir más derecho del que el vendedor le ha concedido a la parte Compradora;

PÁRRAFO: En el caso previsto en el presente artículo, EL VENDEDOR asumirá frente al tercero adquirente todas las obligaciones contraídas en el presente contrato;

DÉCIMO PRIMERO: EL vendedor garantiza a la Parte Compradora, la transferencia del derecho de propiedad del terreno vendido a través de este contrato, garantizándole además, en el caso de que terceras personas físicas o morales aleguen ser titulares de derecho sobre dicho inmueble;

DÉCIMO SEGUNDO: Para todo lo no previsto en el presente contrato, las partes se remitirán al derecho común.

DÉCIMO TERCERO: La partes hacen elección de domicilio para todos los fines y consecuencias legales de este contrato en la Oficina de Abogados ubicada en la No. 106, de la calle Dionisio A. Troncoso, Esquina Gaspar Hernández, de esta ciudad de Higüey.

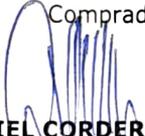
HECHO Y FIRMADO DE BUENA FE en dos (2) originales, uno para cada parte, en la ciudad de Salvaleón de Higüey, Municipio de Higüey, Provincia de la Altagracia, República Dominicana, a los CATORCE (14) días del mes de DICIEMBRE del año DOS MIL VEINTIUNO (2021).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AC' at the bottom.

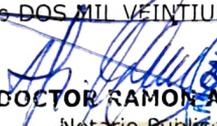
4

  
**CATALINO CASTILLO MARTINEZ,**  
Vendedor.

  
**ADALGIZA DE LA CRUZ,**  
Socia En representación de la **cia. MAR DE LAS FLORES, S.R.L. e**  
**INVERSIONES KAMARAY, S.A.**  
Compradora.

  
**DANIEL CORDERO CORDERO,**  
En representación de la **Cía. MAR DE LAS FLORES, S.R.L.,**  
Compradora.

Yo, **DOCTOR RAMÓN ABREU**, Abogado Notario Público de los del Número de este Municipio de Higüey, matriculado en el Colegio de Notarios con el No. 3003; con estudio profesional abierto en la casa No.106, de la calle Dionisio A. Troncoso, Esquina Gaspar Hernández, de esta ciudad de Higüey, CERTIFICO Y DOY FE: Que las firmas que aparecen en el documento que anteceden fueron puestas en mi presencia de manera libre y voluntaria por los señores **CATALINO CASTILLO MARTINEZ, ADALGIZA DE LA CRUZ y DANIEL CORDERO CORDERO**, de generales que constan, personas a quienes doy fe conocer y quienes me han manifestado bajo la fe del juramento que son con esas las firmas con las que ellos acostumbran a legalizar todos los actos en que participan. En la ciudad de Salvaleón de Higüey, Municipio de Higüey, provincia de la Altagracia, República Dominicana, a los **CATORCE (14)** días del mes de **DICIEMBRE** del año **DOS MIL VEINTIUNO (2021)**.

  
**DOCTOR RAMON ABREU,**  
Notario Público



DOCTOR RAMON ABREU  
ABOGADO - NOTARIO PUBLICO  
HIGÜEY, REP. DOM.  
MAY 3003



## CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE INMUEBLE

**ENTRE:** De una parte, Los señores **JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ SANTANA**, dominicano mayor de edad, hacendado, soltero, portador de la Cedula de identidad y electoral No. **028-0020717-3**, domiciliado y residente en la Sección Duyey casa No. **31**, del Distrito Municipio de la Otra Banda, Provincia La Altagracia. República Dominicana, la señora **MARIA DEL CARMEN MARTINEZ**, Dominicana, mayor edad, portadora de la cedula de identidad no. **028-0068767-1**, domiciliada y residente en la Sección Duyey casa No. **31**, del Distrito Municipio de la Otra Banda, Provincia La Altagracia. República Dominicana y el señor **RICARDO CASTILLO** dominicano, mayor de edad, hacendado, soltero, portador de la Cedula de identidad y electoral No. **028-0058358-1**, domiciliado y residente en la calle la Altagracia, casa No. 10, sector la Florida, Provincia La Altagracia, debidamente representado por el señor **JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ SANTANA**, dominicano, mayor de edad, hacendado, soltero, portador de la Cedula de identidad y electoral No. **028-0020717-3**, domiciliado y residente en la Sección Duyey casa No. **31**, del Distrito Municipio de la Otra Banda, Provincia La Altagracia. República Dominicana quienes por medio del presente se denominarán las **PRIMERA PARTES, PROPIETARIOS o VENDEDORES**.

Y de la otra parte **LA COMPAÑIA MAR DE LAS FLORES S.R.L.**, establecida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su RNC No. **130-68699-8**, con su domicilio social en la avenida Sarasota, Plaza Kury, Edif.36, Suite 302 Bella Vista, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional República Dominicana, debidamente representada por su Gerente el señor **DANIEL CORDERO GUERRERO**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. **065-0017720-6**, domiciliado y residente en la Villa No. **160**, Cocotal del Distrito Municipal de Verón-Punta Cana, del Municipio de Higuey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, quien por medio del presente documento se denominarán la **SEGUNDA PARTE, COMPRADORA Y DESARROLLADORA**.

### PREÁMBULO

**POR CUANTO I: LOS VENDEDORES** resulta ser los propietarios de los inmuebles detallados en el artículo 1 del presente contrato.

**POR CUANTO II: LA COMPRADORA** ha manifestado su interés en la adquisición de los inmuebles de **LOS VENDEDORES**, bajo las condiciones y términos expresados más adelante.

**POR CUANTO III:** y en el entendido de que **LAS PARTES** han pactado de manera libre y voluntaria, sin violencia, engaño dolo, mala fe y por tanto, el presente preámbulo forma parte integrante del presente acuerdo, **LAS PARTES:**

**POR TANTO**, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integrante del presente Contrato, las Partes,

### HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

**ARTICULO PRIMERO. OBJETO:** Sujeto a las condiciones estipuladas más adelante **LOS VENDEDORES** otorgan formal Promesa de Venta, con todas las garantías de la ley a **LA SEGUNDA PARTE**, de los Inmuebles 1- inmueble IDENTIFICADO COMO **506610581417**, MATRICULA NO. **3000326546** DEL MUNICIPIO DE HIGUEY CON UNA SUPERFICIE DE **VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y UNO (25,469.41) METROS CUADRADOS** AMPARADA POR EL CERTIFICADO DE TITULO EXPEDIDO POR EL REGISTRADOR DE TITULOS DE HIGUEY, a nombre del señor **JUAN**

J. B. F. M. C. M. M. R. T. E.  
 M. C. M. M. R. T. E.  
 M. C. M. M. R. T. E.



**BAUTISTA RODRIGUEZ SANTANA.** 2- inmueble IDENTIFICADO COMO **506610183016**, MATRICULA NO. **3000326547** DEL MUNICIPIO DE HIGUEY CON UNA SUPERFICIE DE **DOS MIL (2,000.00) METROS CUADRADOS** AMPARADA POR EL CERTIFICADO DE TITULO EXPEDIDO POR EL REGISTRADOR DE TITULOS DE HIGUEY, a nombre de la señora **MARIA DEL CARMEN MARTINEZ**, 3- inmueble IDENTIFICADO COMO **506610073955**, MATRICULA NO. **3000326548** DEL MUNICIPIO DE HIGUEY CON UNA SUPERFICIE DE **TRES MIL (3,000.00) METROS CUADRADOS** AMPARADA POR EL CERTIFICADO DE TITULO EXPEDIDO POR EL REGISTRADOR DE TITULOS DE HIGUEY, a nombre del señor **RICARDO CASTILLO**.

**ARTICULO SEGUNDO. JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD:** LOS **VENDEDORES** justifican sus derechos de propiedad sobre los Inmuebles detallados precedentemente mediante el certificado de título original a sus nombres.

**ARTICULO TERCERO. Que la SEGUNDA PARTE está interesada en comprar los inmuebles**  
1- 1- inmueble IDENTIFICADO COMO **506610581417**, MATRICULA NO. **3000326546** DEL MUNICIPIO DE HIGUEY CON UNA SUPERFICIE DE **VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y UNO (25,469.41) METROS CUADRADOS** AMPARADA POR EL CERTIFICADO DE TITULO EXPEDIDO POR EL REGISTRADOR DE TITULOS DE HIGUEY, a nombre del señor **JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ SANTANA**. 2- inmueble IDENTIFICADO COMO **506610183016**, MATRICULA NO. **3000326547** DEL MUNICIPIO DE HIGUEY CON UNA SUPERFICIE DE **DOS MIL (2,000.00) METROS CUADRADOS** AMPARADA POR EL CERTIFICADO DE TITULO EXPEDIDO POR EL REGISTRADOR DE TITULOS DE HIGUEY, a nombre de la señora **MARIA DEL CARMEN MARTINEZ**, 3- inmueble IDENTIFICADO COMO **506610073955**, MATRICULA NO. **3000326548** DEL MUNICIPIO DE HIGUEY CON UNA SUPERFICIE DE **TRES MIL (3,000.00) METROS CUADRADOS** AMPARADA POR EL CERTIFICADO DE TITULO EXPEDIDO POR EL REGISTRADOR DE TITULOS DE HIGUEY, a nombre del señor **RICARDO CASTILLO**. A los fines de desarrollar un PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DENOMINADO DAOS, que consiste en la construcción de **Cincuenta y cinco (55)** casas, para vender al sector turístico a través de diferentes agencias inmobiliarias.

**PARRAFO:** I Dicho proyecto inmobiliario se desarrollara con los recursos tales como aquellos que se recauden de los interesados en comprar las casas **DEL PROYECTO DENOMINADO DAOS** y los propios créditos de la segunda parte e inversionista que se interesen en invertir.

**ARTICULO CUARTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** LAS PARTES acuerdan como precio del- venta la suma de **CUARENTA DOLARES (US\$40.00) POR METROS PARA UN TOTAL DE UN MILLON DIECIOCHO MIL SETECIENTOS SESENTA AMERICANOS CON 00/100 (US\$1, 018,760.00)**, el inmueble correspondiente al señor **JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ SANTANA**, LAS PARTES acuerdan como precio de **LOS CINCO MIL(5,000.00) METROS CUADRADOS** la suma de **CUARENTA Y CINCO DOLARES (US\$45.00)** 2- **PAGANDO LA SUMA DE NOVENTA MIL DOLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$90,000.00)**, del inmueble correspondiente a la señora **MARIA DEL CARMEN MARTINEZ** y 3- **LA SUMA DE CIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$135,000.00)**, el inmueble correspondiente al señor **RICARDO CASTILLO**, para un total de **UN MILLON DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES SETECIENTOS SESENTA DOLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$1, 243,760.00)**, suma que será pagada por la **SEGUNDA PARTE** en la forma y proporción que se indica a continuación:

*Handwritten notes in blue ink: J.B.B. MCM M. P. R. E.*



- 1) Un primer pago ascendente a la suma de **CIEN MIL DOLARES (US\$100,000.00)** o su equivalente en peso a la tasa del día de la firma del presente contrato a ser pagadero el **Veinte (20)** de Enero del año dos mil Veintidós (2022), a la cuenta bancaria del Banco Banreserva Dominicano número **9601944242**, a nombre de **JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ SANTANA Y MANDARLE EL VOUCHER DE CONSTANCIA DE PAGO VIA WHATSAPP AL NUMERO DE TELEFONO 809-425-1264**,valiendo dicho recibo descargo y finiquito legal por la suma depositada.-
- 2) Un Segundo pago ascendente a la suma de **CIENTO VEINTICINCO MIL DOLARES (US\$125,000.00)** o su equivalente en peso a la tasa del día de la firma del presente contrato a ser pagadero el **Veinte (20)** de Abril del año dos mil Veintidós (2022), a la cuenta bancaria del Banco Banreserva Dominicano número **9601944242**, a nombre de **JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ SANTANA Y MANDARLE EL VOUCHER DE CONSTANCIA DE PAGO VIA WHATSAPP AL NUMERO DE TELEFONO 809-425-1264**, valiendo dicho recibo descargo y finiquito legal por la suma depositada.-
- 3) Un Tercer pago correspondiente al pago de los **CINCO MIL (5000.00) METROS CUADRADOS CORRESPONDIENTE A LOS SEÑORES RICARDO CASTILLO Y LA SEÑORA MARIA DEL CARMEN MARTINEZ** ascendente a la suma de **DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL DOLARES (US\$225,000.00)** o su equivalente en peso a la tasa del día de la firma del presente contrato a ser pagadero el **Veinte (20)** de Julio del año dos mil Veintidós (2022), y autorizan a que dicha suma sea depositada a la cuenta bancaria del Banco Banreserva Dominicano número **9601944242**, a nombre de **JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ SANTANA Y MANDARLE EL VOUCHER DE CONSTANCIA DE PAGO VIA WHATSAPP AL NUMERO DE TELEFONO 809-425-1264**, valiendo dicho recibo descargo y finiquito legal por la suma depositada, **LOS SEÑORES RICARDO CASTILLO Y LA SEÑORA MARIA DEL CARMEN MARTINEZ**, se comprometen a firmar el contrato definitivo y entregar todos los documentos necesario para la **SEGUNDA PARTE** transferir los inmuebles.
- 4) Un Cuarto pago ascendente a la suma de **CIENTO VEINTICINCO MIL DOLARES (US\$125,000.00)** o su equivalente en peso a la tasa del día de la firma del presente contrato a ser pagadero el **Veinte (20)** de Octubre del 2022, a la cuenta bancaria del Banco Banreserva Dominicano número **9601944242**, a nombre de **JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ SANTANA Y MANDARLE EL VOUCHER DE CONSTANCIA DE PAGO VIA WHATSAPP AL NUMERO DE TELEFONO 809-425-1264**, valiendo dicho recibo descargo y finiquito legal por la suma depositada.-
- 5) Un Quinto pago ascendente a la suma de **CIENTO VEINTICINCO MIL DOLARES (US\$125,000.00)** o su equivalente en peso a la tasa del día de la firma del presente contrato a ser pagadero el **Veinte (20)** de Enero del 2023, a la cuenta bancaria del Banco Banreserva Dominicano número **9601944242**, a nombre de **JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ SANTANA Y MANDARLE EL VOUCHER DE CONSTANCIA DE PAGO VIA WHATSAPP AL NUMERO DE TELEFONO 809-425-1264**, valiendo dicho recibo descargo y finiquito legal por la suma depositada.-
- 6) Un Sexto y último pago ascendente a la suma de **QUINIENTO CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA DOLARES NORTEAMERICANOS (US\$543,760.00)** o su equivalente en peso a la tasa del día de la firma del presente contrato a ser pagadero el **Veinte (20)** de Abril del año dos mil Veintitrés (2023), a la cuenta bancaria del Banco Banreserva Dominicano número **9601944242**, a nombre de **JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ**

J.B.R. M.C.M. M.P.R.



SANTANA, realizado dicho pago se firmara el contrato definitivo y se entregaran los documentos necesario para la SEGUNDA PARTE transferir.

**PARRAFO I:** Las parte acuerdan que LA SEGUNDA PARTE LE PAGARA MENSUALMENTE LAS CUOTAS DEL PRESTAMOS QUE TIENE EL SEÑOR JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ SANTANA, con el BANCO BANRESERVAS NO. 9601944303, ASCENDENTE A LA SUMA DE CIENTO SEIS MIL PESOS DOMINICANOS (RD\$106,000.00) LAS CUALES DEBEN REALIZARSE LOS DIAS VEINTIOCHO (28) DE CADA MES Y MANDARLE EL VOUCHER DE CONSTANCIA DE PAGO VIA WHATSAPP AL NUMERO DE TELEFONO 809-425-1264.- Dicho pago de las cuotas del prestamos se estarán realizando solamente durante el primer trimestre y después de recibir el primer pago de la presente promesa de venta, el señor JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ SANTANA seguirá pagan el su prestamos y en el hipotético caso que LA SEGUNDA PARTE SALDE EL PRESTAMOS, dichos pago serán descontado en el último pago.

**PARRAFO II:** Todos los pagos enunciados precedentemente deberán ser hechos a través de la cuenta antes indicada.-

**PARRAFO III:** Una vez saldado el Precio de Promesa de Venta indicado, LOS VENDEDORES se obligan a suscribir el contrato definitivo de compraventa. LOS VENDEDORES otorga todas las garantías de cumplimiento contractual a los fines de que LA COMPRADORA pueda transferir satisfactoriamente a su nombre EL INMUEBLE una vez saldado el precio de de Promesa de Venta indicado.

**PARRAFO IV:** Pago por Adelantado.- LA COMPRADORA podrá pagar por adelantado, en cualquier momento antes del vencimiento del término que se le ha otorgado, la totalidad o parte del precio convenido, sin incurrir en penalidad alguna.-

**PARRAFO V:** LAS PARTES acuerdan que LA COMPRADORA a la firma del presente contrato podrán darle publicidad al proyecto que se va a realizar, así como solicitar todos los permisos correspondientes, por ante las diferentes instituciones, es decir, el ayuntamiento, ministerio de obras públicas, ministerio de turismo y cualquier otro permiso que sea necesario para la aprobación del proyecto, limpiar el inmueble y realizar cualquier tipo de construcción a partir de la firma del presente contrato acordando ambas partes que al existir incumplimiento o rescisión todas las mejoras construida quedaran a beneficio de los propietarios sin ningún tipo de compensación.

**PARRAFO VI:** AMBAS PARTE RECONOCEN TENER UN COMPROMISO DE PAGO CON EL LICENCIADO MANUEL ALEXANDER RODRIGUEZ CARPIO, Dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cedula de identidad no. 028-0087161-4, domiciliado y residente en la calle General Manuel ma. Suero -Gaston F. Deligne, sector San José, Higuey, República Dominicana pagándole la PRIMERA PARTE LA SUMA DE CINCUENTA MIL DOLARES (US\$50,000.00) POR CONCEPTO DEL 5% DE COMISION POR LA VENTA DEL INMUEBLE LOS CUALES SERAN PAGADO DE LA SIGUIENTES MANERA: UN CINCO 5% DEL MONTO COBRADO EN CADA PAGO RECIBIDO Y EL ULTIMO PAGO EL DIA QUE LA SEGUNDA SALDE EL PRECIO TOTAL ESTIPULADO DEL CUAL SE DESCONTARA LA SUMA DE CUATROCIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS (RD\$420,662.00) PESOS DOMINICANOS Y LA SEGUNDA PARTE SE COMPROMETE A PAGARLE AL LICENCIADO. MANUEL ALEXANDER RODRIGUEZ CARPIO, LA SUMA DE OCHENTA MIL DOLARES (US\$80,000.00) POR CONCEPTO DE HONORARIOS Y GESTIONES CON LA COMPRADORA PARA LA ADQUISICION DE

M. R. R.  
MCM  
JBR  
R



**LOS INMUEBLES OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO LOS CUALES LE PAGARA DE LA MANERA SIGUIENTES: DIEZ MIL DOLARES (US\$10,000.00) A LA FECHA DE LOS PAGOS ESTABLECIDOS MAS ARRIBA Y VEINTE MIL DOLARES (US\$20,000.00) AL CUMPLIRSE EL SEXTO PAGO O ULTIMO Y SE FIRME EL CONTRATO DEFINITIVO. DICHO PAGO SE DEPOSITARAN A LA CUENTA NO.960193796-8 DEL BANCO BANRESERVA A NOMBRE MANUEL ALEXANDER RODRIGUEZ CARPIO.**

**PARRAFO VII: LOS SEÑORES RICARDO CASTILLO Y LA SEÑORA MARIA DEL CARMEN MARTINEZ, SE COMPROMETEN A PAGARLE EL CINCO 5% POR COMISION DEL MONTO PAGO POR EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE PROMESA DE VENTA. AL LIC. MANUEL ALEXANDER RODRIGUEZ CARPIO.**

**ARTÍCULO QUINTO: CONDICIONES QUE GENERAN LA RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO:**

- A) LAS PARTES acuerdan que el no cumplimiento de dos pagos en la fecha estipulada dejará sin efecto el presente contrato de pleno derecho, pudiendo LA PRIMERA PARTE, VENDER EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE VENTA A CUALQUIER COMPRADOR.-
- B) Por mutuo acuerdo entre LAS PARTES;
- C) Por incumplimiento de cualquier clausula establecida a cargo de LA COMPRADORA LOS VENDEDORES podrá rescindir unilateralmente el presente contrato con simple notificación y sin ninguna otra formalidad o intervención judicial alguna.
- D) Por violación de cualquiera de las cláusula de garantía otorgada por ambas partes

**ARTÍCULO SEXTO: DURACION DEL CONTRATO:** El presente contrato tendrá una duración de un año (01) y Seis (06) meses, es decir, que vende el 20-04-2023.

**ARTICULO SEPTIMO: GARANTÍAS Y REPRESENTACIONES. LOS VENDEDORES** garantizan a LA COMPRADORA lo siguiente:

- a. Que es son los único propietarios de los Inmuebles, y que a la fecha no existen reclamaciones de derechos de propiedad por parte de terceros sobre dicho Inmueble.-
- b. Que sobre los Inmuebles objeto del presente contrato que no existen promesas de venta u opciones de compra a favor de terceros.-
- c. Que a la firma del presente contrato el inmueble del señor **JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ** tiene una hipoteca con el Banco reserva el cual se pagará con los pago que reciba detallado más arriba y en cuanto a la obligaciones de pago de impuestos y/o contribuciones de cualquier naturaleza relativas al Inmueble, incluyendo el pago del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI) existen acuerdo de pago de impuestos sobre el Inmueble con la Dirección General de Impuestos Internos (DGII); cuyo pago se realizaran con el dinero que se reciba del precio acordado.-
- d. Que no existen actuales o potenciales casos, decisiones, acciones, demandas o procedimientos legales en contra del Inmueble ante ninguna corte o tribunal, agencia gubernamental o tribunal de arbitraje que materialmente o adversamente afecten la posibilidad de LAS PARTES de cumplir con las obligaciones asumidas por medio del presente Contrato.-
- e. Que el Inmueble se corresponde con la posesión, límites y derechos que **LOS VENDEDORES** alega poseer.
- f. Que a la firma del contrato definitivo entregaran las certificaciones sin gravámenes del Inmueble y sin deuda por ante la DGII.

M. R. R.  
MCM  
BBB



- h. Que no existe sobre el inmueble objeto del presente contrato declaración mediante Resolución del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales sobre área protegida ni temporal ni permanente.
- i. Firmar y colaborar cualquier documentos necesarios para LA COMPRADORA desarrollar el proyecto.

**ARTÍCULO OCTAVO: REPRESENTACIONES Y GARANTÍAS DE LA COMPRADORA:**

- a. Que utilizarán los inmuebles objeto de este contrato exclusivamente para un proyecto inmobiliario de vivienda, no pudiendo destinarlo para otro uso;
- b. LA COMPRADORA garantiza a LOS VENDEDORES el cumplimiento con sus obligaciones y derechos conforme al presente Contrato.
- c. LA COMPRADORA declara y garantiza a LOS VENDEDORES cumplir con todas las responsabilidades asumidas para dar cumplimiento a sus obligaciones y derechos en virtud del presente Acuerdo.
- d. Que el proyecto cuente con el permiso de construcción o autorización de inicio de obra los cuales son gestionados por la COMPRADORA descargando a la primera parte de cualquier inconveniente o controversia que sea por causa de los permisos pertinentes. Que se hayan suscrito el número de opciones necesario para alcanzar el cumplimiento del punto equilibrio del proyecto, autorizado por el vendedor a solicitar todos los permisos correspondientes.
- e. Que en caso de que no se hayan suscrito el número de opciones necesario para alcanzar el cumplimiento del punto equilibrio del proyecto es su responsabilidad sin perjuicio de LA PRIMERA PARTE.
- f. Crédito o inversionista la SEGUNDA PARTE DA DESCARGO a LOS VENDEDORES de cualquier crédito financiero o inversionista que contribuya con aporte a la construcción del proyecto Inmobiliario.
- h. LA SEGUNDA PARTE da descargo de cualquier controversia, responsabilidad Civil o penal a la PRIMERA PARTE que se pueda generar con los interesados en adquirir las opciones de compra
- i. Que los fondos utilizados para el pago del precio del inmueble objeto de este contrato provienen de fuentes lícitas y rastreables, cumpliendo al efecto todas las disposiciones de la ley 155-17;
- l. Que realizará cabalmente los pagos en las fechas indicadas en el artículo 3 del presente contrato.

**ARTÍCULO NOVENO: OPCIONES DE COMPRA INTERESADO EN COMPRAR:** las opciones de compra serán suscritas por tercero interesado de las posibles adquisiciones de la compra de las unidades inmobiliaria del PROYECTO DAOS, las cuales se realizaran en la oficina de abogados OFICINA JURIDICA BELLO BELLO & ASOCIADOS, ubicada en la Avenida España Plaza la Realeza local 9.B, Primer Nivel, Bávaro, del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia República Dominicana.-

**ARTICULO DECIMO. SUPERVIVENCIA DEL ACUERDO Y ASIGNACIÓN. LAS PARTES** acuerdan que el presente contrato y los convenios en este documento serán vinculantes y redundarán en beneficio de LAS PARTES, sus respectivos herederos, sucesores, cesionarios y representantes personales implicados. EL VENDEDOR declara estar de acuerdo en que los derechos adquiridos por LA COMPRADORA en este documento sólo se pueden vender, asignar, transferir, transmitir o gravados de acuerdo con los términos, disposiciones y condiciones del mismo.

**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. PENALIDAD CIVIL:** LAS PARTES acuerdan que para el eventual caso de que LA SEGUNDA PARTE incumpla con la obligación de pago establecidas en el ARTICULO 3, más arriba, autoriza a LOS VENDEDORES, quienes aceptan, a retener, por concepto de penalidad, todo lo entregado en calidad de arras, y/o aprobaciones y permisos obtenidos y mejoras construida siempre que el incumplimiento sea por responsabilidad de la SEGUNDA PARTE.

M. R. R.  
MCM  
BIBB  
R



**ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO.- RESERVA DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS VENDEDORES.-** La presente promesa de venta es otorgada por **LOS VENDEDORES** y aceptada por **LA COMPRADORA** bajo la expresa condición de que la misma no se convertirá en venta definitiva y que por lo tanto **LA COMPRADORA** no serán propietario de los inmuebles 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. Esta condición de pago total del precio para la formación del contrato de venta constituye un elemento esencial y determinante del presente contrato sin el cual **LOS VENDEDORES** no hubiese contratado, quedando entendido que todo acto jurídico o acción judicial realizada por **LA COMPRADORA** en violación de la misma carecerá absolutamente de valor o efecto jurídico y deberá ser desestimado(a) automáticamente por cualquier juez, tribunal u organismo apoderado del asunto.

**ARTICULO DECIMO TERCERO. IMPUESTOS.** Es responsabilidad absoluta de **LA SEGUNDA PARTE**, pagar todos los impuestos relativos a los honorarios del presente contrato del presente contrato, así como de cualquier otro impuesto que sea establecido a partir de esta fecha ante todas las oficinas gubernamentales correspondientes.

**ARTICULO DECIMO QUINTO. CONVENIO ÚNICO.** **LAS PARTES** declaran que este contrato es único acuerdo vinculante entre ellos. Para determinar el alcance de sus obligaciones respectivas, así como cualquier otro acuerdo previo oral o escrito es reemplazado, modificado o sujeto a los términos de este convenio.

**ARTICULO DECIMO SEXTO. LEY VIGENTE.** Ambas partes convienen que este contrato se registrá por las leyes vigentes en la República Dominicana y en tal virtud **LA SEGUNDA PARTE**, será responsable del estricto cumplimiento de las mismas.

**ARTICULO DECIMO SEPTIMO. DECLARACION DE LAS PARTES: AMBAS PARTES** reconocen su aceptación inequívoca a las Condiciones establecidas en el presente contrato y su manifestación de adherirse voluntariamente a ellas. La adhesión a estas condiciones se verificará una vez que **AMBOS** firmen de manera autógrafa este contrato. Por lo cual, las partes declaran lo siguiente: 1-Que han leído cuidadosamente todas las condiciones contenidas en este contrato. 2- Que aceptan todas las obligaciones aquí descritas, sin excepción alguna. Y 3-Que la información suministrada por las partes es verídica.

**ARTICULO DECIMO OCTAVO.DERECHO COMUN Y ELECCION DE DOMICILIO:** Para todo lo no previsto en el presente contrato las partes se remiten al derecho común, hacen formal elección de domicilio, para cualquier contestación del presente acto en sus respectivas direcciones, concediendo competencia a los Tribunal que determine la Ley pero siempre dentro de la Jurisdicción de La Altagracia.

**HECHO Y FIRMADO** en tantos originales como partes contratantes, En Bávaro, Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, hoy día Veintiuno (21) del mes Octubre del año dos mil Veintiuno (2021).-

*Maria del C. Martinez*  
**MARIA DEL CARMEN MARTINEZ**  
**PROPIETARIA**

*M. R. T.*  
*MCM*  
*BBB*

*Juan Bautista Rodríguez*  
**JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ SANTANA**  
**PROPIETARIO**

*Juan Bautista Rodríguez*  
**JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ SANTANA**  
**EN REP. DEL SEÑOR RICARDO CASTILLO**  
**PROPIETARIO**

*[Signature]*  
**SR. DANIEL CORDERO GUERRERO**  
**EN REPRESENTACION DE**  
**LA COMPAÑIA MAR DE LAS FLORES S.R.L**  
**SEGUNDA PARTE**



*Manuel A. Rodríguez Carpio*  
**MANUEL ALEXANDER RODRIGUEZ CARPIO**  
**COMISIONISTA**

Yo, LIC. MANUEL DE JESÚS GUERRERO, Notario Público, de los del número del municipio de Higüey, con mi estudio Profesional en la Calle Duarte núm. 53 Provincia La Altagracia, miembro del Colegio Dominicano de Notarios, matrícula No. 2673, **CERTIFICO Y DOY FE:** Que las firmas que aparecen al pie del documento que antecede han sido puestas, libre y voluntariamente, por los señores **MARIA DEL CARMEN MARTINEZ, JUAN BAUTISTA RODRIGUEZ, DANIEL CORDERO GUERRERO Y MANUEL ALEXANDER RODRIGUEZ CARPIO**, cuyas generales constan, declarándome los comparecientes, bajo la fe del juramento, que son las mismas firmas, que acostumbran a usar siempre en todos los actos de su vida, públicos y privados. En Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, hoy día Veintiuno (21) del mes Octubre del año dos mil Veintiuno (2021).

*[Signature]*  
**LIC. MANUEL DE JESÚS GUERRERO**  
Notario Público

