

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



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL REPÚBLICA DOMINICANA

MATRÍCULA



3000642814

FECHA Y HORA DE INSCRIPCIÓN

23/3/2022 08:33 a. m.

L.986, F.119

HIGUEY

LA ALTAGRACIA

126,158.00 m²

OFICINA

Registro de Títulos de Higüey

DESIGNACIÓN CATASTRAL

506564636151

PROPIETARIO

PAOLA BEATRIZ DIAZ MARTINEZ

En virtud de la Ley y en nombre de la República se declara TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD a PAOLA BEATRIZ DIAZ MARTINEZ, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.071-0048661-7, soltera; CRYSTIANNY VILLAR TORIBIO, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.001-1834530-5, soltera y REMYELY MARGARITA DURAN SORIANO, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.008-0033494-8, soltera, sobre el inmueble identificado como 506564636151, que tiene una superficie de 126,158.00 metros cuadrados, matrícula No.3000642814, ubicado en HIGUEY, LA ALTAGRACIA. El derecho fue adquirido a PUNTA CANA VILLAS CARACOL, S. A., RNC No.1-30-35362-1. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 29/oct/2021, Acto bajo firma privada legalizado por DRA. LUCIANA GARRIDO RIJO, notario público de los del número de HIGUEY, con matrícula No.1406. Inscrito a las 8:33:34 a. m. el 23/mar/2022. PUNTA CANA VILLAS CARACOL, S. A., persona debidamente representada por DIOGENES DE JESUS VILLAR VENTURA, de nacionalidad Dominicana, Cédula de Identidad No.001-0853354-8, según consta en ACTA DE ASAMBLEA de fecha 29/oct/2021. El presente cancela el anterior Certificado de Título identificado en el pase de origen. Emitido el 23 de mayo del 2022.

Julia Maite Linares
Firma Habilitada
Registro de Títulos de Higüey

4372205305



214372205305101301921

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

03690028

LEER AL DORSO

DOCUMENTO OFICIAL, SU ALTERACIÓN ESTÁ PENALIZADA POR LEY

"Promesa sinalagmática de compraventa de una porción de terreno dentro del inmueble identificado como 506564636151 ubicado en la Provincia La Altagracia, R.D."

Entre:

De Una Parte: La señora **PAOLA BEATRIZ DIAZ MARTÍNEZ**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de identidad y electoral número 071-0048661-7, domiciliada y residente en Avenida María Trinidad Sánchez, Santo Domingo, Distrito Nacional y accidentalmente en la Provincia La Altagracia, República Dominicana debidamente representada en el presente contrato por el señor **BOLIVAR EDUARDO DIAZ MARTINEZ**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral numero 001-1604753-1, con domicilio en la Calle Cotubanamá numero 24, Apto. 4-A, Urbanización Alma Rosa II, Santo Domingo Este y accidentalmente en la Provincia La Altagracia, República Dominicana en virtud del Poder Especial de fecha quince (15) del mes de septiembre del año dos mil veintidos (2022) legalizadas las firmas por la Licenciada Magaly Calderón García, Notario Publico de los del Número del Distrito Nacional; La señora **CRYSTIANNY VILLAR TORIBIO** de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-1834530-5, domiciliada y residente en la Avenida Bolívar número 757 Edificio Torre Alpha III, Piso 6, Apto. A-601 y accidentalmente en la Provincia La Altagracia, República Dominicana y la señora **REMYELY MARGARITA DURAN SORIANO**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número 008-0033494-8, domiciliada en la Calle Monseñor Meriño, Casa número 113, Centro de Ciudad, provincia de Monte Plata y accidentalmente en la Provincia La Altagracia, República Dominicana, quienes para todos los efectos legales del presente contrato se denominarán **Las Vendedoras, La Primera Parte o Por sus Propios Nombres**.

Y De Otra Parte: La sociedad comercial **DYNAMIK RSFD CAPITAL PARTNERS S.R.L.**, sociedad existente y organizada conforme a las Leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) con el número 1-32-65267-3, con domicilio social en la Avenida Winston Churchill No.1550, Plaza Orleans, Local 403, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su Gerente el señor **RICHARD FREDERICH STEFAN CAAMAÑO**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1778187-2, domiciliado y residente en la calle Erwin Walter Palm No. 9, Edif. Stanza 2 Apto. 6-A Ens. Paraíso Santo Domingo, y accidentalmente en Boulevard 1ro de Noviembre, Edificio Gal, Local No. 14, Puntacana Village, Provincia La Altagracia, República quien para todos los efectos legales del presente contrato se denominará La Compradora, La Segunda Parte o Por su razón social.

Cuando en el presente contrato Las Vendedoras y La Compradora sean referidos conjuntamente, se denominarán Las Partes.

Preámbulo

Por Cuanto I: Las vendedoras son propietarias del inmueble que se describe a continuación: **Inmueble identificado como que tiene una superficie de Ciento Veintiseis Mil Ciento cincuenta y ocho Metros Cuadrados y cincuenta y siete decímetros (126,158.57Mts2), ubicado en Higuey, Provincia La Altagracia.**

Por Cuanto II: Las Vendedoras, en su calidad de propietarias absolutas, gozan de plena capacidad para vender, ceder y traspasar el inmueble antes mencionados.

Por Cuanto III: La Compradora se ha acercado a Las Vendedoras pues esta interesada en adquirir una porción de terreno de Treinta Mil Metros Cuadrados (30,000.00mts) dentro del inmueble descrito precedentemente, metros que ya han sido señalados conforme al plano de subdivisión que se encuentra anexa al presente contrato y que forma parte integral del mismo.

Por Cuanto IV: Las Vendedoras, justifican su derecho de propiedad, mediante el Certificado de Título, matrícula número 3000642814, expedido por el Registrador de Títulos de Higüey en fecha veintitrés (23) del mes mayo del año dos mil veintidós (2022).

Por Cuanto V: Las Vendedoras han aceptado los términos y condiciones propuestos por **La Compradora**, así como la modalidad y estructura de la presente negociación, tal cual ha sido planteada por éste.

Por Cuanto VI: Las Partes han decidido suscribir el presente documento, el cual rige las condiciones, términos y acciones futuras a ser realizadas, así como renunciaciones y desistimientos voluntarios pactados por ellas.

Por Cuanto VII: A que el artículo 1134 del Código Civil dominicano dispone que: "las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que la han hecho".

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. Las Vendedoras por medio del presente contrato prometen vender, ceder, transferir y traspasar, con todas las garantías de derecho, sin impedimento alguno, libre de cargas, gravámenes, oposiciones y ocupación, a favor de La Compradora; quien acepta comprar, con todos los derechos y prerrogativas que le corresponde y sujeto a los términos y condiciones previstos en el presente documento, una porción de treinta mil metros cuadrados (30,000.00 MTS²) ubicados dentro del inmueble que se describe a continuación:

Inmueble identificado como 506564636151 que tiene una superficie de Ciento Veintiseis Mil Ciento cincuenta y ocho Metros Cuadrados y cincuenta y siete decímetros (126,158.57Mts²), ubicado en Higüey, Provincia La Altagracia.

Párrafo I: Las Vendedoras justifican su derecho de propiedad sobre el indicado Inmueble, mediante el Certificado de Título, matrícula número 3000642814, expedido por el Registrador de Títulos de Higüey, en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del dos mil veintidós 2022.

Párrafo II: Las Vendedoras declaran que la proporción de metraje que será vendida a **La Compradora** ha sido individualizada y detallada en el plazo de mensura que se encuentra anexo al presente contrato y que la misma se mantendrá invariable en cuanto a su localización.

Párrafo III: Las Vendedoras declaran que la proporción de metros que será vendida a **La Compradora** se encuentra en proceso de subdivisión y declara que ya ha sido emitida la autorización por parte de la Dirección General de Mensuras Catastrales del Departamento Este para el inicio de estos trabajos y se comprometen a mantener a **La Compradora** informada de los trabajos de subdivisión.

Artículo Segundo: Del Precio de Compra Venta y Forma de Pago. - Las Partes declaran que el precio de compraventa del Inmueble ha sido convenido y fijado por ellos en la suma de **DOS MILLONES CIENTO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON /00 (USD\$2,100,000.00)** los cuales serán pagados de la siguiente forma:

- a) Un Primer Pago por la suma de **OCHOCIENTOS CUARENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON /00 (USD\$840,000.00)**, los cuales serán pagados mediante transferencia bancaria por La Compradora que será ordenada a la firma del presente Acuerdo a la cuenta de banco indicada mas abajo.

Párrafo I: Las Vendedoras una vez que confirmen que la suma establecida en el literal a del presente artículo ha sido transferida y acreditada a las cuentas indicadas para la realización del primer pago, otorgarán el correspondiente recibo de descargo, bajo el entendido de que, a falta de recibo de descargo, la simple presentación de las hojas de transferencias donde se comprueben que las mismas han sido efectuadas y acreditadas le será válido como recibo de descargo a La Compradora.

- b) El saldo del precio de venta acordado, es decir la suma de **UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON /00 (US\$1,260,000.00)** será exigible libre de intereses, a La Compradora con la suscripción del Contrato de Compraventa Definitivo, el cual deberá ser suscrito en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la firma del presente documento, contra entrega de los documentos que se describen a continuación: a) Originales de los tres duplicados del certificado de título de la parcela debidamente subdividida; c) Certificación Estado Jurídico del inmueble; e) Certificación IPI, del inmueble, expedida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII); g) Certificación de Obligaciones Fiscales al día, expedida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en la cual se haga constar que cada uno de Las Vendedoras, se encuentra al día con sus obligaciones fiscales; k) Copia de los documentos de identidad de Las Vendedoras.

Párrafo I: Las partes hacen constar que el pago establecido en la letra b) del presente artículo será exigible en un plazo de seis meses a partir de la suscripción de la presente promesa de venta siempre y cuando los trabajos de subdivisión hayan sido finalizados y que haya sido emitido el certificado de título de la porción de terreno debidamente individualizada. Del mismo modo LAS PARTES hacen constar de que si los títulos son emitidos antes de la llegada del término de los seis (6) meses, las partes suscribirán un contrato de compraventa del inmueble y el pago será exigible al término de agotar el plazo de los seis (6) meses acordado entre las partes. Dicho pago será garantizado mediante la suscripción un Pagaré Notarial en favor de Las Vendedoras.

Párrafo II: Las vendedoras autorizan a que el pago del precio de venta es decir las sumas contenidas en las letras a) y b) del presente artículo se realicen mediante transferencia bancaria a la cuenta señalada por estas y que es descrita a continuación:

Remyely Durán

Banco BHDLEON

Cuenta ahorro Dólares:

1035389-002-6

Swift code: BCBHDOSDXXX

Artículo Tercero: Incumplimiento de Pago.- Las Partes convienen que, si por una causa atendible a La Compradora no pueden o no quiere efectuar el pago acordado en el párrafo IV del Artículo Segundo más arriba indicado, salvo que exista un impedimento de índole legal que no hiciese posible la transferencia del inmueble Las Vendedoras deberán notificarle a La Compradora una intimación de pago, vía acto de alguacil, otorgándole un plazo de diez (10) días, a los fines de que La Compradora obtempere a dicha intimación, o de lo contrario, la suma de Sesenta Mil Dólares de Los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$60,000.00), quedará a favor de Las Vendedoras, 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.

Párrafo I: Del mismo modo, Las Partes convienen que, si Las Vendedoras se negaren a suscribir el contrato definitivo de compraventa Las Vendedoras, no pudiesen completar la documentación legal necesaria para el traspaso del inmueble o existiera un impedimento legal para dicho traspaso o surgiera algún elemento irregular en el proceso de debida diligencia, estarán obligadas a. en un plazo no mayor de diez (10) días contados desde su imposibilidad o incumplimiento de venta, reembolsar a La Compradora las sumas adelantadas por ella en un plazo máximo de diez (10) días contados a partir de notificación de su negativa a la venta a La Compradora; y adicional a ello, entregar a La Compradora, la suma de Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$60,000.00), a título

de cláusula penal.

Párrafo II: Las Partes reconocen que el presente contrato ha sido suscrito en medio de la crisis económica y fitosanitario que afecta el mundo entero como consecuencia del virus del COVID-19, por lo tanto, ninguna de ellas podrá utilizar la incidencia que pudiese tener el referido virus en el futuro, para alegar causa de fuerza mayor, para el no cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Párrafo III: Las partes otorgan al presente Artículo Tercero, carácter transaccional, según lo establecido en los artículos 2044 y 2052 del Código Civil dominicano:

Art. 2044.- La transacción es un contrato por el cual las partes terminan un pleito comenzado, o evitan uno que pueda suscitarse.

Este contrato deberá hacerse por escrito.

Art. 2052.- Las transacciones tienen entre las partes la autoridad de cosa juzgada en última instancia. No pueden impugnarse por error de derecho, ni por causa de lesión.

Artículo Cuarto: De las Garantías otorgadas por La Compradora. - La Compradora declara a Las Vendedoras que los recursos utilizados en la adquisición de El Inmueble tienen un origen lícito y provienen directamente del desarrollo de su actividad profesional, los cuales se encuentran de conformidad con el marco legal vigente, en especial la Ley número 155-17, sobre 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.

Párrafo: Las Partes 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 comprometen a mantenerse libres respectivamente, una respecto de la otra, debido a las garantías otorgadas.

Artículo Quinto: De las Garantías otorgadas por Las Vendedoras. - Las Vendedoras garantizan a La Compradora lo siguiente:

- a. Que son dueñas absolutas de El Inmueble, y que como tal han ejercido sus derechos y dominio sobre el 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, parcial o total, de El 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 pudieran afectar o pudieran perturbar los derechos de El Inmueble. Sin que ello constituya limitación de lo anterior, que no existe ningún pago pendiente por ningún concepto respecto a El Inmueble.
- b. 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 y la construcción en el mismo, o su derecho de uso continuo y pacífico sobre el mismo, no estando El Inmueble sujeto a ninguna disputa sobre terreno registrado, ni a ningún tipo de restricción en cuanto a su uso, ni a ninguna otra situación o acción que tienda a interrumpir su disfrute pacífico.
- c. Que sobre El Inmueble no pesa arrendamiento, comodato, usufructo, uso o similares, resultantes de contratos o de cualquier otro mecanismo legal, que disminuyan o comprometan la libre disposición que tiene en todo momento sobre el mismo.
- d. Que El Inmueble no está sujeto a ningún procedimiento judicial que pueda afectar el uso continuo y pacífico del mismo. Las Vendedoras garantizan que ha cumplido con todas las regulaciones y leyes aplicables.

- e. Que no viola ninguna ley, norma, reglamento orden, o decreto, ni contraviene o constituye un incumplimiento de cualquier contrato de préstamo, hipoteca, prenda, prenda sin desapoderamiento, venta condicional, a crédito, o cualquier otro tipo documento o contrato del que Las Vendedoras sean parte, o está obligada a cumplir ciertas obligaciones, y que pudiera tener un efecto adverso en la habilidad de Las Vendedoras de cumplir con sus obligaciones bajo el presente contrato.
- f. Que declara conocer que La Compradora tiene interés de adquirir el presente inmueble para la construcción de almacenes allí y que garantiza y se compromete frente a ella que no habrá ninguna restricción a la construcción, uso y disfrute de las mismas.
- g. Que no está sujeta a procedimientos de bancarrota, insolvencia, reorganización o procedimientos similares.
- h. 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. Consecuentemente Las Vendedoras se hacen responsables frente a La Compradora de cualquier pasivo, a la fecha del presente documento, que sea reclamado posteriormente por dichos organismos.
- i. Que son los únicos responsables de responder ante la autoridad tributaria sobre cualquier reclamo vinculado a ganancia de capital que correspondiera a la presente operación, siendo su obligación mantener libre e indemne a La Compradora por éste o cualquier otro concepto que pudiere reclamar la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).
- j. Que no existen sentencias, autos o decisiones de ningún tipo contra ella en ningún tribunal de la República Dominicana o el extranjero; y 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.
- k. 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 ni restricciones de ningún tipo en especial frente al Aeropuerto Internacional de Punta Cana, que pudieran afectar a El Inmueble.
- l. Que mantendrá a La Compradora indemne de toda demanda, reclamo, acción o procedimiento intentado contra Las Vendedoras y/o La Compradora en relación con el derecho de propiedad, uso y disfrute pacífico de El Inmueble por acciones u omisiones de Las Vendedoras previo a la fecha del presente acuerdo o porque no hayan sido generados por actuaciones de La Compradora ni por las actividades realizadas por este en El Inmueble.

Párrafo I: Las Vendedoras 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.

Párrafo II: Las Vendedoras garantizan y se comprometen en caso de que surja cualquier contingencia relativa al Inmueble propiedad de Las Vendedoras, específicamente y sin ser esto limitativo, a la aparición de restricciones de uso frente al Aeropuerto Internacional de Punta Cana, a reembolsar las sumas pagadas en caso de que surgiere algún tipo de restricción o por cualquier concepto relativo al uso y construcción de los Inmuebles objeto del presente contrato, por lo que Las Vendedoras garantizan y declaran a La Compradora que se obligan a cubrir al primer requerimiento que en ese sentido le sea hecho por La Compradora, cualquier deuda que apareciese con anterioridad a la fecha de la suscripción del presente contrato, sobre el inmueble en cuestión, será responsabilidad única y exclusiva de Los Vendedores.

Artículo Sexto: De la Entrega de la Cosa Vendida. - Las Partes acuerdan que el Inmueble serán entregado a la

fecha de firma del contrato definitivo de compraventa, pero, autoriza a La Compradora al inicio de cualquier trabajo preparatorio para la construcción que pretende realizar.

Artículo Séptimo: Entrega de Documentos por Las Vendedoras. - Las Vendedoras al momento de la firma del Contrato de Venta Definitivo, hará entrega en manos de La Compradora, de los siguientes documentos:

- a) Original de los Duplicados del Certificado de Título de la parcela que resulte de 30,000.00 Mts².
- b) Plano Catastral del inmueble;
- c) Certificación Estado Jurídico del inmueble individualizado, donde se haga constar que se encuentre libre de cargas y/o gravámenes;
- d) Certificación IPI, emitida del inmueble, expedida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), vigente a la fecha de firma del contrato definitivo de compraventa;
- e) Certificación de Obligaciones Fiscales al día, expedida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en la cual se haga constar que Las Vendedoras, se encuentran al día con sus obligaciones fiscales.

Párrafo I: El anterior listado de documentos ha sido realizado a título enunciativo y no limitativo, todo bajo el expreso entendido de que Las Vendedoras se obligan a suministrar toda información o suscribir la documentación necesaria, ordinariamente requerida por la ley, relacionada con la ejecución del presente documento y del contrato definitivo de compraventa.

Párrafo II: La entrega de la documentación detallada en el presente artículo constituye una condición esencial para que La Compradora suscriban El Contrato definitivo de compraventa y para el cumplimiento de la obligación de pago de prevista en el acápite b) del Artículo Segundo del presente documento.

Artículo Octavo: Del Pago de los Impuestos. - Las Vendedoras declaran que todos los impuestos que debe pagar El Inmueble, por concepto de IPI y cualquier penalidad o interés sobre estos y de los cuales Las Vendedoras serán responsable, han sido totalmente pagados. Asimismo, declara Las Vendedoras que están al día en el pago de todos los impuestos de acuerdo con lo establecido en el Código Tributario de la República Dominicana y demás leyes que puedan aplicar.

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

Artículo Décimo Primero: Oponibilidad Herederos y Causahabientes. - Todas las obligaciones asumidas por Las Partes son oponibles a sus sucesores, causahabientes, herederos, cesionarios y acreedores.

Artículo Décimo Segundo: 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 Tercero: De la Interpretación y Leyes Aplicables al 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

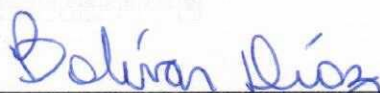
podiere surgir en la aplicación, ejecución o interpretación del presente contrato.

Artículo Décimo Cuarto: De la Elección de Domicilio.- Para todos los fines y consecuencias legales del presente contrato La compradora, hace elección de domicilio en el Boulevard 1ro de Noviembre, Belanova Building, Local 307, Puntacana Village, Provincia la Altagracia, en la Oficina de Abogados **ALMONTE CASTRO | RUIZ IBERT (ACRI LEGAL GROUP S.R.L.)** a la atención de la Dra. MARIA FERNANDA RUIZ IBERT DE FERNANDEZ; y Las Vendedoras hacen elección de domicilio _____

Artículo Décimo Quinto: Solución de Conflictos. Elección de Foro.- 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.

Hecho y Firmado de Buena Fe, en cinco (05) originales, de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023).

Por Las Vendedoras:



Bolívar Eduardo Díaz Martínez

En representación de

Paola Díaz Martínez



Crystianny Villar Toribio



Remyely Margarita Duran Soriano

Por La Compradora:



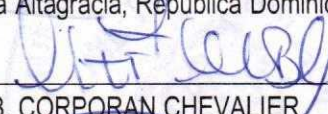
Richard Frederick Stefan Caamaño

En Representación de la sociedad

DYNAMIK RFSD CAPITAL PARTNERS S.R.L.



Yo, DR. **FÉLIX B. CORPORAN CHEVALIER**, Notario Público de los del número de Higüey, matrícula del Colegio de Notarios No.1764 y Cédula de Identidad y Electoral No. 028-0036163-2. CERTIFICO Y DOY FE, que por ante mí han comparecido los señores BOLIVAR EDUARDO DIAZ LOPEZ, CRYSTIANNY VILLAR TORIBIO, REMYELY MARGARITA DURAN SORIANO y RICHARD FREDERICH STEFAN CAAMAÑO personas a quienes doy fe de conocer y quienes me ha manifestado bajo la fe del juramento que actúa libre y voluntariamente, que la firma que ha puesto al pie del presente documento y en mi presencia, es la misma que acostumbra a legalizar todos sus documentos tanto públicos como privados en que participan. En el Distrito Municipal Turístico De Verón Punta Cana de la ciudad y municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023).


DR. **FÉLIX B. CORPORAN CHEVALIER**
NOTARIO PÚBLICO

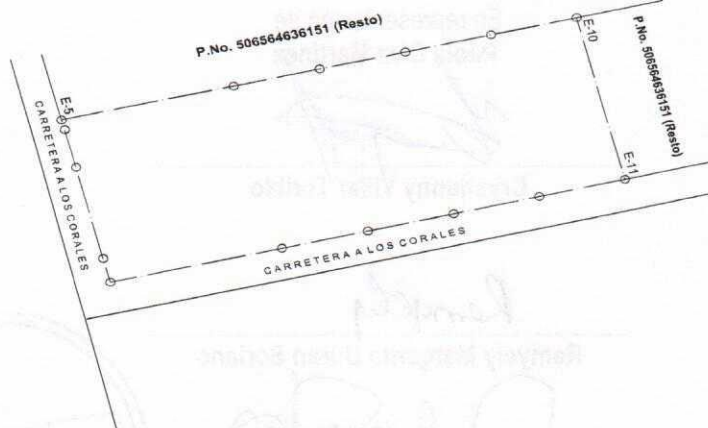


ANEXO

**PLANO DE SUBDIVISION DE LA PARCELA DE TREINTA MIL METROS CUADRADOS
QUE SERÁ ADQUIRIDA POR LA COMPRADORA LA SOCIEDAD COMERCIAL
DYNAMIK RSFD CAPITAL PARTNERS S.R.**

Year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1970	50781.30	50705.24	50707.36	50708.51	50706.75	50705.25	50704.45	50703.98	50703.22	50706.12	50707.36	50707.26	50707.13	50707.41	50758.70
1971	2049656.59	2049671.62	2049670.72	2049671.10	2049669.52	2049671.59	2049672.52	2049673.98	2049678.91	2049684.61	2049684.05	2049683.74	2049682.66	2049682.72	2049187.00

Est.	Rumboo	Dist.
1.	S 75°-56' W	15.53
2.	S 75°-53' W	59.47
3.	S 75°-56' W	24.78
4.	S 75°-56' W	6.48
5.	N 13°-15' W	94.59
6.	N 13°-15' W	47.18
7.	N 13°-15' W	46.95
8.	N 13°-15' W	46.95
9.	N 13°-15' W	46.95
10.	N 76°-09' E	106.24
11.	S 13°-15' E	46.95
12.	S 13°-15' E	46.95
13.	S 13°-15' E	46.95
14.	S 13°-15' E	47.13
15.	S 13°-15' E	94.21

[illegible]

R.D.S.

Est.	Rumbo	Dist.
1	135	1.0
2	135	1.0
3	135	1.0
4	135	1.0
5	135	1.0
6	135	1.0
7	135	1.0
8	135	1.0
9	135	1.0
10	135	1.0
11	135	1.0
12	135	1.0
13	135	1.0
14	135	1.0
15	135	1.0
16	135	1.0
17	135	1.0
18	135	1.0
19	135	1.0
20	135	1.0
21	135	1.0
22	135	1.0
23	135	1.0
24	135	1.0
25	135	1.0
26	135	1.0
27	135	1.0
28	135	1.0
29	135	1.0
30	135	1.0
31	135	1.0
32	135	1.0
33	135	1.0
34	135	1.0
35	135	1.0
36	135	1.0
37	135	1.0
38	135	1.0
39	135	1.0
40	135	1.0
41	135	1.0
42	135	1.0
43	135	1.0
44	135	1.0
45	135	1.0
46	135	1.0
47	135	1.0
48	135	1.0
49	135	1.0
50	135	1.0
51	135	1.0
52	135	1.0
53	135	1.0
54	135	1.0
55	135	1.0
56	135	1.0
57	135	1.0
58	135	1.0
59	135	1.0
60	135	1.0
61	135	1.0
62	135	1.0
63	135	1.0
64	135	1.0
65	135	1.0
66	135	1.0
67	135	1.0
68	135	1.0
69	135	1.0
70	135	1.0
71	135	1.0
72	135	1.0
73	135	1.0
74	135	1.0
75	135	1.0
76	135	1.0
77	135	1.0
78	135	1.0
79	135	1.0
80	135	1.0
81	135	1.0
82	135	1.0
83	135	1.0
84	135	1.0
85	135	1.0
86	135	1.0
87	135	1.0
88	135	1.0
89	135	1.0
90	135	1.0
91	135	1.0
92	135	1.0
93	135	1.0
94	135	1.0
95	135	1.0
96	135	1.0
97	135	1.0
98	135	1.0
99	135	1.0
100	135	1.0

-
- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

REPUBLICA DOMINICANA PODER JUDICIAL JURISDICCION INMOBILIARIA DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DEPARTAMENTO ESTE		PLANO INDIVIDUAL	
OPERACION: SUBDIVISION		DESIGNACION CATASTRAL POSICIONAL:	
DESIGNACION CATASTRAL DE ORIGEN: P. No. 42022128365_1-1		DESIGNACION TEMPORAL: P. No. 42022128365_1-1-4	
PROVINCIA: LA ALTAGRACIA		MUNICIPIO: HIGUAY	
SECCION: DISTRITO MUNICIPAL DE VERON		LUGAR: PUNTA CANA	
REFERENCIAS DE UBICACION: EN LA CARRETERA LOS CORALES, DETRAS DE AEROPUERTO INTERNACIONAL DE PUNTA CANA		ESCALA: 1:1,800	
SUPERFICIE PARCELA: 30,001.21 m2		NO. LAMINA 5	
OBSERVACIONES:		En cumplimiento de la Ley No. 104-01 Reglamento General de Medidas Catastrales	
Certificado de Subdivisión y Planos de la parcela catastral No. 42022128365_1-1-4 expedido en la Dirección General de Medidas Catastrales		SECRETARIA DE MENSURAS CATASTRALES DIRECCION REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES BOCA CHICA, DOMINICANA	



TRANSACCIÓN PROCESADA

29 de Mayo 2023 - 10:20 AM

30846274295

C-35



Monto

DOP 700.00

Impuesto

Procuraduría General de la República

Concepto

legalización



Escaneado con CamScanner

Scanned with CamScanner

"Promesa sinalagmática de compraventa de una porción de terreno dentro del inmueble identificado como 506564636151 ubicado en la Provincia La Altagracia, R.D."



Entre:

De Una Parte: La señora **PAOLA BEATRIZ DIAZ MARTÍNEZ**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de identidad y electoral número 071-0048661-7, domiciliada y residente en Avenida Once de Septiembre No.32 Piso 3-1, CP 08170- MONTORNES DEL VALLES, Barcelona, España, debidamente representada en el presente contrato por el señor **BOLIVAR EDUARDO DIAZ MARTINEZ**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral numero 001-1604753-1, con domicilio en la Calle Cotubanamá numero 24, Apto. 4-A, Urbanización Alma Rosa II, Santo Domingo Este y accidentalmente en la Provincia La Altagracia, República Dominicana en virtud del Acto Notarial No. 71/2023 Instrumentado en el Consulado Dominicano en España por Marlene Guerrero, Viceconsul de la República Dominicana en Barcelona, Actuando en funciones de notario Publico en fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año Dos Mil Veintitres (2023); La señora **CRYSTIANNY VILLAR TORIBIO** de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-1834530-5, domiciliada y residente en la Avenida Bolívar número 757 Edificio Torre Alpha III, Piso 6, Apto. A-601 y accidentalmente en la Provincia La Altagracia, República Dominicana y la señora **REMYELY MARGARITA DURAN SORIANO**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral número 008-0033494-8, domiciliada en la Calle Monseñor Meriño, Casa número 113, Centro de Ciudad, provincia de Monte Plata y accidentalmente en la Provincia La Altagracia, República Dominicana, quienes para todos los efectos legales del presente contrato se denominarán **Las Vendedoras, La Primera Parte o Por sus Propios Nombres**.

Y De Otra Parte: La sociedad comercial **DYNAMIK RSFD CAPITAL PARTNERS S.R.L.**, sociedad existente y organizada conforme a las Leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) con el número 1-32-65267-3, con domicilio social en la Avenida Winston Churchill No.1550, Plaza Orleans, Local 403, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su Gerente el señor **RICHARD FREDERICH STEFAN CAAMAÑO**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1778187-2, domiciliado y residente en la calle Erwin Walter Palm No. 9, Edif. Stanza 2 Apto. 6-A Ens. Paraiso Santo Domingo, y accidentalmente en Boulevard 1ro de Noviembre, Edificio Gal, Local No. 14, Puntacana Village, Provincia La Altagracia, República quien para todos los efectos legales del presente contrato se denominará **La Compradora, La Segunda Parte o Por su razón social**.

BD
C.V.T.
R.D.S.

Cuando en el presente contrato Las Vendedoras y La Compradora sean referidos conjuntamente, se denominarán Las Partes.

Preámbulo

Por Cuanto I: Las vendedoras son propietarias del inmueble que se describe a continuación: **Inmueble identificado como que tiene una superficie de Ciento Veintiseis Mil Ciento cincuenta y ocho Metros Cuadrados y cincuenta y siete decímetros (126,158.57Mts2), ubicado en Higuey, Provincia La Altagracia.**

Por Cuanto II: Las Vendedoras, en su calidad de propietarias absolutas, gozan de plena capacidad para vender, ceder y traspasar el inmueble antes mencionados.

Por Cuanto III: La **Compradora** se ha acercado a **Las Vendedoras** pues esta interesada en adquirir una porción de Diecinueve Mil Seiscientos veintisiete metros cuadrados con treinta y nueve (19,627.39mts) dentro del inmueble descrito precedentemente, metros que ya han sido señalados conforme a los planos de subdivisión que se encuentra anexan al presente contrato y que forma parte integral del mismo.

R.

Por Cuanto IV: Las Vendedoras, justifican su derecho de propiedad, mediante el Certificado de Título, matrícula número 3000642814, expedido por el Registrador de Títulos de Higüey en fecha veintitrés (23) del mes mayo del año dos mil veintidós (2022).

Por Cuanto V: Las Vendedoras han aceptado los términos y condiciones propuestos por **La Compradora**, así como la modalidad y estructura de la presente negociación, tal cual ha sido planteada por éste.

Por Cuanto VI: Las Partes han decidido suscribir el presente documento, el cual rige las condiciones, términos y acciones futuras a ser realizadas, así como renunciaciones y desistimientos voluntarios pactados por ellas.

Por Cuanto VII: A que el artículo 1134 del Código Civil dominicano dispone que: "las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que la han hecho".

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. Las Vendedoras por medio del presente contrato prometen vender, ceder, transferir y traspasar, con todas las garantías de derecho, sin impedimento alguno, libre de cargas, gravámenes, oposiciones y ocupación, a favor de La Compradora; quien acepta comprar, con todos los derechos y prerrogativas que le corresponde y sujeto a los términos y condiciones previstos en el presente documento, una porción de diecinueve mil seiscientos veintisiete metros cuadrados con treinta y nueve decímetros (19,627.39 MTS²) ubicados dentro del inmueble que se describe a continuación:

Inmueble Identificado como 506564636151 que tiene una superficie de Ciento Veintiseis Mil Ciento cincuenta y ocho Metros Cuadrados y cincuenta y siete decímetros (126,158.57Mts²), ubicado en Higüey, Provincia La Altagracia.

Párrafo I: Las Vendedoras justifican su derecho de propiedad sobre el indicado Inmueble, mediante el Certificado de Título, matrícula número 3000642814, expedido por el Registrador de Títulos de Higüey, en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del dos mil veintidós 2022.

Párrafo II: Las Vendedoras declaran que la proporción de metraje que será vendida a **La Compradora** ha sido individualizada y detallada en el plazo de mensura que se encuentra anexo al presente contrato y que la misma se mantendrá invariable en cuanto a su localización.

Párrafo III: Las Vendedoras declaran que la proporción de metros que será vendida a **La Compradora** se encuentra en proceso de subdivisión y declara que ya ha sido emitida la autorización por parte de la Dirección General de Mensuras Catastrales del Departamento Este para el inicio de estos trabajos y se comprometen a mantener a **La Compradora** informada de los trabajos de subdivisión.

Artículo Segundo: Del Precio de Compra Venta y Forma de Pago. - Las Partes declaran que el precio de compraventa del Inmueble ha sido convenido y fijado por ellos en la suma de **UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA MIL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON /00 (USD\$1,472,054.25)** los cuales serán pagados de la siguiente forma:

- a) Un Primer Pago por la suma de **TRESCIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA con /00 (USD\$300,000.00)**, los cuales serán pagados mediante transferencia bancaria por La Compradora que

será ordenada en un plazo máximo de siete (7) días a partir la firma del presente Acuerdo a la cuenta de banco indicada mas abajo.



Párrafo I: Las Vendedoras una vez que confirmen que la suma establecida en el literal a del presente artículo ha sido transferida y acreditada a las cuentas indicadas para la realización del primer pago, otorgarán el correspondiente recibo de descargo, bajo el entendido de que, a falta de recibo de descargo, la simple presentación de las hojas de transferencias donde se comprueben que las mismas han sido efectuadas y acreditadas le será válido como recibo de descargo a La Compradora.

- b) Un pago ascendiente a suma de **SETECIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON /00 (USD\$700,000.00)** a la firma del contrato definitivo de compraventa que será suscrito una vez haya sido emitido será exigible libre de intereses, a **La Compradora** con la suscripción del Contrato de Compraventa Definitivo, el cual deberá ser suscrito en un plazo máximo de **TREINTA (30) DIAS** contados a partir de la firma del presente documento, contra entrega de los documentos que se describen a continuación: a) Originales de los tres duplicados del certificado de título de la parcela debidamente subdividida; c) Certificación Estado Jurídico del inmueble; e) Certificación IPI, del inmueble, expedida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII); g) Certificación de Obligaciones Fiscales al día, expedida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en la cual se haga constar que cada uno de Las Vendedoras, se encuentra al día con sus obligaciones fiscales; k) Copia de los documentos de identidad de Las Vendedoras.
- c) Un tercer y ultimo pago por el saldo del precio de venta ascendientes a **CUATROSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON /25 (USD\$472,054.25)** en un plazo máximo de noventa (90) días contados a partir de la firma del contrato definitivo de compraventa.

Párrafo II: Las vendedoras autorizan a que el pago del precio de venta es decir las sumas contenidas en las letras a) y b) del presente artículo se realicen mediante transferencia bancaria a la cuenta señalada por estas y que es descrita a continuación:

Remyely Durán
Banco BHDLEON
Cuenta ahorro Dólares:
1035389-002-6
Swift code: BCBHDOSDXXX

BD
C.U.T
R.D.S.

Artículo Tercero: Incumplimiento de Pago.— Las Partes convienen que, si por una causa atendible a **La Compradora** no pueden o no quiere efectuar el pago acordado en el párrafo IV del Artículo Segundo más arriba indicado, salvo que exista un impedimento de índole legal que no hiciese posible la transferencia del inmueble Las Vendedoras deberán notificarle a La Compradora una intimación de pago, vía acto de alguacil, otorgándole un plazo de diez (10) días, a los fines de que La Compradora obtempere a dicha intimación, o de lo contrario, la suma de treinta Mil Dólares de Los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$30,000.00), quedará a favor de Las Vendedoras, 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.

Párrafo I: Del mismo modo, Las Partes convienen que, si Las Vendedoras se negaren a suscribir el contrato definitivo de compraventa Las Vendedoras, no pudiesen completar la documentación legal necesaria para el traspaso del inmueble o existiera un impedimento legal para dicho traspaso o surgiera algún elemento irregular en el proceso de debida diligencia, estarán obligadas a, en un plazo no mayor de diez (10) días contados desde su imposibilidad o incumplimiento de venta, reembolsar a La Compradora las sumas adelantadas por ella en un plazo máximo de diez (10) días contados a partir de notificación de su negativa a la venta a La Compradora; y adicional a ello, entregar a La Compradora, la suma de treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$60,000.00), a título

de cláusula penal.

Párrafo II: Las Partes reconocen que el presente contrato ha sido suscrito en medio de la crisis económica y fitosanitario que afecta el mundo entero como consecuencia del virus del COVID-19, por lo tanto, ninguna de ellas podrá utilizar la incidencia que pudiese tener el referido virus en el futuro, para alegar causa de fuerza mayor, para el no cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Párrafo III: Las partes otorgan al presente Artículo Tercero, carácter transaccional, según lo establecido en los artículos 2044 y 2052 del Código Civil dominicano:

Art. 2044.- La transacción es un contrato por el cual las partes terminan un pleito comenzado, o evitan uno que pueda suscitarse.

Este contrato deberá hacerse por escrito.

Art. 2052.- Las transacciones tienen entre las partes la autoridad de cosa juzgada en última instancia. No pueden impugnarse por error de derecho, ni por causa de lesión.


Artículo Cuarto: De las Garantías otorgadas por La Compradora.- La Compradora declara a Las Vendedoras que los recursos utilizados en la adquisición de El Inmueble tienen un origen lícito y provienen directamente del desarrollo de su actividad profesional, los cuales se encuentran de conformidad con el marco legal vigente, en especial la Ley número 155-17, sobre 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.

Párrafo: Las Partes 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 comprometen a mantenerse libres respectivamente, una respecto de la otra, debido a las garantías otorgadas.

Artículo Quinto: De las Garantías otorgadas por Las Vendedoras. - Las Vendedoras garantizan a La Compradora lo siguiente:

- a. Que son dueñas absolutas de El Inmueble, y que como tal han ejercido sus derechos y dominio sobre el 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, parcial o total, de El 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 pudieran afectar o pudieran perturbar los derechos de El Inmueble. Sin que ello constituya limitación de lo anterior, que no existe ningún pago pendiente por ningún concepto respecto a El Inmueble.
- b. 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 y la construcción en el mismo, o su derecho de uso continuo y pacífico sobre el mismo, no estando El Inmueble sujeto a ninguna disputa sobre terreno registrado, ni a ningún tipo de restricción en cuanto a su uso, ni a ninguna otra situación o acción que tienda a interrumpir su disfrute pacífico.
- c. Que sobre El Inmueble no pesa arrendamiento, comodato, usufructo, uso o similares, resultantes de contratos o de cualquier otro mecanismo legal, que disminuyan o comprometan la libre disposición que tiene en todo momento sobre el mismo.
- d. Que El Inmueble no está sujeto a ningún procedimiento judicial que pueda afectar el uso continuo y pacífico del mismo. Las Vendedoras garantizan que ha cumplido con todas las regulaciones y leyes aplicables.

BD
C.U.T.
R.D.S.

- 
- e. Que no viola ninguna ley, norma, reglamento orden, o decreto, ni contraviene o constituye un incumplimiento de cualquier contrato de préstamo, hipoteca, prenda, prenda sin desapoderamiento, venta condicional, a crédito, o cualquier otro tipo documento o contrato del que Las Vendedoras sean parte o está obligada a cumplir ciertas obligaciones, y que pudiera tener un efecto adverso en la habilidad de Las Vendedoras de cumplir con sus obligaciones bajo el presente contrato.
 - f. Que declara conocer que La Compradora tiene interés de adquirir el presente inmueble para la construcción de almacenes allí y que garantiza y se compromete frente a ella que no habrá ninguna restricción a la construcción, uso y disfrute de las mismas.
 - g. Que no está sujeta a procedimientos de bancarrota, insolvencia, reorganización o procedimientos similares.
 - h. 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. Consecuentemente Las Vendedoras se hacen responsables frente a La Compradora de cualquier pasivo, a la fecha del presente documento, que sea reclamado posteriormente por dichos organismos.
 - i. Que son los únicos responsables de responder ante la autoridad tributaria sobre cualquier reclamo vinculado a ganancia de capital que correspondiera a la presente operación, siendo su obligación mantener libre e indemne a La Compradora por éste o cualquier otro concepto que pudiere reclamar la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).
 - j. Que no existen sentencias, autos o decisiones de ningún tipo contra ella en ningún tribunal de la República Dominicana o el extranjero; y 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.
 - k. 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 ni restricciones de ningún tipo en especial frente al Aeropuerto Internacional de Punta Cana, que pudieran afectar a El Inmueble.
 - l. Que mantendrá a La Compradora indemne de toda demanda, reclamo, acción o procedimiento intentado contra Las Vendedoras y/o La Compradora en relación con el derecho de propiedad, uso y disfrute pacífico de El Inmueble por acciones u omisiones de Las Vendedoras previo a la fecha del presente acuerdo o porque no hayan sido generados por actuaciones de La Compradora ni por las actividades realizadas por este en El Inmueble.

BD
C.U.T.
R.D.S.

Párrafo I: Las Vendedoras 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.

Párrafo II: Las Vendedoras garantizan y se comprometen en caso de que surja cualquier contingencia relativa al Inmueble propiedad de Las Vendedoras, específicamente y sin ser esto limitativo, a la aparición de restricciones de uso frente al Aeropuerto Internacional de Punta Cana, a reembolsar las sumas pagadas en caso de que surgiere algún tipo de restricción o por cualquier concepto relativo al uso y construcción de los Inmuebles objeto del presente contrato, por lo que Las Vendedoras garantizan y declaran a La Compradora que se obligan a cubrir al primer requerimiento que en ese sentido le sea hecho por La Compradora, cualquier deuda que apareciese con anterioridad a la fecha de la suscripción del presente contrato, sobre el inmueble en cuestión, será responsabilidad única y exclusiva de Los Vendedores.

Artículo Sexto: De la Entrega de la Cosa Vendida. - Las Partes acuerdan que el Inmueble serán entregado a la

fecha de firma del contrato definitivo de compraventa, pero, autoriza a La Compradora al inicio de cualquier trabajo preparatorio para la construcción que pretende realizar.

Artículo Séptimo: Entrega de Documentos por Las Vendedoras. - Las Vendedoras al momento de la firma del Contrato de Venta Definitivo, hará entrega en manos de La Compradora, de los siguientes documentos:

- a) Original de los Duplicados del Certificado de Título de la parcela que resulten de los inmuebles
- b) Planos Catastrales del inmueble;
- c) Certificaciones de Estado Jurídico de los inmuebles individualizados, donde se haga constar que se encuentre libre de cargas y/o gravámenes;
- d) Certificaciones de Impuesto de La Propiedad Inmobiliaria de los inmuebles IPI expedida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), vigente a la fecha de firma del contrato definitivo de compraventa;
- e) Certificación de Obligaciones Fiscales al día, expedida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en la cual se haga constar que Las Vendedoras, se encuentran al día con sus obligaciones fiscales.

Párrafo I: El anterior listado de documentos ha sido realizado a título enunciativo y no limitativo, todo bajo el expreso entendido de que Las Vendedoras se obligan a suministrar toda información o suscribir la documentación necesaria, ordinariamente requerida por la ley, relacionada con la ejecución del presente documento y del contrato definitivo de compraventa.

Párrafo II: La entrega de la documentación detallada en el presente artículo constituye una condición esencial para que La Compradora suscriban El Contrato definitivo de compraventa y para el cumplimiento de la obligación de pago de prevista en el acápite b) del Artículo Segundo del presente documento.

Artículo Octavo: Del Pago de los Impuestos. - Las Vendedoras declaran que todos los impuestos que debe pagar El Inmueble, por concepto de IPI y cualquier penalidad o interés sobre estos y de los cuales Las Vendedoras serán responsable, han sido totalmente pagados. Asimismo, declara Las Vendedoras que están al día en el pago de todos los impuestos de acuerdo con lo establecido en el Código Tributario de la República Dominicana y demás leyes que puedan aplicar.

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

Artículo Décimo Primero: Oponibilidad Herederos y Causahabientes. - Todas las obligaciones asumidas por Las Partes son oponibles a sus sucesores, causahabientes, herederos, cesionarios y acreedores.

Artículo Décimo Segundo: 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 Tercero: De la Interpretación y Leyes Aplicables al 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

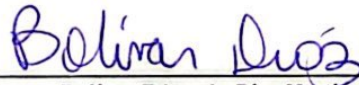
podiere surgir en la aplicación, ejecución o interpretación del presente contrato.

Artículo Décimo Cuarto: De la Elección de Domicilio. Para todos los fines y consecuencias legales del presente contrato La compradora, hace elección de domicilio en el Boulevard 1ro de Noviembre, Belanova Building, Local 307, Puntacana Village, Provincia la Altagracia, en la Oficina de Abogados **ALMONTE CASTRO | RUIZ IBERT (ACRI LEGAL GROUP S.R.L.)** a la atención de la Dra. MARIA FERNANDA RUIZ IBERT DE FERNANDEZ; y Las Vendedoras hacen elección de domicilio _____

Artículo Décimo Quinto: Solución de Conflictos. Elección de Foro. - 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.

Hecho y Firmado de Buena Fe, en cinco (05) originales, de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

Por Las Vendedoras:



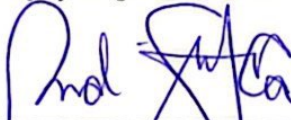
Bolívar Eduardo Díaz Martínez
En representación de
Paola Díaz Martínez



Crystianny Villar Toribio



Remyely Margarita Duran Soriano

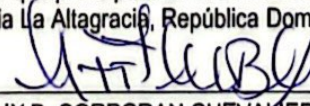


Richard Frederick Stefan Caamaño
En Representación de la sociedad
DYNAMIK RFSD CAPITAL PARTNERS S.R.L.

Por La Compradora:



Yo, DR. FÉLIX B. CORPORAN CHEVALIER, Notario Público de los del número de Higüey, matrícula del Colegio de Notarios No.1764 y Cédula de Identidad y Electoral No. 028-0036163-2. CERTIFICO Y DOY FE, que por ante mí han comparecido los señores BOLIVAR EDUARDO DIAZ LOPEZ, CRYSTIANNY VILLAR TORIBIO, REMYELY MARGARITA DURAN SORIANO y RICHARD FREDERICH STEFAN CAAMAÑO personas a quienes doy fe de conocer y quienes me ha manifestado bajo la fe del juramento que actúa libre y voluntariamente, que la firma que ha puesto al pie del presente documento y en mi presencia, es la misma que acostumbra a legalizar todos sus documentos tanto públicos como privados en que participan. En el Distrito Municipal Turístico De Varón Punta Cana de la ciudad y municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).


DR. FÉLIX B. CORPORAN CHEVALIER
NOTARIO PÚBLICO

